



TP00002393

STATUS TIDAK DIBENARKAN

KAJIAN SENIBENA, PERANCANGAN DAN UKUR
JABATAN PENGURUSAN HARTANAH.

1985

Bagian Pendidikan Pentara & Kujukan
Perguruan Tinggi Alimiah Jawah
Institut Teknologi MARA
Seri Alang
Selangor.

PERANAN LEMBAGA KEMAJUAN NEGERI PAHANG
DALAM PEMBANGUNAN HARTA PERUMAHAN DAN
IMPLIKASINYA KEATAS NILAI TANAH.

Satu dissertasi yang disediakan sebagai
memenuhi sebahagian dari syarat untuk
penganugerahan Diploma Lanjutan
Pengurusan Hartanah.

DISEDIAKAN OLIH : HASHIM BIN ABD MANAF
SESSI : 1985 / 1986
NO. KAD PELAJAR : 84321033

PENGHARGAAN

Syukur Alhamdulillah, dengan izin dan berkatnya saya dapat menyiapkan disertasi ini tanpa banyak rintangan. Disini saya ingin mengambil kesempatan merakam ucapan berbilang-banyak terima kasih dan setinggi penghargaan kepada Cik Adibah binti Othman yang bertindak selaku penyelia penulisan disertasi ini dimana beliau telah banyak memberi tunjuk ajar, panduan, menyemak dan memberi pandangan disepanjang tempuh menyiapkan disertasi ini. Tidak juga ketinggalan diucapkan berbilang-banyak terima kasih kepada Encik Zakhal bin Zainuddin yang telah meneliti akan sinopsis disertasi ini.

Disamping itu penulis juga mengucapkan berbilang-banyak terima kasih kepada mereka yang telah banyak memberi bantuan yang berupa maklumat, data-data dan kerjasama kepada saya. Mereka yang berkenaan ialah:-

(i) Encik Wan Ismail bin Wan Abdullah beserta pegawai-pegawai dan kakitangan dari Lembaga Kemajuan Negeri Pahang.

(ii) Encik Ariffin bin Mohamad, Encik Hamzah bin Chik dan lain-lain pegawai dari Bahagian

Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Pahang,
Kuantan.

(iii) Pegawai-Pegawai dan kakitangan Majlis
Perbandaran Kuantan.

(iv) Pejabat Daerah Kuantan.

(v) Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri
Pahang, Darul Makmur Kuantan.

(vi) Perpustakaan Negeri Pahang Darul Makmur,
Kuantan.

(vii) Perpustakaan Tun Abdul Razak, Institiut
Teknologi MARA , Shah Alam Selangor.

(ix) Cik Salina binti Mohamad Salleh yang
membantu menaipkan disertasi ini.

Akhir sekali kejayaan didalam menyiapkan
disertasi dan kursus ini tidak akan dapat di-
capai tanpa dorongan dan galakan yang kuat dari
anggota keluarga dan ia merupakan kejayaan ber-

sama untuk isteri Nuralaini binti Haji Long
dan anak-anak Muhammad Faiz, Muhammad Fadzri
dan Muhammad Fadzrul yang disayangi.

Hashim bin Abd. Manaf,
Advanced Diploma in Estate Management,
Institusi Teknologi MARA,
40000 Shah Alam,
Selangor.

**PERANAN LEMBAGA KEMAJUAN
NEGERI PAHANG DALAM PEM-
BANGUNAN HARTA PERUMAHAN
DAN IMPLIKASINYA KEATAS
NILAI TANAH.**

| | | |
|-----|--|----|
| 2.5 | Aktiviti-Aktiviti, Fungsi dan Peranan Lembaga Kemajuan Negeri Pahang. | 24 |
| 2.6 | Pentadbiran Lembaga Kemajuan Negeri Pahang | 28 |
| 2.7 | Punca Kewangan | 31 |
| 2.8 | Struktur Organisasi Lembaga Kemajuan Negeri Pahang. | 32 |
| | 2.8.1 Bahagian Perancang Korporat | 33 |
| | 2.8.2 Bahagian Koordinasi Projek | 34 |
| | 2.8.3 Bahagian Pemasaran dan Harta | 34 |
| 2.9 | Penglibatan Perdagangan | 36 |

