



Kepentingan Akta Kawalan Sewa kepada penduduk di Lebuh Acheh-Lebuh Armenian

Rosniza Aznie Hj. Che Rose¹, Asmah Ahmad¹, Abdul Rahim Md Nor¹, Rosmiza Mohd Zainol¹

¹Pusat Pengajian Sosial, Pembangunan dan Persekitaran, Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan,
Universiti Kebangsaan Malaysia

Correspondence: Rosniza Aznie Hj. Che Rose (email: aznie@ukm.my)

Abstrak

Sektor demografi dan sosio ekonomi antara lainnya merangkumi demografi, perumahan dan kemudahan masyarakat. Kajian sosial penduduk ini adalah bertujuan untuk menentukan bentuk dan unjuran kemudahan, terutama perumahan yang akan disediakan di kawasan kajian. Selain itu ia juga bertujuan untuk menentukan kelemahan dan kelebihan kawasan kajian daripada perspektif penduduk, khususnya yang melibatkan perumahan, kemudahan masyarakat dan infrastruktur sedia ada. Kajian ini bukan hanya memperlihatkan isu dan masalah pemansuhan Akta Kawalan Sewa, malahan melihat pentingnya Akta Kawalan Sewa tersebut dalam memastikan komuniti setempat di kawasan Lebuh Acheh-Lebuh Armenian masih berpotensi tinggal atau bekerja di kawasan tersebut.

Katakunci: Akta Kawalan Sewa, demografi, infrastruktur, perancangan, perumahan, status sosio-ekonomi

The importance of a Rent Control Act to the local population of Lebuh Acheh-Lebuh Armenian

Abstract

The importance of a Rent Control Act on a local public is twofold: first it influences the continued affordability of their accommodation, and second it determines the possibility of their continued working in the locality. This study of local residents of the Aceh Street-Armenian Street, Melaka looks into the residents' perception of the advantages and disadvantages pertaining to the repeal of the prevailing Rent Control Act, in particular, with regard to the continued affordability of their housing and the prospect of their continued working in the locality. The findings revealed that the local residents were apprehensive of the implications of the repeal of the Act and would urge that the safeguarding of their interests be the focus of the authorities concerned.

Keywords: demography, housing, infrastructure, planning, Rent Control Act, socio-economic status

Pengenalan

Selepas berakhirnya perang dunia ke dua, Malaysia (Malaya ketika itu) telah menerima migrasi masuk daripada pelbagai negara jiran seperti China dan India bagi pelbagai tujuan pembangunan in situ. Kesannya telah meningkatkan permintaan terhadap keperluan tempat kediaman dan juga

perniagaan sehingga mencetuskan fenomena peningkatan sewa premis yang membebankan penyewa terbabit. Justeru, perundangan merupakan langkah terbaik bagi mengawal kepentingan komuniti di dalam penghunian mereka di dalam sesebuah bangunan. Akta Kawalan Sewa di Malaysia (AKS, 1966) yang bertujuan menjaga kepentingan masyarakat dalam daya huni mereka dalam premis kediaman atau perniagaan "premis terkawal" (*Controlled Premises*)¹ diwujudkan atas tujuan untuk menyelesaikan masalah kekurangan tempat kediaman pada masa tersebut. Akta ini antara lainnya menekankan supaya tuan punya premis terkawal menghentikan buat sementara rentak kenaikan harga sewa mengikut spekulasi pasaran harta selepas perang tersebut (Jamal, 1990).

Namun, AKS 1966 ini telah dimansuhkan pada tahun 1997 di bawah Akta Kawalan Sewa (Pemansuhan) 1997 (Akta 572) bagi tujuan mengadakan peruntukan peralihan yang berkuatkuasa sepenuhnya pada 1 September 1997. Kepentingan pemansuhan AKS 1966 antara lainnya ialah dapat memberi ruang baru kepada pemilik untuk mendapatkan hak mereka sebagai pemilik premis. Maka pemansuhan akta ini akan menjaga kepentingan golongan pemilik premis untuk menetapkan kadar sewaan yang sepatutnya dikenakan keatas golongan penyewa. Selain itu ia melindungi hak asasi pemilik itu sendiri di dalam menetapkan kadar sewaan keatas sesebuah premis yang di sewa samada untuk perniagaan atau pun untuk dijadikan tempat kediaman. Ia juga dikenalpasti untuk menjaga golongan penyewa daripada di kongkong oleh sesetengah golongan yang mempunyai kepentingan peribadi sendiri. Pemansuhan akta ini penting bagi golongan pemilik premis kerana, golongan ini boleh mengenal pasti siapa pemilik asal premis sewaan tersebut kerana sebelum pemansuhan ini ia tidak dapat dipastikan. Selain itu pemansuhan akta ini juga penting kepada golongan penyewa premis kerana mereka dapat mengetahui secara lebih mendalam kadar sewaan yang di kenakan oleh pemilik premis. Seterusnya pemansuhan akta ini dapat mengawal pembinaan perumahan atau pengubahsuaian kediaman dengan lebih berkesan dan teratur (USM, 2000). Antara kebaikan dan keburukan pemansuhan AKS 1966 adalah seperti berikut (USM, 2000):

a. Kebaikan:

