

# KUALA LUMPUR

Perihal Hartanah, Perumahan dan  
Penduduk



Disediakan Untuk:  
**DR. MAHATHIR MOHAMAD**  
Yayasan Kepimpinan Perdana  
Putrajaya

Disediakan Oleh:  
**SYED ARABI IDID**  
Ketua Penyelidik,  
dan Rakan - Rakan Penyelidik  
Office of Ibn Khaldun Chair  
UIAM

2023



Diterbitkan pada tahun 2023 oleh,

**Yayasan Kepimpinan Perdana**

1, Jalan ~~PNS~~, 88H  
Presint 8,  
62250 Putrajaya,  
Wilayah Persekutuan Putrajaya.

dan,

**Office of Ibn Khaldun Chair**

Universiti Islam Antarabangsa Malaysia,  
Jalan Gombak,  
53100 Kuala Lumpur,  
Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.



..... (+603) 6421 6421



..... kl.research2022@gmail.com

Senarai Penyelidik:

Prof. Dato' Sri Dr. Syed Arabi Idid

Prof. Dato' TPr. Dr. Alias Abdullah

Prof. Dr. Nik Ahmad Hisham Ismail

Prof. Madya TPr. Gs. Dr. Norzailawati Mohd Noor

Prof. Madya Dr. Rohaiza Abd. Rokis

Prof. Madya Dr. Zeti Azreen Ahmad

Dr. Syafiee Shuid

Dr. Tunku Mohar Tunku Mohd Mokhtar

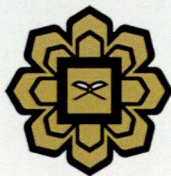
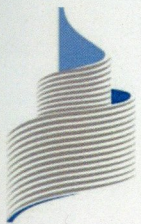
Dr. Sh. Fatimah Alzahrah Syed Hussien

Dr. Szariannie Sulaiman

Hak cipta terpelihara. Tiada bahagian daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula, disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh semula, atau dihantar dalam sebarang bentuk atau dengan sebarang cara (termasuk elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau lain - lain) tanpa mendapat izin daripada penerbit.

Lib  
FOC

# Projek Penyelidikan **KUALA LUMPUR**



PUSTAKA PERDANA



1013331



PERDANA  
LEADERSHIP  
FOUNDATION  
YAYASAN  
KEPIMPINAN  
PERDANA



## Penghargaan

Terima kasih khusus diucapkan kepada Tun Dr. Mahathir Mohamad dan Yayasan Kepimpinan Perdana atas kepercayaan yang telah diberikan kepada kami untuk menjalankan projek penyelidikan ini. Hal ini menunjukkan komitmen yang jitu oleh pihak Yayasan Kepimpinan Perdana dalam memahami aspek - aspek melibatkan kepentingan pemilikan hartanah, perumahan dan kesejahteraan hidup penduduk di Kuala Lumpur. Projek penyelidikan ini telah memberi pengalaman dan pengetahuan yang bermakna buat saya dan pasukan penyelidik. Pasukan penyelidik daripada pelbagai latar belakang dan bidang pengkhususan iaitu bidang perancangan bandar dan wilayah, perumahan mampu milik / kos rendah, sains politik, komunikasi, psikologi sosial dalam pendidikan, perhubungan awam, tanggungjawab sosial korporat, sosiologi dan antropologi telah bekerjasama untuk menjayakan projek penyelidikan ini. Segala input dan buah fikiran daripada mereka amat saya hargai. Tahniyah saya ucapkan dan semoga ianya menjadi satu pemangkin kepada lebih banyak projek penyelidikan yang berkualiti selepas ini. Projek penyelidikan ini juga berjaya mencapai objektifnya kerana dedikasi pasukan pengurusan iaitu pegawai penyelidik, pembantu penyelidik dan sekretariat. Saya menghargai semua usaha yang telah mereka lakukan dalam pelaksanaan projek penyelidikan ini. Terima kasih juga saya ucapkan buat responden - responden projek penyelidikan ini yang sudi meluangkan masa untuk menyumbang kepada dapatan projek penyelidikan ini. Penglibatan daripada mantan Datuk Bandar, mantan perancang bandar, mantan kakitangan DBKL dan ejen hartanah khususnya serta penduduk Kuala Lumpur amnya telah memberikan gambaran menyeluruh berkenaan isu - isu berkaitan dengan projek penyelidikan ini. Selain daripada itu, sokongan dari segi data dan khidmat nasihat daripada Jabatan Perdana Menteri, Jabatan Perangkaan Malaysia, Suruhanjaya Pilihanraya Malaysia, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan dan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur amat membantu dalam analisis projek penyelidikan ini. Terima kasih sekali lagi saya ucapkan kepada semua pihak yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam menyempurnakan projek penyelidikan ini.

