

Migrasi ke Kawasan Pinggiran Wilayah Metropolitan Lembah Klang

Migration to Klang Valley Metropolitan Peripheral Areas

KATIMAN ROSTAM

ABSTRAK

Sejak pertengahan 1980-an, petempatan di Lembah Klang mengalami proses perkembangan yang pesat akibat peluasan aktiviti pembuatan dan perkhidmatan ke pinggir. Selain metropolis Kuala Lumpur dan Bandar Diraja Klang, bandar besar dan bandar raya yang baru termasuk Petaling Jaya, Shah Alam, Subang Jaya, Selayang dan Ampang Jaya, turut berkembang. Migrasi penduduk ke pinggir bandar raya metropolitan turut berlaku. Makalah ini bertujuan memeriksa corak aliran migrasi penduduk ke pinggir bandar metropolitan di Lembah Klang. Dengan menggunakan data banci tahun 2000 dan cerapan di medan, kajian ini mendapati pada tahun 2000 dianggarkan seramai 138,270 orang berpindah ke negeri Selangor dari negeri-negeri lain di Malaysia manakala penduduk Wilayah Persekutuan susut seramai kira-kira 54,705 orang. Negeri Selangor mengalami tambahan bersih seramai 45,831 orang. Sebahagian besar migran berpindah ke kawasan bandar dan pinggir bandar di Lembah Klang. Migrasi ke kawasan peri-metropolitan ini dipacu oleh beberapa faktor seperti keadaan yang terdapat di kawasan teras khususnya kepadatan penduduk yang tinggi; harga dan sewa rumah di kawasan teras yang mahal; dan dasar kerajaan yang berusaha menyahpusatkan pembangunan ke pinggir dengan menempatkan sebahagian fungsi bandar raya ke pinggir. Faktor lain ialah pembinaan lebuh raya pantas dan pengenalan perkhidmatan komuter juga pengangkutan keretapi aliran ringan yang menghubungkan bandar raya dengan kawasan pinggirannya; dan penawaran peluang pekerjaan serta peluang memiliki hartanah di pinggir bandar metropolitan. Proses perpindahan penduduk dari pusat ke pinggir bandar telah meninggalkan pelbagai kesan di kedua-dua kawasan asal dan destinasi.

ABSTRACT

Since the middle of 1980s, settlements in the Klang Valley have undergone a rapid process of development as a result of expansion in the manufacturing and service activities. Apart from metropolis Kuala Lumpur and the royal city of Klang, new cities including Petaling Jaya, Shah Alam, Subang Jaya, Selayang and Ampang Jaya, have also grown. At the same time population migration to peripheral areas of the metropolitan city have also occurred. This paper intends to examine the patterns of population migration to the peri-metropolitan areas

of Klang Valley. Using unpublished data of the 2000 census and field observations, the study reveals that in the year 2000 it was estimated about 138,270 people migrated to the state of Selangor. The state gained a total of 45,831 people while the Federal Territory Kuala Lumpur recorded a nett loss of 54,705 migrants. Majority of the migrants moved to the new cities and other new settlements in the peri-metropolitan areas of the Klang Valley. Migration to the peripheries was mainly driven by such factors as situations resulting from the densely populated central areas of the metropolitan city; the high rent and price of houses in the central areas; and the government policy that attempt to decentralize by relocating some of the metropolitan city's functions to the peripheries. Other factors include the construction of express highways as well as the introduction of the commuter and other light rapid transport services linking the metropolitan city with the surrounding areas; also the creation of employment opportunities as well as chances to own property in peri-metropolitan region. The process of population migration from the centre to the peripheries of the Klang Valley metropolitan region will certainly have some impacts on both the area of origin and destination.