**BAB III PEMBANGUNAN HARTA KEDIAMAN LEMBAGA KEMAJUAN
NEGERI PAHANG.**

| | | |
|-----|--|----|
| 3.1 | Pengenalan | 38 |
| 3.2 | Objektif dan Matlamat Perumahan Lembaga Kemajuan Negeri Pahang. | 41 |
| | 3.2.1 : Objektif | 41 |
| | 3.2.2 : Matlamat | 42 |
| 3.3 | Jenis-Jenis dan Kategori Rumah | 43 |
| 3.4 | Keperluan Perumahan | 46 |
| | 3.4.1 Rumah Kos Rendah | 46 |
| | 3.4.2 Rumah Kos Sederhana | 49 |
| | 3.4.3 Rumah Kos Tinggi | 52 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 3.5 | Konsep-Konsep Baharu Perumahan Lembaga Kemajuan Negeri Pahang | 54 |
| 3.5.1 | Konsep Penswastaan | 55 |
| 3.5.2 | Konsep Pangsapuri atau Kondominium | 58 |
| 3.5.3 | Konsep Tambahan Kepada Unit | 62 |
| 3.5.4 | Konsep 'Turnkey' | 67 |
| | | |
| BAB IV | <u>PEMBANGUNAN PERUMAHAN LEMBAGA KEMAJUAN NEGERI PAHANG SEHINGGA KINI.</u> | |
| 4.1 | Perumahan Lembaga Kemajuan Negeri Pahang dalam Rancangan Malaysia Pertama. | 69 |
| 4.2 | Perumahan Lembaga Kemajuan Negeri Pahang dalam Rancangan Malaysia Kedua | 72 |
| 4.3 | Perumahan Lembaga Kemajuan Negeri Pahang dalam Rancangan Malaysia Ketiga | 79 |
| 4.4 | Perumahan Lembaga Kemajuan Negeri Pahang dalam Rancangan Malaysia Keempat | 87 |
| 4.4.1 | Kajian Permintaan | 89 |
| 4.4.2 | Projek Perumahan dalam tempuh Rancangan Malaysia Keempat | 91 |
| 4.4.3 | Projek-projek Lembaga Kemajuan Negeri Pahang dalam Perancangan | 105 |
| 4.5 | Masaalah-Masaalah yang dihadapi oleh Lembaga Kemajuan Negeri Pahang | 106 |

| | | |
|--------|--|-----|
| BAB V | <u>PENINGKATAN NILAI, KEMAJUAN KAWASAN DAN</u> <u>CORAK NILAI TANAH KAWASAN SEKITAR</u> <u>PEMBANGUNAN</u> | |
| 5.1 | Harga Rumah Lembaga Kemajuan Negeri Pahang | 141 |
| 5.2 | Perkembangan Nilai Tanah dan Rumah | 145 |
| 5.3 | Implikasi Pembangunan KeAtas Kemajuan Kawasan dan Corak Nilai Tanah Sekitar | 159 |
| 5.3.1 | Kawasan Sekitar Batu 4, Jalan Gambang, Kuantan | 161 |
| 5.3.2 | Kawasan Sekitar Alur Akar | 164 |
| 5.3.3 | Kawasan Bukit Sekilau | 167 |
| 5.3.4 | Kawasan Kampung Selamat | 170 |
| BAB VI | <u>PENUTUP</u> | |
| 6.0 | Ulasan - Pencapaian Lembaga Kemajuan Negeri Pahang. | 173 |
| 6.1 | Penyelesaian Keatas Masaalah-Masaalah Semasa | 180 |
| 6.2 | Kesimpulan. | 182 |

