

ISU KEROSAKAN BANGUNAN PERUMAHAN TERES KOS RENDAH

Mohd Nazaruddin Yusoff, Mazlan Ismail dan Zainal Md Zan
Jabatan Pengurusan Pembangunan, Fakulti Pengurusan Awam dan Undang-undang
Universiti Utara Malaysia, 06010 Sintok, Kedah

Abstrak: Kualiti hidup masyarakat dapat ditingkatkan dengan menyediakan skim perumahan yang baik serta prasarana yang mencukupi. Usaha kerajaan dengan sokongan swasta kini telah membuahkan hasil berdasarkan statistik Rancangan Malaysia Ketujuh (1996-2000) [2] dimana kerajaan telah berjaya menyiapkan 101.7% daripada sasaran manakala swasta pula sebanyak 92.6% daripada sasaran. Pelbagai masalah akan timbul apabila rumah yang telah siap diduduki. Penghuni akan membuat aduan berkaitan kerosakan rumah baru mereka. Justeru kajian telah dilakukan untuk meneliti kewujudan permasalahan ini dari aspek pengurusan dan teknikal pada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), pemaju dan penghuni rumah. Sebanyak 329 responden telah dipilih di kawasan perumahan kos rendah kawasan Alor Setar dan Sungai Petani, Kedah. Hasil kajian mendapati antara kerosakan yang biasa berlaku bagi rumah yang baru diduduki adalah kerosakan pada lantai, dinding, tingkap, pintu, bumbung, siling dan kaki lima. Pengkaji telah mengemukakan beberapa cadangan kepada pemaju, PBT dan juga penghuni bagi mengurangkan permasalahan ini. Antaranya pemaju perlu menggunakan barangan yang berkualiti, tenaga kerja yang mahir, manakala PBT perlu membuat pemantauan yang berterusan semasa projek pembinaan sedang berjalan. Penghuni dinasihatkan supaya melapor kepada PBT sekiranya pemaju tidak membina rumah mereka mengikut spesifikasi yang ditetapkan.

Kata kunci: Pihak Berkuasa Tempatan, Pemaju

Pengenalan

Pembangunan industri pembinaan semakin menggalakkan akibat daripada permintaan yang tinggi terhadap sektor hartanah yang semakin hari semakin meningkat. Hal ini terjadi akibat daripada peningkatan taraf hidup masyarakat Malaysia di mana keupayaan membeli juga meningkat. Oleh hal demikian, kerajaan terpaksa mengadakan pelbagai usaha untuk meningkatkan pembangunan sektor pembinaan. Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh (1996-2000) [2], kerajaan telah pun mensasarkan pembinaan lebih daripada 800,000 buah unit rumah yang perlu dibina. Namun begitu, bilangan tersebut masih lagi tidak dapat memenuhi permintaan pembeli. Permintaan yang tinggi ini menyebabkan banyak projek perumahan baru bagaikan cendawan, telah timbul dalam jangkamasa yang singkat. Akibatnya, wujud banyak masalah apabila rumah yang dibina dengan cepat menjadi tidak berkualiti serta mudah mengalami kerosakan. Keadaan ini akhirnya akan meningkatkan kos pembaikan semula rumah terlibat sebelum dapat didiami dengan sempurna (Rancangan Malaysia Ketujuh).

Walaupun industri perumahan dikatakan terus berkembang, namun terdapat beberapa insiden yang telah mencatatkan perkembangan industri tersebut. Hal ini boleh dilihat apabila terdapat rungutan demi rungutan yang dilemparkan oleh pembeli-pembeli terhadap pemaju-pemaju perumahan yang gagal melaksanakan tanggungjawab mereka sepertimana dikehendaki. Misalnya pemaju-pemaju dikatakan gagal menyiapkan rumah dalam tempoh masa yang ditetapkan dan mutu pembinaan yang kurang memuaskan.