PENGENALAN

Pada masa ini Malaysia sedang mengalami kadar pembandaran yang pesat. Lebih 60 peratus penduduk negara kini tinggal di kawasan bandar, iaitu petempatan yang meliputi kawasan gabungan yang diwartakan dan didiami oleh penduduk melebihi 10,000 orang. Walaupun sejarah pembandaran di Malaysia belum cukup lama berbanding dengan negara-negara Eropah, tetapi penduduk yang mendiami wilayah metropolitan kini kian bertambah. Wilayah metropolitan dalam makalah ini dirujuk sebagai sebuah wilayah yang mengandungi sekurang-kurangnya sebuah bandar raya metropolitan serta kawasan suburbianya dengan jumlah penduduknya melebihi satu juta orang. Di wilayah ini, bandar utamanya merupakan sebuah bandar raya yang telah diwartakan dan ditadbir oleh penguasa tempatannya sendiri. Saiz penduduk bandar raya metropolitan di Malaysia belum mencapai taraf bandar raya mega seperti Bangkok, Manila dan Jakarta. Namun, sekiranya trend penumpuan penduduk bandar di negara ini berterusan seperti sekarang, dalam tempoh yang tidak lama lagi saiz penduduk bandar raya utama dan bandar besar gabungannya di Lembah Klang akan menjejaki bandar raya lain di rantau Asia Tenggara menjadi sebuah bandar raya mega (Lee Boon Thong 1996).

Perkembangan bandar raya metropolitan dan bandar-bandar besar lain di sekitar Lembah Klang telah merentasi kawasan luar bandar. Hal ini menyebabkan kawasan luar bandar di pinggiran wilayah metropolitan tersebut turut mengalami perubahan akibat pembandaran yang pesat. Seperti di tempat lain di Asia Tenggara, pembandaran desa di pinggiran metropolitan ini berlaku

melalui perkembangan pengangkutan bandar yang menggalakkan mobiliti penduduk dan perkembangan guna tanah perumahan, perindustrian, perdagangan, perkhidmatan khususnya ruang pejabat, institusi pendidikan dan perniagaan runcit skala besar, ke kawasan tersebut (Hugo 1996; Jones 1997). Melalui proses ini, perkembangan fungsi perkhidmatan, perindustrian dan perumahan di pinggir telah diikuti oleh perpindahan masuk penduduk ke kawasan tersebut. Sebahagian daripada migran berasal dari kawasan tengah bandar. Mereka berpindah ke pinggir kerana tertarik dengan peluang pekerjaan, ingin memiliki rumah atau tapak rumah kediaman ataupun kemudahan komuniti termasuk pusat membeli belah moden yang baru dibina di kawasan pertumbuhan baru di pinggir metropolitan. Kecenderungan ini dapat diperhatikan di pinggiran Wilayah Metropolitan Lembah Klang.

Makalah ini bertujuan membincangkan pola migrasi ke kawasan pinggiran Wilayah Metropolitan Lembah Klang. Bagi tujuan itu kawasan pinggiran wilayah metropolitan yang terletak di anjung selatan Negeri Selangor Darul Ehsan, meliputi daerah Hulu Langat, Kuala Langat dan Sepang telah dipilih sebagai contoh.

PERKEMBANGAN METROPOLITAN DAN MIGRASI KE ZON PINGGIRAN: TREND GLOBAL

Globalisasi ekonomi khususnya yang berkaitan dengan dasar perdagangan antarabangsa memberi kesan langsung terhadap bandar metropolitan termasuk bandar metropolitan di negara membangun (Krugen & Elizondo 1996). Penempatan semula aktiviti pembuatan, khususnya pemasangan dan pengeluaran bahan komponen perkakas elektrik dan elektronik yang menggunakan tenaga buruh kurang mahir di luar negara maju menyebabkan bandar metropolitan di negara membangun dan suburbiannya menerima kemasukan pelaburan asing yang agak besar. Kelebihan bandar metropolitan dan suburbiannya daripada segi faedah aglomerasi ekonomi pembandaran menjadi tarikan utama dan menyebabkan penumpuan berbagai-bagai aktiviti ekonomi moden di sekitar bandar berkenaan. Hal ini menyebabkan bandar metropolitan berkembang pesat dan cenderung untuk membentuk bandar raya mega. Proses suburbianisasi dan rebakan bandar ke pinggir berlaku di semua bandar raya di dunia kerana tekanan penduduk dan guna tanah yang padat di zon teras bandar, khususnya di bandar raya metropolitan (Gordon & Richardson 2000). Sehubungan itu Miesckowski dan Mills (1993) menjelaskan bahawa suburbanisasi adalah suatu fenomena semulajadi yang berlaku akibat pertambahan penduduk dan pendapatan isi rumah bandar raya serta peningkatan taraf penyediaan kemudahan pengangkutan. Di samping itu, perubahan cita rasa pengguna terhadap pilihan tempat kediaman dan kemudahan sosial serta wujudnya persaingan guna tanah khususnya untuk tujuan kawasan kediaman dan komersil, turut menggalakkan perkembangan