- Meninggikan cukai pendapatan kerajaan tempatan kerana sewaan, daya persaingan yang hebat dengan bangunan yang baru.
- Meningkatkan tindakan penyenggaraan terhadap premis sewaan, kualiti premis meningkat
- Menggalakkan penghasilan premis baru
- Pasaran perumahan mencapai keseimbangan apabila harga sewaan berpatutan dan sepadan dengan harga pasaran.
- Pasaran bebas wujud kerana banyak sewaan premis yang berlaku antara kawasan dan saudara mara pada masa dahulu akan berkurangan
- Keselamatan terjamin kerana bangunan yang usang akan dibaiki semula dengan program pembaharuan di bawah MPPP

b. Keburukan:

- Kenaikan harga sewa akan membebankan penyewa
- Banyak penduduk tidak mampu membayar
- Terdapat risiko bahawa bandar Georgetown akan menjadi "bandar kosong
- Masalah kehidupan timbul apabila pekedai tidak dapat menjalankan perniagaan di kedai tersebut

Latar belakang kawasan kajian

Kawasan kajian iaitu di Lebuh Aceh-Lebuh Armenian adalah sebuah kawasan yang terletak di bandaraya George Town merupakan salah satu kawasan penempatan awal di Pulau Pinang. Kawasan kajian ini mempunyai keluasan 6.53 hektar dan dikelilingi oleh beberapa jalan utama, iaitu Lebuh Masjid Kapitan Keling, Lebuh Pantai, Lebuh Aceh Dan Lebuh Armenian. Ia juga merangkumi bangunan-bangunan yang berhadapan dengan Lebuh Masjid Kapitan Keling. Pada awal kurun ke-19, kawasan Lebuh Aceh-Lebuh Armenian merupakan sebuah bandar Melayu (*Malay Town*) yang memainkan peranan penting sebagai pusat permulaan perkembangan dakwah agama Islam bagi seluruh Wilayah Utara Malaysia. Bahkan kawasan ini juga telah dikenal pasti sebagai salah satu 'kawasan sejarah dan kebudayaan di kawasan dalaman bandaraya George Town (Rancangan Struktur Majlis Perbandaran Pulau Pinang (MPPP) (pengubahan), 2000). Kawasan ini dipilih kerana ia bukan sahaja mempunyai nilai-nilai sejarah bangunan tinggi, senibina bangunan-bangunan lama yang harus dipelihara, tetapi juga termasuk nilai kebudayaan dan kesan sosial penduduknya.

Justeru, pada dasarnya kajian ini meliputi ciri-ciri dan komposisi penduduk iaitu taburan, komposisi, kadar pertumbuhan, struktur umur, jantina, migrasi, pekerjaan, tahap pendidikan dan pendapatan penduduk di kawasan kajian. Bagi tujuan tersebut, profil penduduk semasa bagi Pulau Pinang dan juga bandar George Town akan diguna pakai sebagai perbandingan. Manakala dasar-dasar yang digariskan di dalam Rancangan Struktur (Pengubahan), 2000 akan dijadikan garis panduan. Seterusnya maklumat demografi ini akan digunakan untuk membuat unjuran penduduk dan kemudahan yang diperlukan untuk penduduk di kawasan kajian.

Metodologi dan skop kajian

Kawasan kajian iaitu Lebuh Aceh-Armenian adalah merupakan satu kawasan yang masih lagi menjadi tumpuan untuk aktiviti perniagaan. Berbeza dengan kawasan Little India di George Town, kawasan Lebuh Aceh dimonopoli oleh para peniaga berbangsa Cina. Penduduknya adalah seramai 705 orang dan majoriti penduduknya adalah peniaga. Kajian ini dijalankan semula pada tahun 2005 merujuk kepada kajian awalan yang pernah dijalankan oleh siswazah Universiti Sains Malaysia pada tahun 2000 kerana kepentingannya terhadap pembangunan komuniti setempat adalah besar untuk melihat tahap kepuasan mereka selepas lima tahun kajian terdahulu dijalankan. Kajian ini telah dijalankan terhadap 130 orang responden (ketua isi rumah) di kawasan kajian. Melalui kaedah ini, maklumat ciri-ciri penduduk, pendapat dan pandangan serta isu dan masalah mereka diperolehi secara langsung daripada sumber mentah iaitu penduduk itu sendiri. Proses penganalisan melibatkan penggunaan perisian SPSS 16.0 menggunakan kaedah bukan parameter (*non parameter*). Kaedah soal-selidik yang dijalankan ini juga meliputi aspek ciri-ciri dan latar belakang responden, status sosio-ekonomi mereka dan juga tahap penyelesaian dalam aspek perumahan dan kemudahan asas yang disediakan, kemudahsampaian dan aksesibiliti di sekitar kawasan kajian serta infrastruktur yang disediakan sebagai memenuhi perancangan sosial di kawasan tersebut. Kawasan kajian ini sememangnya terkenal dengan kawasan warisan bangunan lama. Oleh itu, kajian dalam aspek perumahan adalah tertumpu kepada analisis aspek perumahan sedia ada dari segi stok perumahan. Manakala perumahan TOL dan setinggan, perumahan kos rendah, pasaran perumahan, bekalan perumahan dan projek perumahan yang telah ditetapkan dalam perancangan tidak diambil kira kerana berada di luar skop kajian ini. Seterusnya analisis keadaan semasa perumahan akan dirumuskan dalam bentuk isu dan masalah.