Bagi menggalakkan pertumbuhan rumah kos rendah untuk golongan yang berpendapatan rendah kerajaan telah mengadakan pelbagai program. Program-program berkenaan bertujuan memperbanyakkan dan merangsangkan pembinaan rumah kos rendah di Malaysia. Antara program yang telah dilaksanakan ialah Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dan Perumahan Kos Rendah Swasta. Selain daripada itu, kerajaan juga telah memperkenalkan Skim Pinjaman Perumahan (SPP) untuk golongan berpendapatan rendah, Skim Pertapakan dan Kemudahan Asas (SPKA) dan Kemudahan Pembinaan Perumahan oleh KWSP, menubuhkan Syarikat Perumahan Negara (SPN) serta mewujudkan Dana Perumahan Negara berjumlah RM 800 juta dan Tabung pusingan dan Tabung Pusingan Perumahan Kos Rendah (TPPKR) untuk setiap negeri.

Perspektif Perumahan Kos Rendah

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan berperanan dalam penggubalan dan penyediaan polisi yang berkaitan perumahan. Peraturan ini perlu diikuti oleh semua sektor sama ada awam atau swasta dalam menjalankan pemajuan projek-projek perumahan. Aktiviti penyediaan perumahan dengan bantuan Jabatan Perumahan Negara di setiap negeri dan pelaksanaan projek perumahan biasanya dijalankan oleh Perbadanan Kemajuan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan mengikut kawasan.

Kerajaan juga telah mengenakan kuota 30 peratus bagi perumahan kos rendah telah diperkenalkan oleh kerajaan sejak 15 Ogos 1982 adalah bertujuan sebagai memenuhi tanggungjawab sosial oleh pemaju bagi membantu keupayaan pihak kerajaan memenuhi keperluan perumahan untuk semua golongan. Oleh hal demikian, semua projek perumahan diwajibkan memperuntukan 30 peratus pembinaan rumah kos rendah walaupun selebihnya adalah pembinaan perumahan kos sederhana dan tinggi.

Menurut teks ucapan Yang Berhormat Dato' Lim Kit Siang dalam ucapannya semasa membahaskan Rancangan Malaysia Ke-7 [2] menyatakan rekod sektor awam dalam memenuhi sasaran perumahan kos rendah adalah kurang memuaskan. Pada akhir tempoh Rancangan Malaysia Keenam, pencapaian pembinaan perumahan kos rendah bagi mencapai matlamat kerajaan oleh pihak-pihak berkuasa pembangunan dan wilayah adalah sangat rendah iaitu di bawah pencapaian 30% daripada sasaran yang ditetapkan berbanding pencapaian memuaskan oleh agensi-agensi ekonomi kerajaan adalah sangat memuaskan. Walau bagaimanapun, secara keseluruhannya, rekod pencapaian kerajaan dalam pembinaan perumahan kos rendah boleh dikatakan sebagai tidak membanggakan dan bukan menjadi alasan untuk mengundurkan diri dari menjalankan tanggungjawab sosialnya untuk memastikan rakyat Malaysia yang berada dalam golongan pendapatan rendah boleh memiliki rumah mereka sendiri sedangkan kerajaan mempunyai objektif untuk mendemokrasikan pemilikan rumah untuk semua golongan rakyat.

Keperluan Penyelenggaraan Bangunan

Rumah yang diselenggara dengan baik akan sentiasa kelihatan cantik dan elok. Penghuni yang kurang memberikan perhatian kepada hal bangunan yang didudukinya akan menanggung kerugian sekiranya dibiarkan berlanjutan. Sebarang kerosakan awal seharusnya diperbaiki dengan kadar segera. Kurangnya keperihatinan penghuni akan menyebabkan kerosakan yang lebih besar berlaku. Justeru kos penyelenggaraan akan meningkat dan kadangkala memerlukan penyelenggaraan yang berulang-ulang.

Penghuni yang tinggal di rumah yang diselenggara baik dan elok akan merasakan lebih selesa serta selamat untuk diduduki. Keadaan rumah yang baik juga akan mempengaruhi kesihatan umpamanya jika rumah yang diduduki mengalami kebocoran dan kelembapan akan menyebabkan kotoran akibat daripada kehadiran serangga, tikus dan percambahan kulat. Keadaan ini akan mengganggu kesihatan penghuni.