kawasan pinggir bandar menjadi suburbia. Walaupun trend ini dijangkakan bersifat sementara kerana persaingan dalam penawaran buruh separuh mahir yang murah seperti yang terdapat di negara-negara membangun amat dinamik serta cenderung berpindah lokasi, terutamanya dalam konteks rantau Asia Pasifik, tetapi perkembangan bandar raya mega akan berterusan (McGee 1995).

Perkembangan bandar raya metropolitan dan suburbianya turut meninggalkan impak kepada kawasan pinggirannya. Kecenderungan para pelabur dalam sektor pembuatan menerokai dan menempatkan semula firma mereka di pusat-pusat pertumbuhan baru yang terletak di luar kawasan teras merupakan antara sebab berlakunya perubahan pesat di kawasan pinggir metropolitan. Selain itu, dasar penyahpusatan fungsi yang dilaksanakan oleh pemerintah khususnya dalam subsektor pentadbiran awam dan pendidikan, juga kecenderungan para pemaju menempatkan semula aktiviti perkhidmatan peruncitan skala besar dan organisasi multi-unit yang lain ke kawasan tersebut juga turut menyumbang kepada perubahan yang berlaku (Chang & Harrington 2000). Pembukaan pusat perindustrian dan perkhidmatan baru di pinggir bandar telah diikuti oleh pembinaan rumah kediaman di kawasan berkenaan termasuk juga daerah luar bandar di zon peri-metropolitan.

Perkembangan kawasan pinggir metropolitan di rantau Asia Tenggara kebelakangan ini mendapat perhatian ramai sarjana seperti Dick dan Rimmer (1998), Jones, Chiang-Lung Tsay dan Bajracharya (2000). Dalam hal ini Jones (2002) misalnya melaporkan bahawa perubahan zon pinggir metropolitan di bandar-bandar metropolitan di Asia Tenggara ini kelihatan sangat jelas. Sehubungan itu, Lee Boon Thong (1996) dan Jones et al. (2000) telah membahagikan wilayah Lembah Klang kepada tiga zon iaitu zon teras, zon dalaman dan zon pinggir metropolitan. Istilah zon teras dirujuk kepada kawasan pentadbiran bandar raya metropolitan. Dalam kajian mereka, keseluruhan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dikelaskan sebagai zon teras bagi Wilayah Metropolitan Lembah Klang. Dalam menentukan zon dalaman, mereka menggunakan kriteria yang agak berbeza. Bagaimanapun, dalam banyak perkara, mereka merujuk kepada kawasan sekitar di luar zon teras meliputi bandar gabungan dan daerah yang berdekatan di Lembah Klang sebagai zon dalaman. Zon pinggir metropolitan pula adalah petempatan yang terletak di luar kawasan tepu bina zon dalaman. Sempadan yang memisahkan zon dalaman daripada zon pinggir agak sukar ditentukan kerana sebahagian besar zon ini adalah kawasan peralihan desa-bandar.

Pada dasarnya, zon peralihan desa-bandar di Asia Tenggara adalah kawasan yang paling dinamik. Isi rumah di kawasan ini juga mengalami perubahan pekerjaan yang sangat ketara (Katiman Rostam 1997). Selain itu, perubahan landskap budaya seperti yang dapat diperhatikan melalui guna tanah daripada pertanian kepada bukan pertanian seperti perumahan, institusi, kemersil dan perindustrian juga berlaku dengan pesat. Kawasan ini juga menerima penduduk

melalui migrasi dari luar wilayah mahupun dari zon teras dan zon dalaman wilayah metropolitan berkenaan.