Profil penduduk serta isu dan masalah

Aspek perancangan sosial tidak akan lengkap sekiranya tidak mengambil kira struktur umur dan jantina penduduk. Ia merupakan aspek yang penting dalam aspek kependudukan. Kedua-dua aspek ini dapat memberi gambaran tentang keseimbangan jantina dan potensi penduduk dalam penglibatan ekonomi dan pertumbuhannya. Bahkan struktur yang ada memberi implikasi terhadap keperluan penduduk masa kini dan akan datang. Justeru, maklumat mengenainya penting untuk perancangan sosial dan ekonomi (Asmah, 2006).

Struktur umur penduduk di Pulau Pinang pada tahun 2000 menunjukkan 26.9 peratus penduduk adalah terdiri daripada golongan muda yang berumur di antara 0-14 tahun, 68 peratus adalah golongan dewasa pada umur produktif ekonomi iaitu 15 hingga 64 tahun dan selebihnya iaitu 5.1 peratus terdiri daripada warga tua yang berumur 65 tahun ke atas (Laporan Rancangan Struktur Pulau Pinang, 2000).

Secara bandingan seperti ditunjukkan dalam Jadual 1. menunjukkan peratusan penduduk dewasa melebihi 60 peratus daripada keseluruhan penduduk. Tren ini menunjukkan penduduk di Pulau Pinang mempunyai komposisi penduduk dewasa. Tren yang sama turut dikenal pasti wujud di Lebuh Aceh dan Lebuh Armenian. Peningkatan ini boleh disebabkan oleh dua faktor sama ada melalui proses pertumbuhan semula jadi atau melalui penghijrahan masuk bersih. Bagi senario pertumbuhan penduduk muda yang tinggi ini di kawasan kajian didapati dipengaruhi oleh penghijrahan masuk bersih yang tinggi dari di Pulau Pinang. Keadaan ini disokong dengan kepesatan pembangunan perindustrian dan premis perniagaan berskala besar di seluruh Pulau Pinang terutama di kawasan Paya Terubong. Keadaan ini seterusnya akan mempengaruhi peningkatan permintaan bagi penyediaan kemudahan infrastruktur seperti pendidikan, kesihatan dan juga kemudahan tempat tinggal serta pengangkutan yang lebih banyak dan baik (Cooley, 1991 & Ibrahim, 1991). Struktur umur penduduk tersebut secara tidak langsung telah menimbulkan isu dalam aspek perancangan sosial Pulau Pinang ini umumnya.

Jadual 1. Struktur umur penduduk Negeri Pulau Pinang, 1980, 1991 & 2000

Kelas umur (peratus)								
0-14 tahun			15-64 tahun			>65 tahun		
1980	1991	2000	1980	1991	2000	1980	1991	2000
34.1	29.4	26.9	61.6	65.7	26.9	4.3	4.9	5.1

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia 1980, 1991 & 2000

Merujuk struktur jantina pula, pola yang ditunjukkan adalah seimbang bagi negeri Pulau Pinang tetapi ke arah tidak seimbang bagi kawasan Lebuh Aceh-Armenian. Nisbah jantina bagi kawasan kajian adalah amat ketara iaitu pada nisbah 179 lelaki bagi setiap 100 perempuan yang dipengaruhi oleh faktor migrasi keluar dan penghijrahan sebagai satu proses terpilih yang cenderung memilih mereka yang muda dan daripada kumpulan wanita untuk berpindah memandangkan bagi golongan lelaki pula memilih untuk meneruskan perniagaan keluarga yang telah dijalankan secara turun-temurun. Jadual 2. menunjukkan tren pertumbuhan penduduk pula dapat dilihat secara perbandingan semenjak tahun 1970 hingga 2000. Jangka masa tersebut telah mewujudkan tiga tren yang berbeza bagi keseluruhan penduduk Malaysia, Pulau Pinang, George Town dan kawasan kajian. Tren tersebut bukan hanya dipengaruhi oleh pembangunan sosioekonomi yang pesat, pertambahan semulajadi penduduk, bahkan juga oleh proses migrasi masuk dan keluar ke kawasan-kawasan tersebut. Tren penduduk Malaysia pada tahun 1970 telah memperlihatkan peningkatan pertumbuhan penduduk daripada 2.3 peratus dalam jangka masa sepuluh tahun iaitu pada tahun 1970 hingga 1980 kepada 2.6 peratus pada tahun 1980 hingga 1991. Tren tersebut

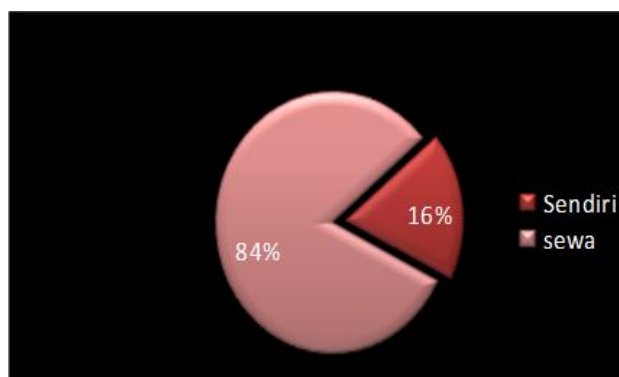
adalah berbeza dengan tren yang berlaku di Pulau Pinang secara keseluruhannya kerana pertumbuhan penduduk di negeri tersebut adalah stabil iaitu pada kadar 1.5 peratus pada jangkamasa yang sama dan akhirnya mengalami penurunan kepada 1.33 peratus pada tahun 2000.

