



RUMAH MAMPU MILIK KONSEP TOD KURANGKAN KOS HIDUP

Oleh **HENDRA WINARNO**
hendra.winarno@mediamulia.com.my

CADANGAN kerajaan untuk membangunkan projek perumahan rakyat di atas atau berhampiran stesen pengangkutan awam disifatkan sebagai langkah berimpak tinggi dalam mengurangkan kos sara hidup, khususnya dari aspek mobiliti rakyat berpendapatan rendah.

Inisiatif itu bukan sahaja menjimatkan kos pengangkutan isi rumah, malah berpotensi melonjakkan pelaburan swasta dan mewujudkan ekosistem bandar yang lebih mampan serta inklusif.

Sebelum ini media melaporkan, Perdana Menteri, Datuk Seri Anwar Ibrahim mencadangkan supaya projek perumahan rakyat yang baharu dibangunkan di atas atau berhampiran stesen pengangkutan awam sebagai langkah menggalakkan penggunaan perkhidmatan itu cara menyeluruh.

Anwar berkata, konsep pembangunan perumahan sedemikian bukan sahaja mampu menyediakan kediaman yang lebih strategik kepada golongan berpendapatan rendah tetapi juga membuka jalan kepada gaya hidup bandar yang lebih mampan dan tersusun.

Pensyarah Kanan UniKL Business School, Prof. Madya Dr.

"SECARA TIDAK LANGSUNG, IA MENGIMBANGI PENUMPUAN POPULASI ASING DI BANDAR UTAMA AKIBAT HARGA HARTANAH YANG TIDAK MAMPU DIMILIKI WARGA TEMPATAN."

Aimi Zulhazmi Abdul Rashid berkata, pendekatan sedemikian menyumbang kepada penggunaan sumber sedia ada seperti tanah, elektrik dan air secara lebih efisien, selain mengurangkan keperluan pelaburan infrastruktur baharu oleh kerajaan.

"Dengan kemudahan asas sedia ada, kerajaan boleh jimat banyak dari segi perbelanjaan modal. Malah, ia boleh menarik minat pelabur swasta untuk menyertai ekosistem bandar melalui penyediaan produk dan perkhidmatan," katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Beliau berkata, kewujudan komuniti setempat yang signifikan juga mampu merangsang peluang perusahaan kecil, mikro

dan sederhana (PMKS), terutamanya dalam sektor peruncitan dan perkhidmatan.

"Langkah ini turut membuka akses yang lebih baik kepada peluang pekerjaan, yang lazimnya tertumpu di pusat bandar.

"Secara tidak langsung, ia mengimbangi penumpuan populasi asing di bandar utama akibat harga hartanah yang tidak mampu dimiliki warga tempatan," ujarnya.

Bagaimanapun, katanya, aspek pengurusan dan penyelenggaraan perlu diberi perhatian serius agar tidak berulung persepsi negatif terhadap projek perumahan rakyat.

Bersambung di muka 16

Rumah mampu milik konsep TOD kurangkan kos hidup

Dari muka 15

“Pengurusan yang sistematis penting bagi mengelakkan kawasan tersebut menjadi lokasi penyewaan pekerja asing secara berlebihan yang boleh menjejaskan keselamatan dan keharmonian komuniti,” katanya.

Sementara itu, penganalisis hartanah, Ahyat Ishak menyifatkan cadangan membina rumah mampu milik berhampiran pengangkutan awam sebagai langkah tepat ke arah menangani isu kos sara hidup dan menggalakkan mobiliti.

Katanya, inisiatif itu juga menyokong sasaran kerajaan

meningkatkan penggunaan pengangkutan awam, khususnya di kawasan Lembah Klang yang kini hanya mencatatkan kadar penggunaan 21 peratus berbanding 79 peratus yang masih bergantung kepada kenderaan persendirian.

“Kerajaan menyasarkan kadar penggunaan pengangkutan awam 50 peratus menjelang 2040 di peringkat nasional dan 70 peratus di bawah pelan Aspirasi Rendah Karbon 2040 dalam Dasar Tenaga Negara.

“Bagi mencapai sasaran ini,



AIMI ZULHAZMI
ABDUL RASHID

perumahan rakyat dalam zon pembangunan berorientasikan transit (TOD) adalah komponen utama,” katanya.

Beliau merujuk model pembangunan Rail + Property (R+P) di Hong Kong yang terbukti berjaya menyediakan



AHYAT ISHAK

dana mampan untuk kewangan sistem rel serta menyumbang kepada penyediaan rumah mampu milik.

Bagaimanapun, beliau turut memberi peringatan agar Malaysia tidak mengulangi kesilapan beberapa negara Eropah seperti Switzerland, di mana perubahan zon guna tanah (*upzoning*) menyebabkan pembangunan TOD disasar untuk perumahan rakyat akhirnya bertukar menjadi projek mewah.

“Peningkatan nilai tanah menarik pemaju swasta hanya untuk projek pulangan tinggi,

yang akhirnya menyumbang kepada proses gentrifikasi dan menyingkirkan penduduk asal berpendapatan rendah dari kawasan TOD,” jelasnya.