Migrasi penduduk dari zon teras, iaitu kawasan sekitar pusat bandar utama serta kawasan suburbianya yang padat, ke zon pinggiran metropolitan yang kurang padat, adalah suatu fenomena global. Trend migrasi sedemikian sedang berlaku di negara maju dan di negara sedang membangun. Ini sebahagiannya berkaitan dengan corak ekonomi dunia pada masa ini yang semakin terbuka. Pengalaman di negara maju menunjukkan bahawa migrasi keluar dari kawasan teras bandar metropolitan telah berlaku sejak lama dahulu. Misalnya di bandar raya metropolitan Amerika Syarikat, walaupun sesetengah golongan penduduk masih ingin tinggal di dalam kawasan bandar raya, tetapi terdapat kecenderungan di kalangan sesetengah penghuni untuk tinggal di pinggir bandar dan berulang-alik ke pusat bandar untuk bekerja. Forstall dan Fitzsimmons (1993) pernah melaporkan pergerakan penduduk ke pinggir bandar raya kerana semakin banyak peluang pekerjaan ditawarkan di pinggir bandar. Bekerja di pusat bandar masih lagi digemari tetapi kemunculan pusat-pusat baru di pinggir bandar mendorong banyak pekerja berpindah keluar meninggalkan kawasan teras. Peningkatan darjah ketersampaian melalui sistem pengangkutan moden yang cekap membolehkan 50 peratus penghuni kawasan teras bandar, khususnya golongan muda yang rata-rata belum memiliki rumah berpindah untuk membeli rumah di zon pinggiran metropolitan (Schchter et al. 2003). Perkara yang hampir sama turut dilaporkan di tempat lain. Misalnya, Burley (2002) mendapati bahawa berlaku aliran migrasi penduduk dari kawasan teras bandar raya Sydney di Australia ke pinggiran. Mereka mencari kawasan baru sama ada di tempat lain yang bukan metropolitan atau di zon pinggiran metropolitan bandar raya tersebut.

Di bandar raya metropolitan Amerika Latin, Malmberg (1988) dan Villa dan Rodriguez (1996) turut melaporkan pengalaman yang sama. Menurut mereka, kadar pertumbuhan penduduk kawasan teras bandar raya metropolitan di negara-negara Amerika Latin semakin perlahan akibat perpindahan keluar penduduk ke kawasan pinggiran yang masih bersifat luar bandar. Perkembangan yang cukup menarik dalam perkara yang sama turut dilaporkan di bandar-bandar metropolitan di Asia Tenggara. Misalnya Jones (2002) mendapati bahawa pertumbuhan kawasan teras bandar metropolitan di Asia Tenggara, khususnya Jakarta, Bandung, Surabaya, Medan, Manila dan Bangkok agak perlahan kerana semakin ramai penghuni kawasan teras bandar yang berpindah keluar. Migrasi keluar penduduk menyeberangi sempadan zon teras dan dalaman metropolitan antara lain didorong oleh peluang pekerjaan yang terdapat di pinggir bandar, dan dasar kerajaan yang menyahpusatkan sesetengah fungsi pentadbiran. Selain itu, perkembangan bandar baru yang menyediakan kemudahan komersil moden, dan juga penawaran rumah kediaman yang mampu dimiliki selain perkembangan kemudahan pengangkutan moden yang menghubungkan pusat bandar raya dengan kawasan pinggirannya. Bagaimanapun beliau turut menghujah, perpindahan tersebut tidak bermakna penduduk bandar raya mega berkenaan