Jadual 2. Penduduk di kawasan daerah Timur laut, MPPP dan George Town, 1970, 1980, dan 1991

Kawasan	Bilangan (orang)		
	1970	1980	1991
Kawasan MPPP	434,112	467,790	518,419
Daerah Timur Laut	372,161	398,349	395,232
George Town	260,781	241,095	212,405

Sumber: Laporan Penyemakan Rancangan Struktur (Penggubahan) 2000, Jabatan Perangkaan Malaysia 1971, 1981, 1991.
 Nota: Bilangan penduduk tahun 1970 ialah kiraan permulaan.

Bandar George Town mempamerkan tren pertumbuhan penduduk merosot dari tahun ke tahun semenjak 1970 hingga 2000. Keadaan ini adalah dipengaruhi oleh migrasi keluar (penghijrahan tempatan) dari kawasan bandar George Town ke kawasan-kawasan lain di dalam kawasan Majlis Perbandaran Pulau Pinang (Jadual 2). Walaupun bilangan penduduk di kawasan MPPP bertambah daripada jangkamasa 1970 hingga 2000 dan majoritinya tinggal di George Town, bilangan keseluruhan penduduk di George Town sebenarnya mengalami penurunan pada jangka masa yang sama. Keadaan yang sama turut berlaku di sekitar kawasan kajian. Tren yang sama turut dilihat berlaku bagi kawasan kajian di lebuh Aceh-Armenian ini. Keadaan ini disebabkan sewa semakin meningkat dan pada kadar yang agak tinggi. Statistik (Rajah 1) menunjukkan bahawa hanya 16 peratus sahaja penduduk di kawasan tersebut memiliki bangunan tempat kediaman yang sedang mereka huni dan selebihnya adalah merupakan penyewa. Kadar ini telah menunjukkan kemerosotan sebanyak 2.5 peratus berbanding tahun 2000. Akhirnya turut memberi kesan kemerosotan kadar pertumbuhan penduduk di kawasan kajian tersebut.

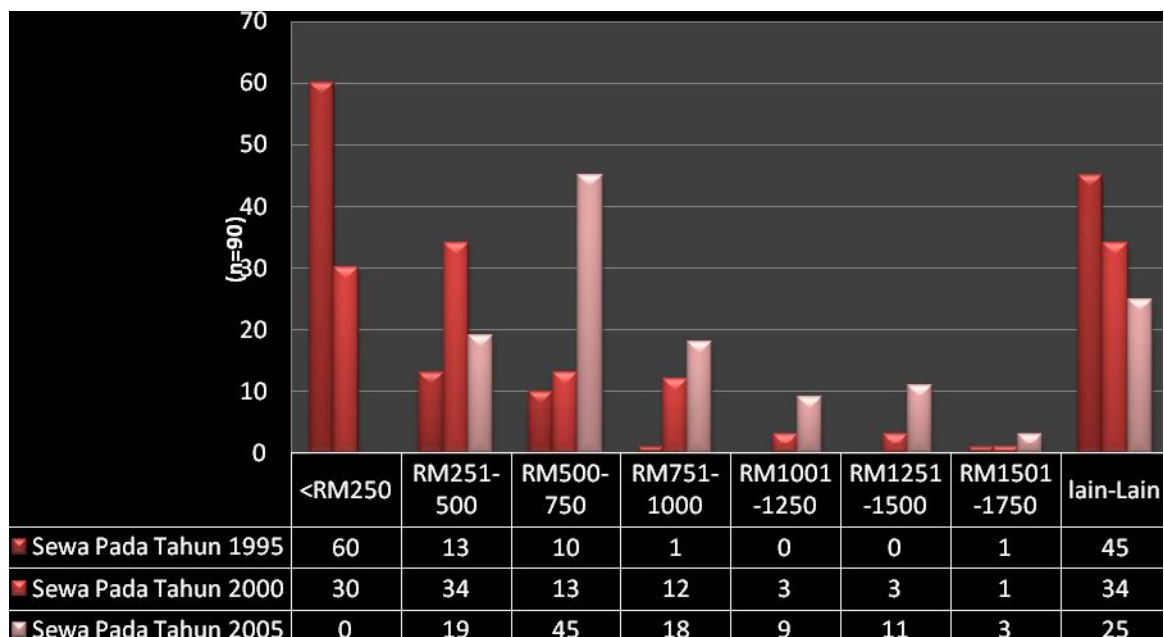


Sumber: USM, 2000

Rajah 1. Pemilikan bangunan di kawasan kajian

Peningkatan nilai hartanah dan kadar sewa juga disebabkan oleh pemansuhan Akta Kawalan Sewa 1966 (USM, 2011). Akibat daripada kenaikan kadar sewa yang semakin meningkat telah menyebabkan perpindahan keluar penduduk dari kawasan Lebuh Aceh-Armenian. Akibat pemansuhan AKS 1966 tersebut, pembayaran sewa bulanan bangunan yang perlu dibayar oleh penyewa adalah lebih tinggi berbanding pelaksanaan AKS. Selepas AKS (Rajah 2), didapati tiada lagi sewa bulanan di bawah RM250.00 Bilangan penyewa yang membayar sewa bulanan tertinggi ialah di antara RM500 hingga RM700 telah meningkat sebanyak 25% daripada 13 penyewa kepada 45 penyewa. Peningkatan kadar sewa dilihat sebagai punca utama yang mula mengundang