Rumah merupakan aset yang bernilai untuk pelaburan. Pembeli kadangkala tidak mendiami rumah yang telah dibeli sebaliknya akan menyewa kepada orang lain. Harga sewa kebiasaannya akan meningkat bergantung kepada faktor lokasi, kemudahan awam sekitar yang akan menggalakan permintaan penyewa. Sekiranya pemilik menjualnya, mereka akan memperolehi keuntungan akibat kenaikan harga pasaran terutamanya rumah-rumah yang dijaga serta diselenggara dengan baik.

Penyebab Kerosakan Rumah

Hasil pengalaman pengkaji, didapati bahawa terdapat beberapa faktor yang menyebabkan bangunan atau rumah yang baru dibina menghadapi beberapa kerosakan tertentu. Biasanya kerosakan ini disebabkan oleh kelemahan penyediaan di tapak binaan, penggunaan bahan bermutu rendah, kesan tindakan iklim dan keadaan mukabumi di kawasan pembinaan.

Kelemahan Penyediaan di Tapak Pembinaan

Sebelum dijalankan sesuatu pembinaan, kajian tapak (soil investigation) perlu diadakan oleh perunding perumahan. Kadangkala perkara ini hanya dipandang remeh. Kemungkinan berlaku keruntuhan

mungkin tidak berlaku bagi skim perumahan setingkat. Namun masalah juga tidak dititikberatkan seperti hakisan dan mendapan yang boleh menyebabkan keretakan pada struktur.

Berdasarkan soalselidik, menunjukkan Pihak Berkuasa Tempatan tidak menjalankan pemeriksaan/pemantauan semasa pembinaan dijalankan. Ini kerana penyeliaan pembinaan dijalankan oleh penyelia pemaju. Masalahnya, adakah penyelia yang dilantik ini menyelia secara konsisten? Sekiranya kualiti penyeliaannya lemah akan menimbulkan pelbagai implikasi ke atas bangunan yang dihasilkan kelak.

Dari aspek pengurusan ditapak pula, kontraktor perlu merancang dengan teliti kaedah penyimpanan dan perletakan barang-barang pembinaan. Ada kontraktor meletakkan besi tetulang ditempat yang terbuka sehingga menyebabkan ia berkarat. Ini mengakibatkan besi tersebut kurang baik kerana kekuatan besi tersebut telah terjejas akibat karat apabila ditanam didalam konkrit kelak. Simen yang belum digunakan juga perlulah diletakkan di dalam kawasan yang berbumbung dan tertutup bagi mengelakkan ia menjadi keras yang boleh merosakannya.

Penggunaan Bahan Binaan Bermutu Rendah

Bahan binaan boleh didapati pelbagai jenis di negara ini. Pemaju akan lebih berminat menggunakan bahan yang harganya murah untuk rumah kos rendah bagi mendapatkan keuntungan yang maksima. Kebiasaannya bahan binaan yang murah harganya akan berkualiti rendah. Adakah bahan-bahan yang digunakan ini mendapat pengiktirafan piawaian Malaysia? Penggunaan bahan binaan yang berkualiti rendah, mempunyai ketahanan yang lemah kepada persekitaran. Kerajaan kini menggalakkan penggunaan sumber bahan binaan tempatan seperti simen, kayu dan besi untuk menggalakkan pertumbuhan ekonomi negara.