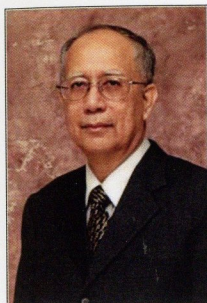
**Prof. Dato' Sri Dr. Syed Arabi Idid**

Ketua Penyelidik



## Pasukan Penyelidik

### Ketua Penyelidik



#### **Prof. Dato' Sri Dr. Syed Arabi Idid**

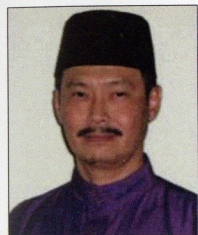
Pengkhususan: Pendapat Awam, Perhubungan Awam dan Komunikasi Antarabangsa

### Penyelidik Bersama:

#### **Prof. Dato' TPr. Dr. Alias**

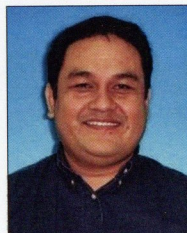
##### **Abdullah**

Pengkhususan: Sistem Maklumat Geografi serta Perancangan Bandar dan Wilayah



#### **Prof. Dr. Nik Ahmad Hisham Ismail**

Pengkhususan: Psikologi Sosial dalam Pendidikan



#### **Prof. Madya TPr. Gs. Dr.**

##### **Norzailawati Mohd Noor**

Pengkhususan: Sistem Maklumat Geografi serta Perancangan Bandar dan Wilayah



#### **Prof. Madya Dr. Rohaiza Abd. Rokis**

Pengkhususan: Sosiologi, Antropologi dan Kaedah Kajian



#### **Prof. Madya Dr. Zeti**

##### **Azreen Ahmad**

Pengkhususan: Perhubungan Awam, Tanggungjawab Sosial Korporat, Media dan Belia serta Mobiliti Sosial

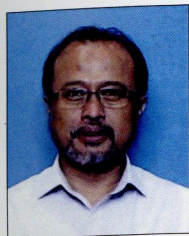


#### **Dr. Syafiee Shuid**

Pengkhususan: Perancangan Bandar dan Wilayah serta Perumahan Mampu Milik / Kos Rendah



Sambungan:



**Dr. Tunku Mohar Tunku  
Mohd Mokhtar**

Pengkhususan: Sains Politik  
dan Dasar Awam serta  
Politik Perbandingan dan  
Pilihanraya



**Dr. Sh. Fatimah Alzahrah  
Syed Hussien**

Pengkhususan: Sosiologi,  
Antropologi, Keusahawanan  
Sosial, Kesepaduan Sosial  
dan Ketahanan Komuniti



**Dr. Szariannie Sulaiman**

Pengkhususan: Sosiologi  
dan Antropologi

## Pasukan Pengurusan



**Nor Aini Basri**  
Pegawai Penyelidik



**Nurul Ain Nazihah Mohd  
Ikbal**  
Pembantu Penyelidik



**Aesyah Talib**  
Pembantu Penyelidik



**Nur Farah Deanna  
Helmihan**  
Pembantu Penyelidik



**Hartini Wakichan**  
Sekretariat



**Nur Hafizah Ahmad**  
Sekretariat

## Isi Kandungan

NO.	PERKARA	MUKA SURAT
	Senarai Rajah	ix
	Senarai Jadual	xxi
	Senarai Gambar	xxiii
	Abstrak	xxiv
<b>1.0</b>	<b>BAB 1: PENGENALAN</b>	
1.1	Latar Belakang Projek Penyelidikan	1
1.2	Isu - isu dan Permasalahan Projek Penyelidikan	6
1.3	Objektif Projek Penyelidikan	8
1.4	Kaedah Projek Penyelidikan	9
1.5	Garis Masa Projek Penyelidikan	
1.5.1	Kemajuan Projek Penyelidikan	10
1.5.2	Cabaran dan Kekangan Projek Penyelidikan	13
1.6	Kesimpulan	13
<b>2.0</b>	<b>BAB 2: SEJARAH DAN PENEMPATAN</b>	
2.1	Sejarah Kuala Lumpur	
2.1.1	Asal Usul Kuala Lumpur	14
2.1.2	Kuala Lumpur Sebagai Ibu Negeri Selangor	16
2.1.3	Kuala Lumpur Sebagai Ibu Negeri Bagi Negeri - Negeri Melayu Bersekutu	17
2.1.4	Kuala Lumpur Sebagai Wilayah Persekutuan	18
2.1.5	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur	22
2.2	Evolusi Pembangunan	
2.2.1	Sejarah Perkembangan Kuala Lumpur	23
2.2.2	Perancangan Fizikal dari Zaman Kolonial Sehingga Tahun 1973	31
2.3	Aspek Fizikal	
2.3.1	Kuala Lumpur Sebagai Bandar Global	33
2.3.2	Kuala Lumpur dalam Konurbasi Nasional	33
2.4	Sistem Pelan Pembangunan	36

Sambungan:

NO.	PERKARA	MUKA SURAT
2.5	Aspek Demografi Penduduk	
2.5.1	Sejarah Penempatan Kuala Lumpur	38
2.5.2	Kumpulan Kaum Penduduk	40
2.5.3	Kumpulan Umur Penduduk	54
2.5.4	Kumpulan Jantina Penduduk	69
2.5.5	Kumpulan Isi Rumah Penduduk	72
2.6	Kesimpulan	72
<b>3.0</b>	<b>BAB 3: PERIHAL HARTANAH</b>	
3.1	Persempadanan	
3.1.1	Persempadanan Parlimen	73
3.1.2	Persempadanan Mukim	75
3.1.3	Persempadanan Perancangan Zon Strategik	77
3.2	Guna Tanah Bagi Tahun 2010, 2020 dan 2040	
3.2.1	Guna Tanah Tepu Bina dan Bukan Tepu Bina	79
3.2.2	Guna Tanah Mengikut Kategori	81
3.2.3	Guna Tanah Kategori Kegunaan Kerajaan	83
3.2.4	Guna Tanah Kategori Perumahan	85
3.2.5	Guna Tanah Kategori Perdagangan dan Pembangunan Bercampur	87
3.2.6	Guna Tanah Kategori Perindustrian	89
3.3	Pemilikan Hartanah	
3.3.1	Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian	91
3.3.2	Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat	104
3.3.3	Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian	117
3.4	Kesimpulan	133
<b>4.0</b>	<b>BAB 4: PERIHAL PERUMAHAN</b>	
4.1	Perumahan di Kuala Lumpur	136
4.2	Jenis Rumah	136

Sambungan:

NO.	PERKARA	MUKA SURAT
4.3	Perumahan Mengikut Jenis Rumah	
4.3.1	Perumahan Strata	140
4.3.2	Perumahan Bertanah	146
4.4	Kependudukan Mengikut Kategori	
4.4.1	Kependudukan Mengikut Kaum dan Semua Jenis Rumah	150
4.4.2	Kependudukan Mengikut Jenis Rumah dan Semua Kaum	154
4.4.3	Kependudukan Mengikut Parlimen (Kaum)	159
4.4.4	Kependudukan Mengikut Kategori Umur dan Semua Jenis Rumah	170
4.4.5	Kependudukan Mengikut Jenis Rumah dan Semua Kategori Umur	177
4.4.6	Kependudukan Mengikut Parlimen (Umur)	182
4.5	Analisis Semasa Stok Perumahan	
4.5.1	Stok Perumahan Mengikut Jenis Rumah	194
4.5.2	" <i>Incoming Supply</i> " Mengikut Jenis Rumah	196
4.5.3	" <i>Planned Supply</i> " Mengikut Jenis Rumah	198
4.5.4	Penawaran Perumahan dan Unit Tidak Terjual	200
4.6	Analisis Semasa Harga Rumah	204
4.7	Kesimpulan	207
<b>5.0</b>	<b>BAB 5: PERIHAL PENDUDUK</b>	
5.1	Analisis Isu Setempat	
5.1.1	Demografi Responden	208
5.1.2	Identiti	210
5.1.3	Kesejahteraan Hidup	216
5.1.4	Daya Tahan	222
5.1.5	Informasi dan Tahap Penggunaan Media	224
5.1.6	Tingkah Laku Politik	226
5.2	Kesimpulan	229

Sambungan:

NO.	PERKARA	MUKA SURAT
	<b>Kesimpulan Projek Penyelidikan</b>	231
	<b>Rujukan</b>	233
	<b>Lampiran</b>	238

## Senarai Rajah

	Muka Surat
<b>Rajah 1.1</b> Guna Tanah Sedia Ada	2
<b>Rajah 1.2</b> Tuntutan Masyarakat Melayu di Kampung - kampung	3
<b>Rajah 1.3</b> Peta Guna Tanah Sedia Ada	4
<b>Rajah 1.4</b> Fasa Utama dalam Kaedah Projek Penyelidikan	9
<b>Rajah 1.5</b> Garis Masa Projek Penyelidikan	12
<b>Rajah 2.1</b> <i>Qualla Lumpur</i> dalam Peta Tanah Melayu	14
<b>Rajah 2.2</b> Peta Perubahan Sempadan Pentadbiran Kuala Lumpur Pada Tahun 1985 - 1974	21
<b>Rajah 2.3</b> Peta Pemilikan Hartanah Bagi Bekas Tapak Bangunan Kerajaan	30
<b>Rajah 2.4</b> Kronologi Strategi Perancangan Fizikal Kuala Lumpur Sehingga Tahun 1973	31
<b>Rajah 2.5</b> Kuala Lumpur dalam Konurbasi Nasional	35
<b>Rajah 2.6</b> Kuala Lumpur dalam Konurbasi Nasional Mengikut Hierarki Bandar	35
<b>Rajah 2.7</b> Hirarki Pelan Pembangunan Kuala Lumpur	37
<b>Rajah 2.8</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum	41
<b>Rajah 2.9</b> Peta Kepadatan Penduduk Untuk Setiap Kaum	42
<b>Rajah 2.10</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Kepong	43
<b>Rajah 2.11</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Batu	44
<b>Rajah 2.12</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Wangsa Maju	45
<b>Rajah 2.13</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Segambut	46

Sambungan:

Muka Surat

<b>Rajah 2.14</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Setiawangsa	47
<b>Rajah 2.15</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Titiwangsa	48
<b>Rajah 2.16</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Bukit Bintang	49
<b>Rajah 2.17</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Lembah Pantai	50
<b>Rajah 2.18</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Seputeh	51
<b>Rajah 2.19</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Cheras	52
<b>Rajah 2.20</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kaum Bagi Parlimen Bandar Tun Razak	53
<b>Rajah 2.21</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur	55
<b>Rajah 2.22</b>	Peta Kepadatan Penduduk Untuk Setiap Kategori Umur	56
<b>Rajah 2.23</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Kepong	58
<b>Rajah 2.24</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Batu	59
<b>Rajah 2.25</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Wangsa Maju	60
<b>Rajah 2.26</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Segambut	61
<b>Rajah 2.27</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Setiawangsa	62
<b>Rajah 2.28</b>	Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Titiwangsa	63

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Rajah 2.29</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Bukit Bintang	64
<b>Rajah 2.30</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Lembah Pantai	65
<b>Rajah 2.31</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Seputeh	66
<b>Rajah 2.32</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Cheras	67
<b>Rajah 2.33</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Kategori Umur Bagi Parlimen Bandar Tun Razak	68
<b>Rajah 2.34</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Jantina Bagi Tahun 2010	70
<b>Rajah 2.35</b> Peta Kepadatan Penduduk Mengikut Jantina Bagi Tahun 2020	71
<b>Rajah 3.1</b> Peta Persempadanan Parlimen	74
<b>Rajah 3.2</b> Peta Persempadanan Mukim	76
<b>Rajah 3.3</b> Peta Persempadanan Perancangan Zon Strategik	78
<b>Rajah 3.4</b> Peta Taburan Guna Tanah Tepu Bina dan Bukan Tepu Bina Bagi Tahun 2010 - 2040	80
<b>Rajah 3.5</b> Peta Taburan Guna Tanah Mengikut Kategori Bagi Tahun 2010 - 2040	82
<b>Rajah 3.6</b> Peta Taburan Guna Tanah Kategori Kegunaan Kerajaan Bagi Tahun 2010 - 2040	84
<b>Rajah 3.7</b> Peta Taburan Guna Tanah Kategori Perumahan Bagi Tahun 2010 - 2040	86
<b>Rajah 3.8</b> Peta Taburan Guna Tanah Kategori Perdagangan dan Pembangunan Bercampur Bagi Tahun 2010 - 2040	88
<b>Rajah 3.9</b> Peta Taburan Guna Tanah Kategori Perindustrian Bagi Tahun 2010 - 2040	90

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Rajah 3.10</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum	92
<b>Rajah 3.11</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Kepong	93
<b>Rajah 3.12</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Batu	94
<b>Rajah 3.13</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Wangsa Maju	95
<b>Rajah 3.14</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Segambut	96
<b>Rajah 3.15</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Setiawangsa	97
<b>Rajah 3.16</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Titiwangsa	98
<b>Rajah 3.17</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Bukit Bintang	99
<b>Rajah 3.18</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Lembah Pantai	100
<b>Rajah 3.19</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Seputeh	101
<b>Rajah 3.20</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Cheras	102
<b>Rajah 3.21</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Bandar Tun Razak	103
<b>Rajah 3.22</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum	105

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Rajah 3.23</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Kepong	106
<b>Rajah 3.24</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Batu	107
<b>Rajah 3.25</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Wangsa Maju	108
<b>Rajah 3.26</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Segambut	109
<b>Rajah 3.27</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Setiawangsa	110
<b>Rajah 3.28</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Titiwangsa	111
<b>Rajah 3.29</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Bukit Bintang	112
<b>Rajah 3.30</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Lembah Pantai	113
<b>Rajah 3.31</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Seputeh	114
<b>Rajah 3.32</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Cheras	115
<b>Rajah 3.33</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Kaum Bagi Parlimen Bandar Tun Razak	116
<b>Rajah 3.34</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian	121
<b>Rajah 3.35</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Kepong	122
<b>Rajah 3.36</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Batu	123

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Rajah 3.37</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Wangsa Maju	124
<b>Rajah 3.38</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Segambut	125
<b>Rajah 3.39</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Setiawangsa	126
<b>Rajah 3.40</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Titiwangsa	127
<b>Rajah 3.41</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Bukit Bintang	128
<b>Rajah 3.42</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Lembah Pantai	129
<b>Rajah 3.43</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Seputeh	130
<b>Rajah 3.44</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Cheras	131
<b>Rajah 3.45</b> Peta Taburan Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum Bagi Parlimen Bandar Tun Razak	132
<b>Rajah 4.1</b> Peratusan Jenis Rumah Yang Terdapat di Kuala Lumpur	137
<b>Rajah 4.2</b> Peta Taburan Perumahan Mengikut Jenis Rumah	139
<b>Rajah 4.3</b> Peta Taburan Rumah Pangsa	141
<b>Rajah 4.4</b> Peta Taburan Rumah Pangsapuri	143