pelbagai rasa ketidak selesaian dan tekanan bagi kehidupan penduduk setempat. Apatah lagi, majoriti penduduk tempatan di kawasan kajian hanya mendapat pendidikan di sekolah menengah sahaja (47.3%). Bagi penduduk yang berjaya di institut pengajian tinggi (24.5%), selebihnya mendapat pendidikan yang lebih rendah. Di samping itu juga terdapat 8.4 peratus daripada penduduk di kawasan kajian tidak mempunyai sebarang pendidikan formal. Justeru, pengaruh daripada tingkat pendidikan yang mereka perolehi lebih membataskan pekerjaan mereka dan memberi kecenderungan untuk meneruskan perniagaan yang mereka telah jalankan secara turun temurun. Pendidikan juga dikenal pasti turut mempengaruhi jenis pekerjaan seseorang individu, malah akan mempengaruhi pendapatan individu secara tidak langsung. Dari segi pendapatan pula, majoriti penduduknya memperolehi pendapatan di antara RM501 hingga RM1000 iaitu sebanyak 43 peratus. Penduduk yang tiada pendapatan 4.6 peratus dan 19 peratus yang mempunyai pendapatan di antara RM2001 hingga RM2500 iaitu menokok sebanyak 14 peratus berbanding tahun 2000.



Sumber: USM, 2000

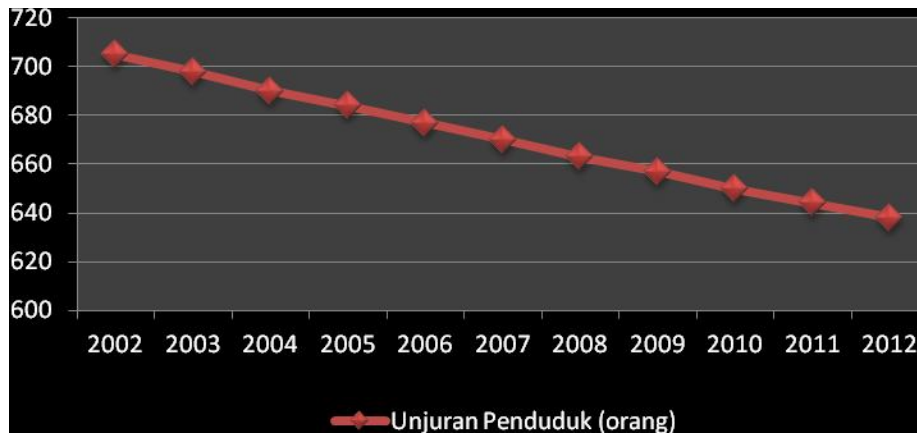
Rajah 2. Perbandingan sewa sebelum dan selepas pemansuhan Akta Kawalan Sewa 1966 (1995-2000-2005)

Potensi dan unjuran

Secara rumusan melalui data yang telah diperolehi tentang bilangan penduduk di kawasan kajian serta ciri-ciri mereka, maka unjuran penduduk sehingga tahun 2012 telah dilakukan untuk memberi gambaran kasar terhadap pertumbuhan penduduk akan datang. Sekali gus akan dapat membantu pihak berkuasa tempatan untuk meningkatkan perancangan sosial di kawasan kajian ini. Pada dasarnya, unjuran yang disediakan menunjukkan peningkatan sebanyak 1.58 peratus dalam jangka masa 1991 hingga 1995, tetapi corak peningkatan adalah perlahan di dalam tahun berikutnya iaitu sebanyak 1.68 peratus dalam tempoh 2005 hingga 2010. Pada masa hadapan, dijangkakan kawasan MPPP akan menjadi pusat pentadbiran dan juga pusat latihan berikutan

bidang perindustrian di kawasan tersebut memerlukan tenaga buruh yang mahir dan teknikal. Manakala pada tahun 2000 dengan peningkatan kadar pertumbuhan penduduk sebanyak 1.5 peratus, dijangkakan penduduk di daerah Timur Laut akan menurun sebanyak 73.1 peratus dan 71.3 peratus dalam tahun 2010. Walau bagaimanapun, penekanan dan perancangan sosial yang serius harus dilakukan bagi menampung nisbah tanggungan di kawasan tersebut yang dijangkakan akan turut mengalami peningkatan daripada 45.0 peratus dalam tempoh 1991 kepada 51.7 peratus dalam tahun 2020.

Bagi unjuran penduduk di kawasan kajian iaitu Lebuh Aceh-Armenian pula, dijangkakan akan mengalami penurunan penduduk bagi setiap tahun. Keadaan ini adalah ekoran daripada keadaan semasa yang berlaku di daerah timur laut termasuklah di bandar George Town yang menunjukkan tren penurunan penduduk pada kadar -0.1 peratus. Keadaan ini semestinya akan memberikan kesan kepada jumlah penduduk di kawasan kajian. Dijangkakan kawasan kajian akan mengalami penurunan penduduk sebanyak 7 orang pada setiap tahun. Unjuran ini dibuat adalah untuk tempoh sepuluh tahun iaitu daripada tahun 2002 hingga tahun 2012 dengan menggunakan kaedah linear.