..... o

JADUAL / RAJAH

Muka Surat

| | | |
|-----|--|-----|
| 1.0 | Bilangan Penduduk diKawasan Majlis Perbandaran Kuantan (Tahun : 1970-2000) | 16 |
| 1.1 | Bilangan Penduduk dan Kadar Pertumbuhan Bagi Negeri-Negeri Semenanjung Malaysia, (Tahun : 1970 - 1980) | 18 |
| 1.2 | Bilangan Penduduk Menurut Kaum. | 19 |
| 2.1 | Carta Organisasi Lembaga Kemajuan Negeri Pahang | 30 |
| 3.1 | Kategori Rumah, Jenis dan Harga | 45 |
| 3.2 | Peratus Taburan Pendapatan Penduduk Bandar Kuantan 1970 hingga 1995 | 47 |
| 3.3 | Tingkat Pendapatan Pemahun | 50 |
| 3.4 | Konsep Perumahan Pangsapuri | 61 |
| 3.5 | Konsep Perumahan Teres | 65 |
| 3.6 | Konsep Perumahan 'Site Office' | 66 |
| 4.1 | Soal-Selidik Permintaan Perumahan | 90 |
| 5.1 | Harga Rumah Mengikut Jenis yang Ditawarkan oleh Lembaga Kemajuan Negeri Pahang dan Swasta 1983/1984. | 141 |
| 5.2 | Purata Perubahan Harga Rumah Teres Setingkat | 147 |
| 5.3 | Purata Perubahan Harga Rumah Teres Dua Tingkat. | 151 |
| 5.4 | Purata Perubahan Harga Rumah Berkembar Setingkat. | 154 |
| 5.5 | Purata Perubahan Harga Rumah Sesebuah Setingkat. | 156 |

| | Muka Surat |
|---|------------|
| 5.6. Perubahan Nilai Tanah (Tapak) Rumah Sesebuah Taman Alur Akar II | 158 |
| 5.7 Peningkatan Nilai Tanah Sekitar Kawasan Batu 4, Jalan Gambang, Kuantan | 163 |
| 5.8 Peningkatan Nilai Tanah Kosong Bagi Kawasan Sekitar Alur Akar | 166 |
| 5.9 Peningkatan Nilai Tapak Kosong Perkampungan Bukit Sekilau, Kuantan | 169 |
| 5.10 Peningkatan Nilai Tapak Kosong di Kampong Selamat, Kuantan | 171 |

..... o o

| <u>PETA</u> | Muka Surat |
|---|------------|
| KAWASAN KAJIAN | xiv |
| I KEDUDUKAN NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR DAN BANDAR KUANTAN | 3 |
| II KEDUDUKAN DAERAH-DAERAH , PERHUBUNGAN JALAN RAYA DAN KERETAPI DALAM NEGERI PAHANG. | 11 |
| III KAWASAN MAJLIS PERBANDARAN KUANTAN | 15 |

PENDAHULUAN DAN SKOP KAJIAN

Amnya, penubuhan sesuatu Perbadanan Kemajuan Negeri-negeri adalah untuk menggalakan penyertaan Bumiputera di dalam bidang-bidang tertentu selaras dengan matlamat Dasar Ekonomi Baru (DEB). Dengan penyertaan Bumiputera adalah diharapkan ia dapat mempertingkatkan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan sosial masyarakat Bumiputera dan seterusnya mempertingkatkan kemajuan ekonomi dan sosial sesebuah negeri.

Dengan itu penubuhan Lembaga Kemajuan Negeri Pahang sebagaimana lain-lain perbadanan yang ditubuhkan adalah disertai dengan beberapa matlamat dan objektif-objektif tertentu yang bersesuaian dengan matlamat Dasar Ekonomi Baru. Matlamat dan objektif-objektif ini akan dapat dicapai hanya dengan penyusunan aktiviti-aktiviti dan kajian awalan yang dibuat pada peringkat awal. Aktiviti-aktiviti yang dimaksudkan termasuklah perdagangan, perindustrian, perumahan, kemajuan perbandaran, pelancungan dan lain-lain. Penyertaan Bumiputera didalam aktiviti-aktiviti ini akan digalakan dan diutamakan bagi mencapai

maksud penyertaan 30% Bumiputera di dalam sektor perdagangan dan perindustrian.