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Rajah 4.5</b> Peta Taburan Rumah Kondominium	145
<b>Rajah 4.6</b> Peta Taburan Rumah Teres	147
<b>Rajah 4.7</b> Peta Taburan Rumah Sesebuah dan Berkembar	149
<b>Rajah 4.8</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Kaum Melayu	151
<b>Rajah 4.9</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Kaum Cina	152
<b>Rajah 4.10</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Kaum India	153
<b>Rajah 4.11</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Rumah Pangsa Untuk Semua Kaum	154
<b>Rajah 4.12</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Rumah Pangsapuri Untuk Semua Kaum	155
<b>Rajah 4.13</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Rumah Kondominium Untuk Semua Kaum	156
<b>Rajah 4.14</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Rumah Teres Untuk Semua Kaum	157
<b>Rajah 4.15</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Rumah Sesebuah dan Berkembar Untuk Semua Kaum	158
<b>Rajah 4.16</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Kepong (Kaum)	159
<b>Rajah 4.17</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Batu (Kaum)	160
<b>Rajah 4.18</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Wangsa Maju (Kaum)	161
<b>Rajah 4.19</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Segambut (Kaum)	162
<b>Rajah 4.20</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Setiawangsa (Kaum)	163
<b>Rajah 4.21</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Titiwangsa (Kaum)	164

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Rajah 4.22</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Bukit Bintang (Kaum)	165
<b>Rajah 4.23</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Lembah Pantai (Kaum)	166
<b>Rajah 4.24</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Seputeh (Kaum)	167
<b>Rajah 4.25</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Cheras (Kaum)	168
<b>Rajah 4.26</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Bandar Tun Razak (Kaum)	169
<b>Rajah 4.27</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Kategori Umur 15 - 24 Tahun	171
<b>Rajah 4.28</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Kategori Umur 25 - 34 Tahun	172
<b>Rajah 4.29</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Kategori Umur 35 - 44 Tahun	173
<b>Rajah 4.30</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Kategori Umur 45 - 54 Tahun	174
<b>Rajah 4.31</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Kategori Umur 55 - 64 Tahun	175
<b>Rajah 4.32</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Kategori Umur 65 Tahun dan ke Atas	176
<b>Rajah 4.33</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Rumah Pangsa Untuk Semua Kategori Umur	177
<b>Rajah 4.34</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Rumah Pangsapuri Untuk Semua Kategori Umur	178
<b>Rajah 4.35</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Rumah Kondominium Untuk Semua Kategori Umur	179
<b>Rajah 4.36</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Rumah Teres Untuk Semua Kategori Umur	180

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Rajah 4.37</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Rumah Sesebuah dan Berkembar Untuk Semua Kategori Umur	181
<b>Rajah 4.38</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Kepong (Umur)	182
<b>Rajah 4.39</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Batu (Umur)	183
<b>Rajah 4.40</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Wangsa Maju (Umur)	184
<b>Rajah 4.41</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Segambut (Umur)	185
<b>Rajah 4.42</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Setiawangsa (Umur)	186
<b>Rajah 4.43</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Titiwangsa (Umur)	187
<b>Rajah 4.44</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Bukit Bintang (Umur)	188
<b>Rajah 4.45</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Lembah Pantai (Umur)	189
<b>Rajah 4.46</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Seputeh (Umur)	190
<b>Rajah 4.47</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Cheras (Umur)	191
<b>Rajah 4.48</b> Peta Taburan Kependudukan Bagi Parlimen Bandar Tun Razak (Umur)	192
<b>Rajah 4.49</b> Stok Perumahan Mengikut Jenis Rumah (Bertanah) dan Mukim Pada Tahun 2010	194
<b>Rajah 4.50</b> Stok Perumahan Mengikut Jenis Rumah (Bertanah) dan Mukim Pada Tahun 2020	194
<b>Rajah 4.51</b> Stok Perumahan Mengikut Jenis Rumah (Strata) dan Mukim Pada Tahun 2010	195

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Rajah 4.52</b> Stok Perumahan Mengikut Jenis Rumah (Strata) dan Mukim Pada Tahun 2020	195
<b>Rajah 4.53</b> <i>Incoming Supply</i> Mengikut Jenis Rumah (Bertanah) dan Mukim Pada Tahun 2010	196
<b>Rajah 4.54</b> <i>Incoming Supply</i> Mengikut Jenis Rumah (Bertanah) dan Mukim Pada Tahun 2020	196
<b>Rajah 4.55</b> <i>Incoming Supply</i> Mengikut Jenis Rumah (Strata) dan Mukim Pada Tahun 2010	197
<b>Rajah 4.56</b> <i>Incoming Supply</i> Mengikut Jenis Rumah (Strata) dan Mukim Pada Tahun 2020	197
<b>Rajah 4.57</b> <i>Planned Supply</i> Mengikut Jenis Rumah (Bertanah) dan Mukim Pada Tahun 2010	198
<b>Rajah 4.58</b> <i>Planned Supply</i> Mengikut Jenis Rumah (Bertanah) dan Mukim Pada Tahun 2020	198
<b>Rajah 4.59</b> <i>Planned Supply</i> Mengikut Jenis Rumah (Strata) dan Mukim Pada Tahun 2010	199
<b>Rajah 4.60</b> <i>Planned Supply</i> Mengikut Jenis Rumah (Strata) dan Mukim Pada Tahun 2020	199
<b>Rajah 4.61</b> Bilangan Unit Perumahan Yang Siap Dibina dan Tidak Terjual di Kuala Lumpur Pada Tahun 2017 - 2021	200
<b>Rajah 4.62</b> Bilangan Unit Kondominium dan Pangsapuri Yang Siap Dibina dan Tidak Terjual di Kuala Lumpur Pada Tahun 2017 - 2021	200
<b>Rajah 4.63</b> Bilangan Unit Kondominium dan Pangsapuri Yang Tidak Terjual di Kuala Lumpur Mengikut Mukim dan Tahun	201
<b>Rajah 4.64</b> Bilangan Unit Yang Tidak Terjual di Kuala Lumpur Mengikut Jenis Rumah Pada Tahun 2017	201
<b>Rajah 4.65</b> Bilangan Unit Yang Tidak Terjual di Kuala Lumpur Mengikut Jenis Rumah Pada Tahun 2018	202