Sumber: USM, 2000

Rajah 3. *Unjuran penduduk kawasan kajian*

Aspek perumahan pula menunjukkan kawasan kajian tidak terdapat sebarang potensi untuk tujuan perumahan baru, kerana kawasan ini adalah kawasan pemuliharaan bangunan-bangunan lama. Oleh itu tidak terdapat sebarang projek perumahan yang sedang dan akan dijalankan di kawasan kajian. Bangunan-bangunan sedia ada hanyalah bangunan yang berbentuk rumah kedai atau bangunan pejabat untuk tujuan komersil dan tujuan kediaman. Kawasan ini juga hanya berpotensi dari segi pengekalan bangunan yang mempunyai nilai sejarah/ estetika. Pemuliharaan dan membaik pulih bangunan lama harus dititik beratkan agar penghuni yang mendiami kawasan ini berasa lebih selesa dalam suasana yang baik. Di samping terdapat pelbagai kemudahan prasarana dan infrastruktur disediakan dengan lebih sistematik. Walau bagaimanapun, aksesibiliti di kawasan kajian adalah baik. Ini kerana ia dapat dihubungkan dengan bas awam yang lalu lalang dengan banyak di kawasan ini. Selain itu, tapak kawasan kajian adalah terletak berhampiran pusat bandar dan mempengaruhi sistem perancangan rangkaian jalan dan kemudahan asas yang lebih baik dan lengkap.

Isu dan masalah di kawasan kajian

Sepanjang tempoh kajian yang disusuli oleh beberapa siri lawatan ke kawasan kajian, beberapa isu dan masalah yang utama telah dikenalpasti. Isu-isu ini memerlukan penelitian agar konsep pembangunan yang bersesuaian dengan perancangan sosial penduduk akan dapat diterapkan dan konsep yang cuba diaplikasikan ini merupakan langkah penyelesaian yang dirasakan bertepatan menangani isu sedia ada di kawasan kajian. Isu-isu yang telah dikenalpasti adalah seperti berikut:

Isu dan masalah penduduk

Jika dilihat melalui dapatan kajian telah mengenal pasti jumlah penduduk di kawasan kajian mengalami penurunan dalam jangka masa 1970 hingga ke tahun 2000. Faktor utama yang menyumbang kepada penurunan jumlah penduduk di kawasan kajian adalah disebabkan oleh migrasi. Migrasi juga semakin kerap berlaku di Pulau Pinang dan merupakan satu isu yang ketara dalam mempengaruhi pertumbuhan penduduk. Terdapat tiga jenis migrasi yang dapat dikenal pasti di Pulau Pinang iaitu migrasi luar negeri yang berada di sekitar Pulau Pinang, migrasi antara negeri dan migrasi antara daerah. Migrasi antara daerah merupakan jenis migrasi yang paling tinggi yang semakin serius terutamanya di George Town setelah pemansuhan Akta Kawalan Sewa 1966 pada tahun 1997 yang menyebabkan sewa premis terutamanya di zon warisan meningkat bermula tahun berikutnya. Keadaan ini telah menyebabkan ramai yang berpindah ke tempat lain. Kadar migrasi keluar pula adalah melibatkan golongan wanita, berbanding golongan lelaki yang berhijrah masuk bagi meneruskan perniagaan keluarga sedia ada. Ketidak stabilan yang berlaku dalam proses migrasi ini telah menyebabkan wujudnya ketidakseimbangan nisbah jantina (Katiman, 1990) di kawasan kajian. Nisbah jantina lelaki bagi setiap seratus wanita yang tinggi iaitu mewakili 179 orang akhirnya mempengaruhi perkembangan sistem kependudukan di kawasan kajian.

Isu dan masalah perumahan

Akibat daripada pemansuhan Akta Kawalan Sewa 1966 telah menyebabkan harga sewa untuk premis kedai dan pejabat meningkat. Begitu juga untuk bangunan kediaman. Sewa yang tinggi menyebabkan masalah ketidakpuasan hati penduduk di kawasan kajian. Justeru, timbulnya masalah penduduk akan dan telah berpindah keluar dari kawasan kajian.

Di samping itu, kawasan kajian tidak dapat dibangunkan bagi tujuan pembangunan baru, sama ada untuk sektor perumahan atau pun sektor-sektor lain. Ia tidak dapat dibangunkan oleh kerana halangan-halangan yang terkandung dalam bangunan Warisan untuk dipelihara. Transaksi dalam rekod pasaran hartanah menunjukkan nilai hartanah di kawasan kajian sememangnya terletak dalam kawasan dalaman bandar, yang terdedah kepada permintaan spekulasi dan nilai hartanah yang tinggi. Ini kerana ia terletak di sekitar pusat bandar George Town. Potensi pemaian adalah banyak, tetapi pengawalan tertentu telah diwujudkan bagi memastikan aspek-aspek kemanusiaan dan kebudayaan setempat adalah seiring dengan pemaian ekonomi. Keadaan ini menjejaskan kepentingan pemilik harta yang terlibat kerana tidak boleh mengubahsuai atau pun membangun bangunan baru.