Sebagai permulaan, penulis akan membentangkan asas penubuhan dan latar belakang Lembaga Kemajuan Negeri Pahang sendiri termasuk motif disebalik penubuhan, matlamat-matlamat serta objektif dan bagaimana ia bergerak dan berfungsi di dalam mencapai objektifnya. Sedikit gambaran akan pentadbiran dan susunan kewangan Lembaga Kemajuan Negeri Pahang akan dijelaskan. Komponen ini dinyatakan kerana bagi sesuatu organisasi bergerak dengan lancar dan jaya ia bergantung kepada organisasi pentadbiran yang disusun rapi dan berfungsi dengan cekap; khasnya di dalam pembangunan harta.

Bagi mendapatkan satu kajian yang lengkap dan mendalam, penulis akan hanya membuat kajian di dalam aktiviti sektor perumahan sahaja iaitu aktiviti dimana pihak Lembaga Kemajuan Negeri Pahang bergerak cergas. Ia akan dibuat daripada mula Lembaga Kemajuan Negeri Pahang bergerak hingga sekarang; dan ini hanya akan ditumpukan pada persekitaran kawasan Kuantan sahaja, seperti mana yang ditunjukkan di dalam peta kawasan kajian.

Penganalisaan dilakukan sejauh mana pencapaian di dalam matlamat dan objektif yang telah digariskan serta memenuhi Dasar Perumahan Negara didalam konteks Rancangan Malaysia Keempat.

Seperti yang dinyatakan di atas penumpuan hanya dilakukan ke atas sektor perumahan sahaja bagi menjalankan satu kajian yang terperinci, dimana jika semua sektor dan aktiviti yang dijalankan oleh Lembaga Kemajuan Negeri Pahang disentuh laporan yang lengkap tidak dapat dilakukan kerana ini sudah pasti memerlukan jangka masa yang lebih panjang.

Permintaan terhadap harta kediaman adalah ditentukan oleh bilangan penduduk di dalam sesuatu kawasan. Dengan itu penulis akan membentangkan data-data yang menunjukkan perkembangan penambahan penduduk di kawasan kajian. Dari segi penawaran perumahan satu analisa akan dibuat bagi menentukan sejauh mana Lembaga Kemajuan Negeri Pahang dapat membantu pemilihan perumahan terutama bagi golongan berpendapatan sederhana dan rendah.

Faktor yang amat mustahak sekali di dalam memiliki harta kediaman khasnya bagi golongan sederhana dan rendah adalah harga harta tersebut. Sebagai sebuah perbandaran yang bertanggungjawab sepenuhnya kepada dasar-dasar dan polisi kerajaan, Lembaga Kemajuan Negeri Pahang dengan itu harus menentukan harga rumah yang berpatutan dan manasabah; disamping itu ia perlu bersaing dengan pemaju swasta. Ia juga perlu bertindak didalam menstabilkan dan mengawal harga rumah. Oleh itu kajian dan analisa dibuat ke atas harga rumah yang ditawarkan oleh Lembaga Kemajuan Negeri Pahang serta melihat perkembangan dan arah nilai hartanah perumahan.

Pembangunan keatas sesuatu kawasan sudah tentu akan memberi kesan keatas harga dan nilai bagi hartanah persekitaran. Penulis dengan itu akan membentangkan setakat mana sesuatu pembangunan yang dilakukan oleh Lembaga Kemajuan Negeri Pahang dapat mempertingkatkan kemajuan kawasan sekitar serta kesan-kesan keatas nilai tanah.

Sebagai rumusan, penulisan disertasi ini adalah bertujuan memperlihatkan keadaan dibidang perumahan dengan lebih dekat dan

mendalam terutamanya tentang pergerakan aktiviti Lembaga Kemajuan Negeri Pahang didalam bidang perumahan disamping kesan-kesan ke atas nilai hartanah sekitar. Adalah diharapkan dengan penulisan ini kita akan dapat melihat penglibatan dan sumbangan sebuah perbadanan Kerajaan telah dapat memainkan peranannya didalam melaksanakan dasar-dasar dan matlamat Kerajaan sebagaimana kehendak Dasar Ekonomi Baru.

METHODOLOJI KAJIAN

Kaedah yang akan digunakan bagi menganalisis corak pembangunan dan bagi mendapatkan maklumat-maklumat bagi maksud kajian ini adalah melalui:

Pemerhatian (observation) bagi mendapatkan garis kasar tentang corak pembangunan dan kedudukan tingkat nilai hartanah dalam kawasan kajian.