Tindakan Iklim

Bahan-bahan yang digunakan ini akan cepat rosak akibat daripada tindakan cuaca contohnya besi tanpa saduran akan mudah mengalami pengurangan jika didedahkan kepada cuaca panas dan hujan. Sinaran matahari boleh mengakibatkan bahan yang kurang bermutu cepat mengalami rekahan akibat pengembangan dan penguncupan dibahagian yang terdedah. Sekiranya berlaku rekahan pada struktur, air hujan akan menyerap masuk yang boleh menyebabkan berlaku pengurangan pada besi tetulang. Selain itu, air rembesan hujan juga akan menyebabkan kelembapan pada kayu yang akan mempercepatkan proses pereputan. Kelembapan yang berterusan ini mengakibatkan pertumbuhan kulat dapat dinding bangunan seterusnya boleh merosakkan cat dan lepaan(plaster). Penggunaan bahan yang kurang bermutu, juga boleh menyebabkan bahan-bahan ini mengalami peleraian iaitu mudah pecah ataupun peroi akibat tindakan iklim yang berterusan.

Mukabumi Kawasan Pembinaan

Antara masalah utama dewasa ini dalam pembangunan perumahan adalah tanah. Tanah sukar diperolehi terutamanya di kawasan yang berdekatan dengan pusat bandar. Maka pelbagai usaha dijalankan untuk mendapatkan kawasan yang strategik seperti pemotongan bukit, penambakan laut, sawah, bekas lombong dan sebagainya. Pembinaan kediaman di kawasan tersebut perlulah mengambilkira beberapa faktor seperti gegaran dan gerakan tanah secara menegak dan mendatar. Gerakan ini akan mengakibatkan kerosakan yang serius kepada struktur rumah sekiranya tidak dijalankan langkah-langkah pengurangan/pencegahan. Kaedah penanaman cerucuk dan penggunaan asas rakit adalah salah satu kaedah mengurangkan kerosakan dan keruntuhan.

Objektif Kajian

1. Meneliti jenis-jenis kerosakan yang biasa berlaku pada rancangan perumahan kos rendah.
2. Dapat mengenalpasti langkah-langkah yang perlu bagi mengurangkan kerosakan.
3. Memberikan cadangan memperbaiki dari aspek pengurusan kepada PBT dan Pemaju.

Kepentingan Kajian

Kajian ini boleh dimanfaatkan untuk industri pembinaan di Malaysia. Pihak swasta dan agensi kerajaan boleh menggunakan maklumat ini untuk mendapatkan kaedah terbaik bagi mengatasi masalah kerosakan rumah.

Daripada kajian, pemaju boleh mengadakan persiapan awal tentang kerosakan yang biasa berlaku pada rumah yang baru dibina. Para pembeli dapat diberi pendedahan akan jenis kerosakan rumah yang berlaku.

Skop Kajian

Rumah yang akan dikaji adalah jenis rumah kos rendah yang telah mendapat Sijil Kelulusan Menduduki (certificate of fitness) dalam tempoh 1 – 2 tahun.

Kawasan kajian adalah meliputi rumah-rumah kos rendah di Alor Setar dan Sungai Petani Kedah.

KEPUTUSAN DAN PERBINCANGAN

Soalselidik ini telah dijalankan ke atas 329 responden rumah kos rendah yang tinggal di kawasan perumahan Alor Setar dan Sungai Petani. Antara masalah yang biasa berlaku bagi rumah yang baru diduduki adalah kerosakan pada lantai, pintu, tingkap, dinding, bumbung, apron dan longkang. Jadual 1 menunjukkan jenis dan peratusan kerosakan bagi rumah yang telah dijalankan.

Jadual 1 : Jenis Kerosakan

Jenis kerosakan	Bilangan	Peratusan (%)
Lantai	153	46.4
Dinding	165	50.1
Pintu	66	20.0
Tingkap	102	30.9
Bumbung	70	21.3
Siling	68	20.6
Kaki lima/ apron	221	67.0