Taraf pemilikan bangunan pula hanya didiami oleh 12 orang pemilik sendiri. Manakala seramai hampir 84 peratus kawasan kajian adalah dihuni oleh penyewa. Dengan itu, penyewa kurang menjalankan kerja-kerja membaik pulih dan pembangunan baru ke atas bangunan yang disewa bagi meningkatkan keindahan dan keselesaan tempat tinggal mereka. Akibatnya, banyak bangunan dibiarkan dalam keadaan buruk, usang dan ini juga menjejaskan estetik dan keselesaan tempat tinggal. Oleh kerana kurangnya penyelenggaraan, maka rumah buruk mempunyai struktur binaan yang tidak selamat untuk didiami. Sebaliknya pemilik juga tidak membaikinya kerana

ketidakpuasan mereka terhadap kos penyelenggaraan bangunan yang jauh lebih tinggi berbanding sewa bulanan adalah rendah. Apatah lagi pemilik bangunan tersebut tidak mendiami bangunan yang mereka miliki. Bangunan-bangunan lama akan menjadi semakin usang dan tidak kukuh sekiranya tidak ada penjagaan yang sewajarnya. Bangunan kosonglah yang sering retak dan runtuh. Keadaan ini bukan sahaja merugikan warisan negara, tetapi juga membahayakan nyawa penduduk.

Bagi aspek keselamatan penduduk pula, kedudukan bangunan yang rapat di antara satu sama lain mengundang bahaya sekiranya berlakunya kebakaran. Maka pili bomba hendaklah diletakkan lebih banyak lagi atau mengikut piawaian yang ditetapkan suapaya kebakaran dapat dikawal daripada merebak sekiranya berlaku sebarang kemungkinan.

Cadangan dan kesimpulan

Berdasarkan isu dan masalah yang telah dikenalpasti di kawasan kajian, maka beberapa cadangan dikemukakan untuk menangani keadaan tersebut berterusan.

Isu dan masalah penduduk

Bagi menangani isu yang berkaitan dengan kependudukan, maka perlunya menggalakkan kemasukan migrasi terpilih dan mempertingkatkan faktor ekonomi. Keadaan ini bukan sekadar akan memberikan impak terhadap ke arah keseimbangan nisbah jantina. Bahkan juga akan mempengaruhi faktor pembentukan keluarga dan menggalakkan kestabilan dan keselesaan penduduk di kawasan kajian.

Isu dan masalah perumahan

Manakala dalam aspek perumahan, bangunan yang usang hendaklah dipulihara dan dibaik pulih semula memandangkan kawasan kajian adalah di dalam kawasan pemuliharaan. Sebilangan bangunan yang dianggap usang dan buruk perlu dibaik pulih supaya mewujudkan suasana kehidupan bandar yang menarik di samping mengekalkan kehidupan warisan di bandar (MPPP, 2011). Walaupun terdapat pelbagai garis panduan yang menyatakan bahawa tidak boleh dijalankan sebarang pemajuan di kawasan kajian ini. Namun, bangunan yang telah berusia dan tidak sesuai untuk didiami, serta mempunyai struktur binaan yang tidak selamat untuk didiami memerlukan penggantian segera. Penggantian tersebut perlu diintegrasikan dengan keadaan setempat supaya konflik pembangunan baru dengan petempatan sedia ada diminimakan.

Kawalan kepadatan penduduk juga haruslah dilaksanakan supaya kesejahteraan tempat tinggal dan kejiranan terpelihara di samping mewujudkan sebuah kawasan meriah dan hidup di bandar. Kepadatan perumahan yang sesuai bermaksud kawalan densiti minima dan maksima, supaya kawasan ini tidak mengalami keadaan kesesakan yang menjejaskan kualiti persekitaran tempat tinggal. Pada masa yang sama suasana meriah dan hidup di kawasan kajian akan terpelihara. Oleh kerana corak aliran penduduk menunjukkan migrasi keluar dengan kadar yang agak tinggi, maka usaha-usaha tertentu perlu ditingkatkan bagi menarik penduduk untuk tinggal di situ terutama bagi mereka yang menjalankan perniagaan atau mengendalikan aktiviti bercorak seni dan budaya tradisional (Badaruddin & Nikmatul Adha, 2001). Cadangan pemuliharaan sebagai mana digariskan dalam cadangan pemuliharaan kawasan bandaraya George Town boleh juga diaplikasikan sebagai mana yang terkandung dalam Pelan Perlingkungan Sementara Bandaraya (USM, 2011) yang disediakan oleh Unit perancangan kawasan pusat (*Central Area Planning Unit / CAPU*) untuk bandaraya George Town; iaitu merangkumi kawasan di Jalan Penang, Lebuh Chulia dan Lebuh Pantai dan kawasan yang dilingkungkan oleh Lebuh Magazine, Jalan Brick Kiln dan Jalan Bridge. Pada ketika itu tidak terdapat polisi atau garis panduan khusus untuk memandu pembangunan dalam kawasan ini. Kawalan perancangan ialah melalui nisbah plot.

Pembangunan fizikal pesat dalam tahun 1970an dan 1980an ekoran kejayaan sektor ekonomi mengarah kepada pengenalan nisbah plot pembangunan yang tinggi dalam kawasan bandaran.

Kenaikan sewa bangunan juga haruslah dikawal atau perlunya campur tangan kerajaan selepas AKS dimansuhkan supaya tidak mendatangkan kesusahan kepada penduduk tempatan. Maka, secara ringkasnya dapatlah dirumuskan bahawa perancangan sosial yang terurus dengan mengambil kira kepentingan semua pihak akan membawa ke arah ketamadunan manusia dalam sesebuah negara (Asmah, 2000). Ini kerana, ia boleh diukur daripada aspek kualiti hidup sosial dan proses pembangunan destinasi tersebut. Kualiti hidup sosial merangkumi bukan sahaja pembangunan ekonomi, tetapi meliputi juga aspek lain seperti sosial, psikologi, kebudayaan, politik dan alam sekitar yang merangkumi kemajuan diri, gaya hidup sihat, akses dan kebebasan memperolehi pengetahuan serta taraf kehidupan yang melebihi keperluan asas individu dan memenuhi tahap kesejahteraan sosial yang setanding dengan aspirasi negara (Unit Perancangan Ekonomi Malaysia, 2009).