"Personal reasoning" bagi mencuba membuat jangkaan kasar akan sebab-sebab terjadi corak pembangunan dan tingkat nilai harta tanah sedia ada.

Penyelidikan diperpustakaan bagi perkara-perkara yang perlu.

Temuramah dengan pegawai-pegawai Lembaga Kemajuan Negeri Pahang bagi mendapatkan bukti dan maklumat yang perlu.

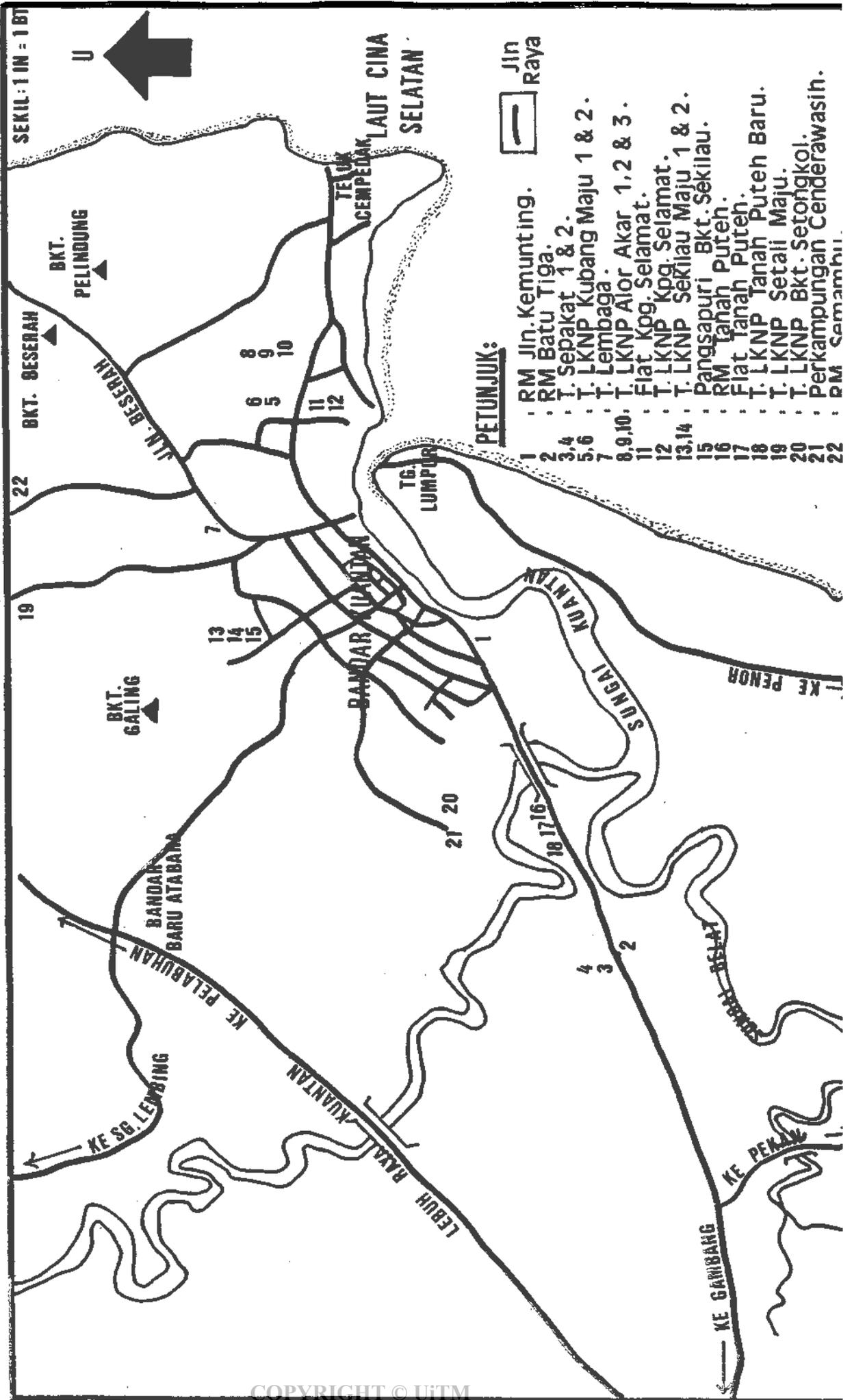
Temuramah dan kajian yang akan dijalankan di pejabat Penilaian Negeri bagi mendapatkan kesan dan tingkat nilai.