CADANGAN DAN KESIMPULAN

Cadangan Kepada Pihak Berkuasa Tempatan

1. Pemantauan - Menurut maklumat PBT, pihak mereka tidak menyediakan pegawai sepanjang tempoh pembinaan dijalankan kerana telah disediakan oleh pihak pihak jururunding. Justeru dicadangkan PBT seharusnya mempunyai pegawai yang berkelayakan teknikal yang bertanggungjawab merancang, menyalaras dan memantau sesuatu projek pembinaan perumahan dengan teliti dari mula hingga akhir pembinaan. Tanggungjawab pemantauan tidak seharusnya dibebankan kepada pihak jururunding semata-mata kerana berkemungkinan boleh berlakunya penyelewengan. Selepas pembinaan pegawai dari PBT juga akan mendapatkan maklumat daripada penghuni secara terus (direct information). Beliau akan juga meneliti masalah kerosakan dan kerja-kerja penyenggaraan yang dilakukan oleh kontraktor. Rekod akan boleh digunakan kelak untuk meningkatkan tahap pembinaan bagi skim perumahan yang akan datang.
2. Amaran - Sekiranya terdapat kerosakan sepanjang tempoh jaminan penghuni akan memaklumkan kepada kontraktor. Jika tidak dibuat tindakan mereka akan memaklumkan masalah ini kepada PBT. Maka, pemaju akan memaklumkan semula kepada kontraktor berkenaan. Sekiranya tiada tindakan susulan maka PBT perlulah mengadakan amaran keras dan mengenakan penalty kepada kontraktor yang terbabit. Penalty yang dikenakan boleh berbentuk bayaran oleh kontraktor kepada penghuni dan tindakan lain menyenaraihitamkan terus kontraktor terbabit.

3. Penggunaan Bahan Binaan - Di Malaysia terdapat pelbagai jenis bahan binaan. Bahan-bahan ini dikatakan menepati piawaian Malaysia Standard (MS) atau British Standard (BS). PBT perlu mencadang dan memaklumkan kepada kontraktor dan pemaju tentang jenis bahan binaan sepatutnya digunakan. Pemantauan secara teliti serta berterusan bagi memastikan pemaju sentiasa mematuhi arahan ini.
4. Pelan Spesifikasi - Jururunding profesional yang menyediakan pelan-pelan struktur perumahan akan berdasarkan spesifikasi dalam Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL) 1984. Namun, ada kemungkinan berlakunya penyelewengan semasa pembinaan. Sekiranya kerosakan ini adalah akibat daripada tidak mengikut spesifikasi, maka PBT mestilah mendakwa pemaju atas penyelewengan yang berlaku.
5. Kelulusan Sijil Layak Menduduki (OC/CF) - Menurut Majlis Perbandaran, mereka akan mengeluarkan OC/CF apabila kerja-kerja pembinaan selesai, tetapi rumah yang siap akan dipilih untuk diteliti secara rawak sahaja. Oleh yang demikian PBT perlu menambahkan bilangan rumah yang dipilih supaya mendapat lebih banyak maklumat diperolehi.
6. Penelitian Rekabentuk - Menurut Ahmad Ramly(2002) [1], kerosakan rumah juga disebabkan oleh rekabentuknya yang kurang sesuai. Justeru penelitian awal oleh PBT tentang rekabentuk yang dipilih akan juga dapat mengurangkan masalah kerosakan di masa hadapan.

Cadangan Kepada Pemaju

1. Sentiasa Mengikut Spesifikasi Pelan - Pemaju disarankan mengikuti apa yang telah diarah pada pelan spesifikasi pembinaan dari segi struktur binaan tentang jenis dan bahan yang perlu digunakan. Bahan binaan yang digunakan perlulah mempunyai tanda kelulusan dari SIRIM. Kecuaian pemaju dalam pemilihan barangan akan memberikan kesan selepas pembinaan kelak.
2. Mengenalpasti tapak sebelum pembinaan - Pemaju dan Perunding hendaklah mengadakan penyiasatan tapak sebelum pembinaan. Ini bertujuan dapat mengenalpasti keadaan tanah supaya dapat dibuat penelitan dan perancangan awal tentang jenis asas dan bahan yang sesuai dengan keadaan setempat. Sekiranya perlu, pemaju hendaklah melantik perunding untuk membuat penyiasatan berkaitan jenis serta keupayaan galas tanah.
3. Melantik kontraktor yang mahir - Pemaju dinasihati agar melantik kontraktor yang berwibawa dan mahir untuk mengendalikan projek-projek perumahan. Kesilapan pemaju melantik kontraktor boleh menyebabkan pemaju tersebut mengalami masalah di masa hadapan dan berkemungkinan akan disenaraihitamkan oleh PBT. Kontraktor pula hendaklah menggunakan tenaga kerja yang mahir terutamanya bagi kerja yang rumit seperti tukang kayu dan tukang lepa.
4. Adakan pekerja yang mahir - Pemaju dikehendaki mewujudkan jawatan penyelia untuk menyelia projek pembangunan perumahan. Penyelia ini dipilih berdasarkan kelulusan teknikal yang diperolehi dari institusi yang diiktiraf kerajaan. Penyelia ini akan sentiasa berhubung dengan penyelia dari PBT bagi melancarkan aktiviti semasa pembinaan.