Nota kaki

1. Premis terkawal adalah merupakan premis-premis yang siap sebelum 31 Januari 1948 (Seksyen 4 (2) melainkan bagi premis-premis yang dibebaskan daripada menjadi premis terkawal seperti didalam seksyen 4 (2), Akta Kawalan Sewa. Kawalan sewa beroperasi dengan memberikan status 'premis terkawal' ke atas premis supaya sesiapa sahaja yang mendiami premis itu berkelayakan untuk mendapat perlindungan dari Akta Kawalan Sewa 1966 (Jamal S.O, 1990). Perubahan dalam konteks pemilikan tidak akan mengakibatkan suatu premis terkawal luput dari menjadi sebuah premis terkawal; sama ada perubahan pemilihan itu adalah hasil daripada jual-beli atau lain-lainnya seperti pesaka. Seksyen 4 (2), Akta Kawalan Sewa mengecualikan beberapa jenis premis tertentu daripada tertakluk dibawah maksud premis terkawal. Premis-Premis ini ialah :
 - a. Bangunan-bangunan yang siap selepas 31 haribulan Januari, 1948;
 - b. Premis yang menjadi harta kerajaan persekutuan atau kerajaan mana-mana Negeri;
 - c. Premis yang terletak hak pada atau diperolehi oleh atau bagi pihak mana-mana perbandaran bagi maksud Ordinan Perbandaran Negeri-Negeri Selat yang berkuatkuasa di Negeri-Negeri Melaka dan Pulau Pinang dan sebagaimana diperluaskan supaya terpakai bagi Negeri-Negeri lain mengikut kuasa Ordinan (Perluasan Pemakaian) Ordinan Perbandaran, 1948;
 - d. Premis Iengkap dengan perabot yang disewa dergan bayaran sewaan yang termasuklah makan minum; dan
 - e. premis yang tidak lagi menjadi premis terkawal menurut kuasa seksyen 23, Akta Kawalan Sewa 1966.

Rujukan

- Akta Kawalan Sewa (Pemansuhan) 1997 (Akta 572) [cited 16 Nov 2011]. Available from: <http://www.hbp.usm.my/PlanningStudio206/GrpTwo/akta.htm>.
- Asmah Ahmad (2000) Ketaksamaan kesejahteraan sosial di Malaysia: Suatu manifestasi pembangunan tak seimbang? In: Katiman Rostam et al. (eds) Alam, manusia dan pembangunan di Malaysia. Prosiding Seminar Kebangsaan Geografi, PKGM & Jabatan Geografi. Universiti Kebangsaan Malaysia.

- Badaruddin Mohamed, Nikmatul Adha Nordin (2001) Pengenalan perancangan pelancongan. Penerbit USM, Pulau Pinang.
- Cooley CH (1991) The theory of transportation. In: Ibrahim Wahab. Pengangkutan bandar di Malaysia. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Ibrahim Wahab (1991) Pengangkutan bandar di Malaysia. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Jabatan Perangkaan Malaysia (1971) Banci penduduk dan perumahan Malaysia 1970. Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur.
- Jabatan Perangkaan Malaysia (1981) Banci penduduk dan perumahan Malaysia 1980. Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur.
- Jabatan Perangkaan Malaysia (1991) Banci penduduk dan perumahan Malaysia 1991. Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur.
- Jabatan Perangkaan Malaysia (2000) Banci penduduk dan perumahan Malaysia 1991. Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur.
- Jamal Sikh Omar (1990) Akta Kawalan Sewa: Kesannya terhadap pembangunan hartanah: Kajian kes di Kota Bharu. UiTM [cited 16 November 2011]. Available from: eprints.ptar.uitm.edu.my/1341.
- Katiman Rostam (1990) Pengantar geografi bandar. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Laporan Penyemakan Rancangan Struktur Pulau Pinang (Pengubahan) (2000). [cited 16 November 2011]. Available from: <http://www.mppp.gov.my/123>
- MPPP (2011) Anugerah perancangan 2005. Majlis Perbandaran Pulau Pinang [cited 16 November 2011]. Available from: <http://www.mppp.gov.my/123>
- Unit Perancangan Ekonomi Malaysia (2009) Kualiti Hidup Malaysia.
- USM (2000) Kebaikan dan keburukan Akta Kawalan Sewa [cited 16 November 2011]. Available from: <http://www.hbp.usm.my/PlanningStudio206/GrpTwo/ho/kebaikankeburukan.htm>.
- USM (2000) Laporan teknikal projek pemuliharaan Lebuh Aceh-Lebuhan Armenian, Pulau Pinang.
- USM (2011) Kesan pemansuhan Akta Kawalan Sewa ke atas Tanjung A di Georgetown [cited 16 November 2011]. Available from: <http://www.hbp.usm.my/PlanningStudio206/GrpTwo/zettyar/laporan.htm>
- USM (2011) Pembangunan perbandaran dan pemuliharaan perbandaran Bandaraya George Town [cited 16 November 2011]. Available from: <http://www.hbp.usm.my/thesis/heritage/4pembangunan.htm>