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Rajah 4.66</b> Bilangan Unit Yang Tidak Terjual di Kuala Lumpur Mengikut Jenis Rumah Pada Tahun 2019	202
<b>Rajah 4.67</b> Bilangan Unit Yang Tidak Terjual di Kuala Lumpur Mengikut Jenis Rumah Pada Tahun 2020	203
<b>Rajah 4.68</b> Bilangan Unit Yang Tidak Terjual di Kuala Lumpur Mengikut Jenis Rumah Pada Tahun 2021	203
<b>Rajah 4.69</b> Purata Harga Jualan Mengikut Jenis Rumah Pada Tahun 2010 dan 2020	204
<b>Rajah 4.70</b> Purata Harga Jualan Mengikut Jenis Rumah dan Mukim Pada Tahun 2010	205
<b>Rajah 4.71</b> Purata Harga Jualan Mengikut Jenis Rumah dan Mukim Pada Tahun 2020	206
<b>Rajah 5.1</b> Merancang Untuk Tinggal di Kuala Lumpur Selepas Bersara	211
<b>Rajah 5.2</b> Minat Terhadap Isu Semasa Negara	213
<b>Rajah 5.3</b> Bangga dengan Pencapaian dan Pembangunan Kuala Lumpur	214
<b>Rajah 5.4</b> Kuala Lumpur Adalah Bandar Yang Selamat Untuk Didiami	214
<b>Rajah 5.5</b> Kuala Lumpur Adalah Untuk Semua Penduduk	215
<b>Rajah 5.6</b> Kuala Lumpur Harus Dikekalkan Sebagai Ibu Negara Malaysia	215
<b>Rajah 5.7</b> Pendapatan Isi Rumah Cukup Untuk Menampung Kos Sara Hidup di Kuala Lumpur	217
<b>Rajah 5.8</b> Tidak Memerlukan Bantuan daripada Agensi Luar Untuk Kelangsungan Hidup di Kuala Lumpur	218
<b>Rajah 5.9</b> Keadaan Sekarang Berbanding 3 Tahun Yang Lalu dan Masa Hadapan Untuk Ekonomi Malaysia	221
<b>Rajah 5.10</b> Keadaan Sekarang Berbanding 3 Tahun Yang Lalu dan Masa Hadapan Untuk Peluang Pekerjaan di Malaysia	221

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Rajah 5.11</b> Layak Mendapatkan Pinjaman Untuk Memiliki Rumah di Kuala Lumpur	222
<b>Rajah 5.12</b> Boleh Menerima Perkara Buruk Yang Berlaku Dengan Hati Yang Terbuka	223
<b>Rajah 5.13</b> Sentiasa Boleh Mencari Jalan Keluar Ketika Berada dalam Situasi Yang Sukar	223
<b>Rajah 5.14</b> DBKL Menyediakan Saluran Komunikasi Yang Mudah Untuk Menyalurkan Aduan Atau Cadangan Bagi Penambahbaikan	224
<b>Rajah 5.15</b> DBKL Amat Responsif Terhadap Aduan Atau Cadangan Yang Dibuat Oleh Penduduk Kuala Lumpur	225
<b>Rajah 5.16</b> DBKL Sering Memberi Maklumat Yang Membantu Menguruskan Kehidupan di Kuala Lumpur	225
<b>Rajah 5.17</b> Komuniti di Tempat Tinggal Sering Memberi Maklumat Yang Membantu Menguruskan Kehidupan di Kuala Lumpur	226
<b>Rajah 5.18</b> Mengundi Kerana Tanggungjawab Sebagai Seorang Warganegara	228
<b>Rajah 5.19</b> Undi Saya Adalah Penting Untuk Masa Depan Negara	228
<b>Rajah 5.20</b> Isu - isu Perumahan di Kuala Lumpur Perlu Diselesaikan Oleh DBKL	229
<b>Rajah 5.21</b> Kuala Lumpur Perlu Mengadakan Pilihan Raya Kerajaan Tempatan	229