Sebagai alternatif, Ahyat mencadangkan agar Malaysia meneliti model pembangunan di Singapura dan Denmark yang berjaya mengekalkan keseimbangan antara kediaman mampu milik dan akses kepada pengangkutan awam.

“Sebanyak 80 peratus rakyat Singapura tinggal di flat Housing & Development Board (HDB) yang hampir kesemuanya dalam jarak 10 minit berjalan kaki ke stesen Transit Aliran Massa (MRT),” ujarnya.

PERUMAHAN MAMPU MILIK TOD TARIK MINAT GOLONGAN MUDA

Oleh HENDRA WINARNO

hendra.winarno@mediamulia.com.my

USAHA kerajaan membangunkan perumahan mampu milik di atas atau berhampiran stesen pengangkutan awam dilihat sebagai langkah progresif yang selari dengan keperluan dan gaya hidup generasi muda masa kini.

Pendekatan berkonsepkan pembangunan berorientasikan transit (TOD) itu bukan sahaja memberi kelebihan dari segi akses mobiliti yang lebih cekap dan murah, malah mampu meningkatkan daya tarikan projek perumahan di kawasan bandar kepada golongan berpendapatan sederhana dan rendah.

Ia merupakan antara usaha mengurangkan kesesakan lalu lintas di bandar-bandar utama seperti Kuala Lumpur.

Sebelum ini media melaporkan, Menteri Pengangkutan, Loke Siew Fook memberitahu wartawan kerajaan bakal memulakan satu peralihan dasar besar dengan memberi keutamaan kepada pembangunan perumahan mampu milik berhampiran stesen Transit Aliran Ringan (LRT) dan Transit Aliran Massa (MRT).

Katanya, ia bagi mengurangkan kebergantungan kepada kereta dan menjadikan rumah lebih mampu milik.

Pekerja Swasta, Muhammad Ikram Hafizi berkata, keutamaan untuk memiliki rumah bukan lagi hanya pada harga semata-mata, tetapi juga lokasi strategik dan kemudahan akses ke tempat kerja.

“Kalau rumah dekat dengan MRT atau LRT, saya tak perlu bawa kereta ke tempat kerja



setiap hari. Itu sangat menjimatkan masa dan kos kerana saya tak perlu fikir soal tol, minyak dan tempat letak kereta.

“Bagi orang muda macam saya yang sudah lebih lima tahun bekerja, memiliki rumah yang dekat dengan stesen pengangkutan awam memberi banyak kelebihan dari segi gaya hidup dan kewangan.

“Kalau harganya pula masih dalam kemampuan, itu memang jadi pilihan utama saya. Saya rasa konsep ini sangat sesuai untuk generasi muda yang mencari keseimbangan antara kerjaya, komitmen kewangan dan kualiti hidup,” katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Sementara itu, pekerja swasta, Nur Khumaira Roshizad



MUHAMMAD
IKRAM HAFIZI



NUR KHUMAIRA
ROSHIZAD



MUHAMMAD
RAFIQUE ISHRAF

berkata, cadangan berkenaan wajar disokong kerana memberi pelbagai manfaat jangka panjang kepada rakyat dan negara, terutama golongan muda yang ingin membeli rumah pertama.

“Bagi saya, ia mampu mengurangkan kos sara hidup rakyat, khususnya dari aspek pengangkutan harian. Bila di-

fikirkan semula, banyak perkara yang boleh kita jimat melalui perumahan seperti ini.

“Langkah ini juga sejajar dengan amalan gaya hidup mampan dengan menggalakkan penggunaan pengangkutan awam yang mesra alam, pelepasan karbon dapat dikurangkan dan kualiti udara bandar menjadi lebih baik.

“Selain itu, projek kediaman yang dibina di lokasi strategik berhampiran pengangkutan awam akan memudahkan akses ke tempat kerja, sekolah dan kemudahan awam yang lain.

“Ini bukan sahaja menjimatkan masa, malah meningkatkan produktiviti penduduk bandar,” katanya.

Beliau berkata, dalam masa sama, ia turut membantu mengurangkan kesesakan lalu lintas di kawasan bandar utama.

“Dengan lebih ramai beralih kepada pengangkutan awam, jumlah kenderaan persendirian di jalan raya dapat dikurangkan, sekali gus menjadikan perjalanan harian lebih lancar dan selamat,” katanya.

Dalam pada itu, pekerja swasta, Muhammad Rafique Ishraf berkata, langkah itu dilihat mampu menggalakkan penggunaan pengangkutan awam secara menyeluruh, sekali gus menyokong usaha kerajaan ke arah pembangunan bandar pintar dan mampan melalui pengurangan pencemaran udara serta pemeliharaan alam sekitar.

“Dengan lokasi perumahan mampu milik seperti Program Residensi Rakyat (PRR) yang berdekatan stesen LRT, MRT atau perkhidmatan bas, penghuni dijangka lebih cenderung menggunakan pengangkutan awam untuk urusan harian mereka.

“Inisiatif ini juga berpotensi mengurangkan tekanan kos sara hidup, khususnya B40 yang sebahagian besar pendapatan dibelanjakan untuk petrol, tol, parkir dan penyelenggaraan kenderaan,” ujarnya.