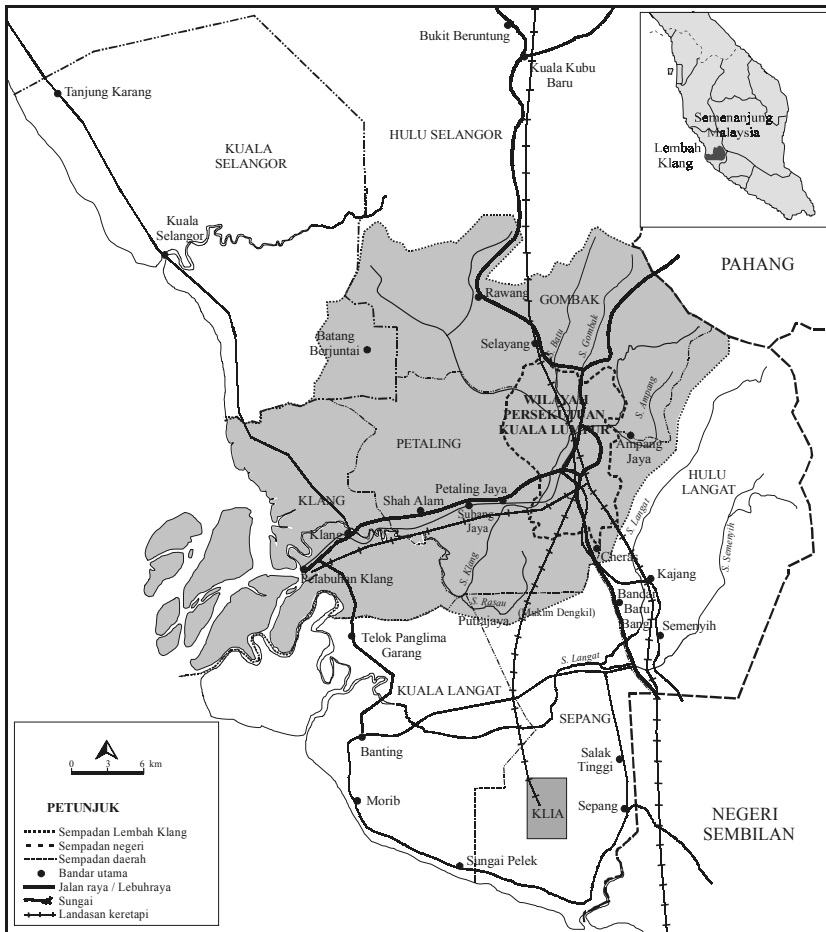
tidak bertambah. Jika penduduk kawasan tepu bina dan zon pinggir bandar raya tersebut diambil kira, penduduk bandar raya berkenaan sebenarnya masih lagi mengalami pertambahan yang pesat.

Perpindahan penduduk keluar dari zon teras wilayah metropolitan, sama ada dirancang atau semula jadi, akan tetap berlaku. Impak proses perpindahan penduduk keluar terhadap kawasan destinasi di pinggiran wilayah metropolitan cukup besar. Hal ini dapat diperhatikan daripada beberapa segi termasuklah pekerjaan penduduk, tempat kediaman dan guna tanah serta ekosistem kawasan. Bagi tujuan mengawasi dan merancang keseluruhan kawasan wilayah metropolitan di negara-negara Asia Tenggara, para sarjana menyarankan supaya suatu kefahaman yang lebih komprehensif dan tersepadu dibentuk. Ini kerana dalam keadaan biasa, oleh kerana kekurangan maklumat yang berkaitan, perancangan pembangunan bandar metropolitan lazimnya tidak mengambil kira keadaan yang berlaku di kawasan pinggiran wilayah metropolitan. Dalam jangka panjang, keadaan ini boleh menimbulkan masalah perancangan yang serius.