## Senarai Jadual

	Muka Surat
<b>Jadual 1.1</b> Skop, Objektif dan Pencapaian Projek Penyelidikan	8
<b>Jadual 2.1</b> Populasi Penduduk di Kuala Lumpur Sejak Tahun 1980	40
<b>Jadual 3.1</b> Guna Tanah Tepu Bina dan Bukan Tepu Bina Bagi Tahun 2010 - 2040	79
<b>Jadual 3.2</b> Guna Tanah Mengikut Kategori Bagi Tahun 2010 - 2040	81
<b>Jadual 3.3</b> Guna Tanah Kategori Kegunaan Kerajaan Bagi Tahun 2010 - 2040	83
<b>Jadual 3.4</b> Guna Tanah Kategori Perumahan Bagi Tahun 2010 - 2040	85
<b>Jadual 3.5</b> Guna Tanah Kategori Perdagangan dan Pembangunan Bercampur Bagi Tahun 2010 - 2040	87
<b>Jadual 3.6</b> Guna Tanah Kategori Perindustrian Bagi Tahun 2010 - 2040	89
<b>Jadual 3.7</b> Luas Pemilikan Hartanah Kategori Persendirian Mengikut Parlimen	91
<b>Jadual 3.8</b> Luas Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Parlimen	104
<b>Jadual 3.9</b> Luas Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Parlimen	117
<b>Jadual 3.10</b> Pemilikan Hartanah Kategori Syarikat Mengikut Jenis Perniagaan dan Kaum	118
<b>Jadual 3.11</b> Dominasi Pemilikan Hartanah Kategori Kerajaan, Syarikat dan Persendirian Mengikut Kaum daripada Dapatan Projek Penyelidikan	134
<b>Jadual 4.1</b> Stok Perumahan Mengikut Mukim Pada Tahun 2010 dan 2020	193
<b>Jadual 5.1</b> Pecahan Demografi Responden Mengikut Kaum	208

Sambungan:

	Muka Surat
<b>Jadual 5.2</b> Pecahan Demografi Responden Mengikut Umur	209
<b>Jadual 5.3</b> Pecahan Demografi Responden Mengikut Jantina	209
<b>Jadual 5.4</b> Pecahan Demografi Responden Mengikut Pendapatan Isi Rumah	210
<b>Jadual 5.5</b> Merancang Untuk Tinggal di Kuala Lumpur Selepas Bersara Mengikut Kaum	212
<b>Jadual 5.6</b> Merancang Untuk Tinggal di Kuala Lumpur Selepas Bersara Mengikut Umur	212
<b>Jadual 5.7</b> Guna Tenaga di Kuala Lumpur	216
<b>Jadual 5.8</b> Pendapatan Isi Rumah Cukup Untuk Menampung Kos Sara Hidup di Kuala Lumpur Mengikut Kaum	218
<b>Jadual 5.9</b> Pendapatan Isi Rumah Cukup Untuk Menampung Kos Sara Hidup di Kuala Lumpur Mengikut Pendapatan Isi Rumah	219
<b>Jadual 5.10</b> Tidak Memerlukan Bantuan daripada Agensi Luar Untuk Kelangsungan Hidup di Kuala Lumpur Mengikut Kaum	220
<b>Jadual 5.11</b> Tidak Memerlukan Bantuan daripada Agensi Luar Untuk Kelangsungan Hidup di Kuala Lumpur Mengikut Pendapatan Isi Rumah	220
<b>Jadual 5.12</b> Senarai Datuk Bandar Kuala Lumpur dan Tahun Perkhidmatan	221

## Senarai Gambar

	Muka Surat
<b>Gambar 2.1</b> Sutan Puasa @ Sutan Naposo, Pembuka Kuala Lumpur	15
<b>Gambar 2.2</b> Yap Ah Loy	17
<b>Gambar 2.3</b> Frank Swettenham	17
<b>Gambar 4.1</b> Flat Jinjang Utara, Taman Fadason	140
<b>Gambar 4.2</b> Apartment Abdullah Hukum, Jalan Bangsar	142
<b>Gambar 4.3</b> Sri Putramas Kondominium, Jalan Kuching	144
<b>Gambar 4.4</b> Taman Sri Segambut, Segambut	146
<b>Gambar 4.5</b> Taman Kaya, Sentul	148