Temuramah dengan lain-lain jabatan yang di fikirkan perlu.

Data-data dan maklumat dari makalah terbitan Lembaga Kemajuan Negeri Pahang, Laporan Tahunan dan lain-lain penerbitan.

Lawatan persendirian ketapak yang dijalankan dikawasan kajian.

KAWASAN KAJIAN



B A B
I

BAB IPengenalan1.1. Negeri Pahang (secara ringkas)

Pahang negeri yang ketiga terbesar di Malaysia terletak di bahagian Timur Semenanjung Malaysia. Ia mempunyai keluasan 36,259 kilometer persegi dengan 65 peratus diliputi oleh hutan yang menyumbang hampir 50 peratus dari jumlah hasil negeri. Pada asasnya negeri Pahang merupakan sebuah negeri pertanian, tetapi kebelakangan ini ia berkembang pesat didalam bidang perusahaan sejajar dengan matlamat ekonomi di bawah Rancangan Malaysia Keempat.

Negeri Pahang merangkumi sebelas daerah yang dibahagikan kepada dua bahagian iaitu:-

Daerah-daerah

- | | |
|-------------------|---|
| (i) Pahang Timur | Kuantan, Pekan, Rompin dan Maran. |
| (ii) Pahang Barat | Temerloh, Bentong, Raub, Kuala Lipis, Jerantut, Cameron Highlands dan Bera. |

1.2. Bandar Kuantan (Kawasan Kajian).

1.2.1. Ilmu Alam

Bandar Kuantan terletak di pinggir Sungai Kuantan dibahagian kualanya. Bandarnya boleh dianggap sebagai menghadap ke laut Cina Selatan. Kuantan adalah ibu negeri Pahang dan adalah salah satu bandar utama di Pantai Timur.

Secara keseluruhannya kawasan pusat bandar adalah rata permukaannya. Ke utara pusat bandar terdapat 2 buah bukit iaitu Bukit Pelindung dan Bukit Beserah. Beberapa kawasan yang pada asalnya kawasan rendah dan berpaya telahpun ditimbus bagi digunakan untuk maksud pembangunan perumahan, perniagaan dan perusahaan.