Cadangan Kepada Penghuni

1. Spesifikasi Binaan - Penghuni disarankan melaporkan kepada PBT sekiranya pemaju membina rumah tidak mengikut spesifikasi yang tertulis di dalam iklan jualan. Berkemungkinan bahan binaan yang digunakan adalah jenis berkualiti rendah yang boleh mengakibatkan kesan yang serius pada rumah berkenaan.
2. Laporan pemilik/ penghuni - Pemilik/ penghuni yang baru tinggal di rumah yang baru siap hendaklah memaklumkan dengan segera kepada pemaju jika terdapatnya kerosakan. Pembaikan di peringkat awal penting supaya dapat mengurangkan kerosakan yang lebih memudaratkan. Jika laporan tidak diendahkan pemaju, laporkan kepada PBT supaya tindakan susulan dapat dijalankan. Jika masalah ini berlarutan pemilik boleh juga membuat aduan kepada Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR), yang ditubuhkan mengikut Akta Pemaju Perumahan 1996. Tribunal ini akan menyelesaikan aduan berkaitan soal bayaran, sijil layak menduduki, kecacatan mutu kerja, faedah, kelewatan serah rumah dan ganti rugi.

Kesimpulan

Usaha kerajaan menggalakan pihak swasta terlibat aktif dalam mengadakan lebih banyak unit rumah kos rendah kepada golongan berpendapatan rendah patut dipuji. Permintaan yang tinggi adalah antara faktor pendorong pertumbuhan perumahan jenis ini. Kajian kerosakan ke atas rumah kos rendah

dijalankan berikutan wujudnya aduan penghuni kepada PBT dan KPKT berkaitan rumah yang baru mereka duduki. Hasilnya menunjukkan pemaju terutamanya swasta mengambil sikap sambil lewa dalam pembinaan rumah jenis kos rendah. Pemaju kadangkala terpaksa mengikut kehendak kerajaan yang menetapkan semua skim perumahan bercampur hendaklah didirikan 30 peratus daripada adalah kos rendah. Menurut pemaju pula, mereka tidak mendapat keuntungan dari pembinaan rumah jenis ini. Justeru pembinaannya dijalankan dengan cepat dan tergesa-gesa menggunakan barangan yang berkualiti rendah untuk menjimatkan kos. Akhirnya penghuni akan mengalami masalah kerosakan apabila rumah diduduki kelak.

Setelah kajian dijalankan didapati PBT perlu meningkatkan penguatkuasaan dan pemantauan berterusan ketika projek pembinaan dijalankan. Perancangan serta pemantauan yang rapi semasa pembinaan dapat mengurangkan masalah setelah projek siap. Adalah diharapkan pihak kerajaan terutamanya PBT dan perunding sentiasa bersungguh-sungguh melaksanakan peraturan dan perundangan sewajarnya bagi mengurangkan masalah kerosakan yang serius pada masa hadapan.

RUJUKAN

1. Ahmad Ramly. 2002. *Prinsip dan Praktis Pengurusan Penyenggaraan Bangunan*. Pustaka Ilmi.
2. Malaysia. 1996. *Rancangan Malaysia Ketujuh (1996-2000)*. Jabatan Percetakan Negara.