Pembangunan dan urbanisasi di Kuala Lumpur telah memberi impak kepada pelbagai perkara termasuk pemilikan hartanah, keperluan perumahan dan kesejahteraan hidup penduduk. Perkembangan fizikal perbandaran kawasan Kuala Lumpur dan sekitarnya bermula sejak kawasan tersebut wujud sebagai penempatan tradisional pada pertengahan abad ke-19 sehingga perlombongan bijih timah secara komersial di kawasan Lembah Klang meningkatkan lagi proses perbandaran Kuala Lumpur (Besar, J. A., Fauzi, R., Ghazali, A. S., Ghani, M. H. A., & Baharum, Z. A., 2014). Menurut Hadi, A. S. (2010), tahap pengalaman perbandaran awal ini berkait dengan penubuhan petempatan - petempatan bandar moden dalam artikata fungsi komersial, perkhidmatan dan seumpamanya seperti yang lazim terdapat pada petempatan yang kini dipanggil bandar sudah mula dibangunkan. Hal ini memberi implikasi kepada pemilikan hartanah yang menjadi sorotan utama projek penyelidikan ini. Pemilikan hartanah terbahagi kepada pemilikan hartanah kategori persendirian, syarikat dan kerajaan. Dapatan projek penyelidikan ini menunjukkan ketidakseimbangan pemilikan hartanah mengikut kaum. Kedudukan kaum Melayu terutamanya yang hanya dominan di kawasan parlimen seperti Parlimen Titiwangsa dan Parlimen Setiawangsa adalah membimbangkan. Kaum Cina kekal dominan di Parlimen Kepong, Parlimen Bukit Bintang, Parlimen Seputeh dan Parlimen Cheras. Kaum India pula tidak dominan di mana - mana parlimen. Selain daripada itu, penduduk di Tanah Rizab Melayu juga semakin tergugat. Tujuan Tanah Rizab ditubuhkan adalah untuk menyekat tanah kerajaan di dalam kawasan Rizab Melayu daripada dilupuskan dengan apa cara juapun kepada bukan Melayu dan menyekat tanah Pegangan Melayu atau tanah Rizab Melayu daripada dibuat apa - apa urusan perniagaan persendirian (*private dealings*) di antara orang Melayu dan orang bukan Melayu. Walaubagaimanapun, sekatan ini tidak menghalang kaum lain untuk memiliki hartanah milik kaum Melayu. Pemilikan hartanah kategori syarikat di lot tanah kosong pula menunjukkan dominasi oleh kaum Cina. Kebanyakan syarikat ini berdaftar di bawah jenis perniagaan pelaburan, hartanah dan pembinaan. Oleh itu, kaum Melayu perlu diberi peluang dan galakan untuk memiliki hartanah di Kuala Lumpur bagi memastikan kedudukan mereka terjamin pada masa hadapan. Selain daripada itu, pemilikan hartanah kategori kerajaan melibatkan kegunaan untuk infrastruktur dan kemudahan awam. Tanah milik kerajaan ini juga berpotensi untuk ditukarmilik atau *land swapping*.

Tambahan lagi, kepesatan pembangunan ini juga memberi tekanan kepada perumahan bandar, infrastruktur dan sistem pengangkutan, penduduk, perancang dan kerajaan. Hampir tiada rumah baru dikhaskan bagi mereka yang berpendapatan rendah. Ada yang berpendapat harga perumahan di Kuala Lumpur dijangka akan terus meningkat susulan daripada pandemik Covid '19. Meskipun adanya program-program perumahan kerajaan seperti Perumahan Awam Kos Rendah Bersepadu (PAKRB), Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR), Program Perumahan Rakyat (PPR), namun sehingga ke hari ini, masih ramai penduduk yang masih tidak mampu memiliki rumah. Perumahan mampu milik sering terperangkap di antara obligasi dan kehendak serta tuntutan pasaran. Sebagai sebuah segmen ekonomi yang mana perlu unsur kebertanggungjawaban kerajaan dan “pengorbanan” keuntungan daripada pihak pemaju, perumahan mampu milik turut berhadapan dengan ketidaktentuan pasaran termasuk kos bahan mentah yang akan memberi kesan harga perumahan yang mampu ditawarkan kepada kelompok sasaran (Wan Yusof, W. Z. S., Tuan Ismail, T. N., & Hasan Tan Abdullah, I., 2021).

Selain tekanan kepada pemilikan hartanah dan perumahan, kemajuan Kuala Lumpur sebagai bandar utama juga memberi implikasi kepada kesejahteraan hidup penduduk. Aspek kos sara hidup yang tinggi merupakan isu utama yang memberi impak kepada kesejahteraan hidup penduduk. Menurut Sabstu, J. (2014), kos sara hidup adalah kos yang terpaksa ditanggung oleh isi rumah bukan sahaja untuk memenuhi keperluan asas seperti makanan, pakaian dan tempat tinggal tetapi juga keperluan-keperluan lain untuk keselesaan hidup termasuk kos pendidikan, kos sambungan jalur lebar dan kos kenderaan untuk kegunaan harian. Taraf hidup pula mengukur perbandingan di antara pendapatan boleh belanja yang diterima oleh seseorang atau keluarga dengan kos sara hidup. Sekiranya pendapatan berada pada kadar yang lebih rendah berbanding dengan kos sara hidup, maka taraf hidup seseorang dikatakan merosot dan begitu juga sebaliknya. Taraf hidup yang merosot ini memberi implikasi kepada kesejahteraan hidup penduduk.

Sehubungan dengan itu, projek penyelidikan ini mencadangkan agar pembangunan di Kuala Lumpur dikawal dengan sebaiknya dan aspek penduduk diberi penekanan dalam polisi dan dasar kerajaan tempatan. Akibat daripada pembangunan seperti aspek ekonomi dan sosial perlu diberikan perhatian yang sewajarnya agar dapat menjamin kelestarian Kuala Lumpur sebagai bandar utama di Malaysia dan kesejahteraan penduduknya.