METODOLOGI DAN DATA

Kajian yang menjadi asas makalah ini adalah suatu usaha awal untuk mengesan trend perpindahan penduduk Wilayah Metropolitan Lembah Klang ke kawasan pinggirannya. Dengan menggunakan kaedah gabungan antara analisis data sekunder dan cerapan di lapangan, pola migrasi penduduk ke pinggiran wilayah metropolitan telah diperiksa. Penentuan zon teras, dalaman dan pinggiran adalah berdasarkan kaedah dan kriteria yang digunakan oleh beberapa pengkaji sebelum ini (Lee Boon Thong 1996; Jones 2002). Dalam kajian ini Wilayah Metropolitan Lembah Klang dirujuk sebagai seluruh kawasan bandar raya metropolitan dan bandar gabungan serta bandar lain yang terletak dalam Lembangan Sungai Klang. Wilayah ini meliputi Bandar raya Kuala Lumpur (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) sebagai teras, kawasan suburbianya iaitu Petaling Jaya, Subang Jaya, Ampang Jaya, Selayang serta bandar lain yang berdekatan khususnya Shah Alam dan Klang sebagai zon dalaman. Bagi tujuan kajian ini bandar Kajang, Salak Tinggi, Rawang, Dengkil dan Nilai serta kawasan sekitarnya tidak diambil kira sebagai zon dalaman Wilayah Metropolitan Lembah Klang. Sebaliknya, bandar-bandar tersebut dikelaskan sebagai sebahagian kawasan pinggiran wilayah metropolitan berkenaan. Ini kerana, Kajang, Dengkil dan Nilai, secara fizikalnya terletak di Lembah Langat (Peta 1).

Secara keseluruhannya, zon pinggiran wilayah metropolitan dalam kajian ini dirujuk kepada kawasan yang terletak di luar zon dalaman Wilayah Metropolitan Lembah Klang. Ini meliputi daerah Kuala Selangor dan Hulu Selangor di sebelah utara; juga daerah Hulu Langat, Sepang dan Kuala Langat di sebelah selatan. Oleh kerana kesukaran untuk memperoleh data yang selaras dengan sempadan zon yang tepat, maka dalam banyak perkara kajian ini menggunakan



PETA 1. Lembah Klang dan kawasan sekitarnya

data migrasi yang berasaskan sempadan daerah pentadbiran. Kajian ini telah menumpukan perhatian kepada zon pinggiran yang terletak di sebelah selatan Lembah Klang meliputi daerah Hulu Langat, Kuala Langat dan Sepang.

Kesesuaian pembahagian zon yang sedemikian sebenarnya ada batasannya. Ketiadaan data khusus yang meliputi seluruh wilayah metropolitan tersebut menyebabkan zon dalaman hanya dirujuk kepada kawasan yang terletak di daerah Petaling, Klang dan Gombak. Tempat-tempat lain seperti Ijok dan Batang Berjuntai, walaupun secara fizikalnya terletak dalam Wilayah Metropolitan Lembah Klang, tetapi disebabkan kedudukannya di dalam daerah Kuala Selangor, maka tempat tersebut tidak dikelaskan sebagai zon dalaman. Ini kerana sebahagian besar daerah Kuala Selangor terletak di zon pinggiran. Sebaliknya,

Pulau Indah di barat muara Sungai Klang yang merupakan sebahagian daerah Klang, daripada segi praktiknya dikelaskan sebagai zon dalaman, kerana sebahagian besar daerah Klang dikategorikan sebagai zon dalaman. Bagaimanapun, dalam masa yang tidak lama lagi, proses suburbanisasi dan rebakan bandar yang berlaku dengan pesat sejak kebelakangan ini, dijangka menyatukan kedua-dua kawasan Lembah Klang dan Langat. Jika keseluruhan konorbarasi di Lembah Klang dan Lembah Langat itu disatukan, sebuah wilayah metropolitan yang lebih luas dijangka terbentuk. Proses migrasi ke zon pinggiran adalah antara faktor yang menggalakkan percantuman tersebut.