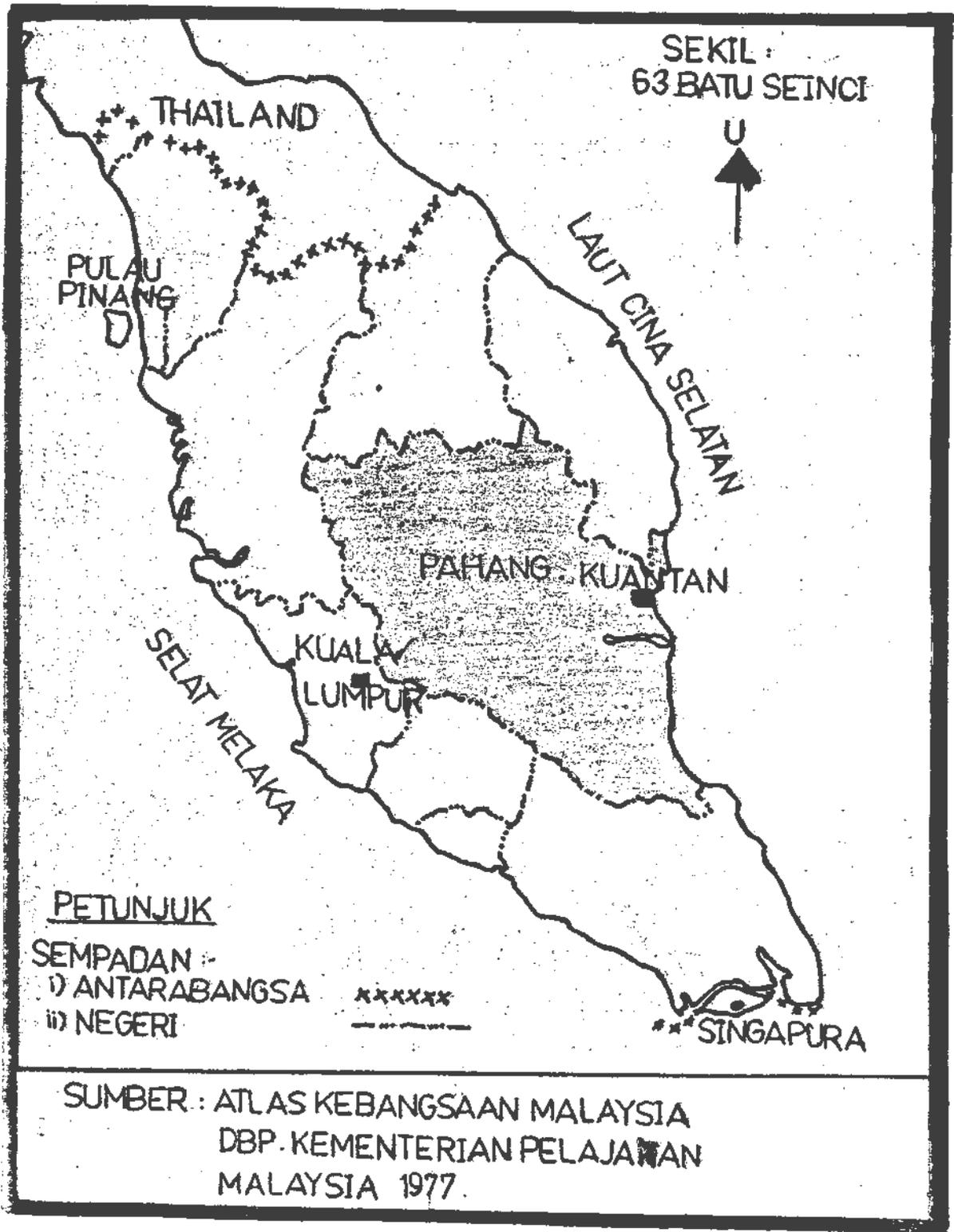
Kedudukan Negeri Pahang dan bandar Kuantan boleh dilihat di dalam peta 1

1.2.2. Sejarah Kuantan

Tidak terdapat keterangan yang tepat mengenai asal-usul bandar ini. Dari rencana 'Sejarah Ringkas Bandar Kuantan' oleh Encik Zakaria Hitam, pada asalnya Kuantan di panggil sebagai Teruntum.

PETA I

KEDUDUKAN NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR
DAN BANDAR KUANTAN.



Teruntum adalah nama dari sejenis pokok kecil yang tumbuh di kawasan berlumpur. Kawasan pertumbuhan asal adalah di kawasan berhampiran dengan kawasan Hospital Besar Kuantan sekarang ini. Kegiatan penduduk disitu adalah bersawah padi sehinggalah ke kawasan Sekolah Abdullah di Jalan Penjara sekarang.

Menurut rencana Encik Zakaria Hitam, Encik S. Durai Rajasinggam dalam bukunya yang berjudul 'Port Weld To Kuantan' satu kumpulan orang Melayu dari daerah Kuantan di Sumatera telah datang ke negeri Pahang dalam tahun 1854. Mereka dibenarkan membuka penempatan ke utara sedikit dari Kampung Teruntum. Penduduk tempatan menamakan mereka ini sebagai Kampung Orang Kuantan. Asal dari perkampungan tersebut yang menjadi kawasan bandar, nama bandar Kuantan telah terus kekal dengan nama tersebut sehingga kehari ini.

Pada masa dahulu jalan laut dan sungai adalah merupakan perhubungan yang utama dan penting. Di zaman pemerintahan Inggeris baharulah usaha membina jalan raya dimulakan. Pada tahun 1910 jalan pertama sepanjang 30 kilo meter ke Hulu Pahang dibina dan disambung ke bandar Kuantan