Data tentang migrasi diperolehi daripada *Laporan Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia, 2000* tentang migrasi dan taburan penduduk. Maklumat tentang aliran migrasi penduduk keluar dari kawasan teras ke wilayah pinggiran metropolitan, khususnya Jadual 6.1 telah dikira dan dianalisis untuk mengesan pola ruang migrasi berkenaan. Bagi tujuan kajian ini, konsep migrasi, seperti yang diterimapakai Jabatan Perangkaan Malaysia, bermaksud perpindahan tempat kediaman dalam tempoh lima tahun (1995-2000). Bagi bancian tahun 2000 ini Jabatan Perangkaan Malaysia telah menggunakan pendekatan *de jure*, iaitu pada Hari Banci 5 Julai 2000, semua orang dihitung mengikut tempat tinggal yang biasa, bukan tempat mereka berada seperti dalam pendekatan *de facto* yang diguna sebelum ini. Penduduk yang diliputi bancian ini adalah mereka yang telah atau akan tinggal di Malaysia melebihi enam bulan, termasuk warga asing. Dalam kajian ini migran ditakrif sebagai penduduk yang melaporkan tempat kediaman biasa mereka lima tahun dahulu (1995) berbeza dengan tempat kediaman biasa mereka pada tahun 2000. Ini termasuklah penduduk yang berpindah dari tempat kediaman biasa mereka di luar negara, negeri dan daerah lain.

Selain data migrasi, data lain yang berkaitan dengan petempatan di Wilayah Metropolitan Lembah Klang juga turut digunakan. Data tersebut termasuk saiz penduduk, ciri-ciri isi rumah, bilangan rumah kediaman dan corak pekerjaan isi rumah. Sebahagian data ini telah diterbitkan manakala yang lain diperolehi daripada rekod rasmi Jabatan Perangkaan Malaysia. Bagi tujuan pengesahan, cerapan di lapangan juga turut dilakukan di kawasan terbabit pada pertengahan tahun 2005. Cerapan tersebut bertujuan merekodkan dan mengesan secara visual pola perkembangan zon pinggiran metropolitan berkenaan.

MIGRASI KELUAR WILAYAH METROPOLITAN

Seperti yang berlaku di negara lain, trend perpindahan penduduk keluar dari wilayah metropolitan sedang berlaku di negara ini. Kajian ini memberi tumpuan pada migrasi penduduk keluar dari zon teras dan dalaman Wilayah Metropolitan Lembah Klang. Zon ini meliputi bandar raya metropolitan Kuala Lumpur dan beberapa bandar besar lain, khususnya Petaling Jaya, Subang Jaya, Shah Alam,

Klang, Ampang Jaya dan Selayang. Penduduk metropolis tersebut sedang mengalami perkembangan yang pesat. Walaupun kawasan teras didapati menerima kemasukan penduduk tetapi kawasan tepubina yang terletak di luar kawasan bandar mengalami penambahan penduduk yang lebih ketara.

PERTUMBUHAN KAWASAN TEPUBINA

Kawasan tepubina merujuk kepada petempatan lanjutan yang terletak di sekitar bandar utama. Zon ini meliputi petempatan bandar sama ada yang telah sedia ada atau pun yang baru dibangunkan sebagai kawasan perumahan, perindustrian dan perdagangan. Di sesetengah kawasan masih terdapat guna tanah bukan bandar. Petempatan ini adalah sebahagian daripada kawasan bandar gabungan serta termasuk di bawah pentadbiran Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berkaitan. Dalam kajian yang telah dilakukan kawasan ini dikelaskan sebagai zon dalaman. Penduduk zon ini sedang mengalami penambahan yang pesat (Jadual 1).

Pertumbuhan penduduk zon teras, iaitu Bandar raya Kuala Lumpur dan zon dalaman yang telah lama wujud, iaitu perbandaran Petaling Jaya didapati agak perlahan. Kadar purata pertumbuhan tahunan adalah yang terendah, iaitu masing-masing 1.3 peratus dan 2.5 peratus, berbanding bandar lain di Lembah Klang. Sebaliknya, bandar Subang Jaya yang merupakan sebahagian zon dalaman yang relatifnya agak baru dibina, mencatatkan pertumbuhan yang amat pesat (18.7 peratus). Keadaan ini mungkin disebabkan migrasi penduduk masuk ke kawasan perumahan suburbia baru yang dianggap elit bagi penduduk Lembah Klang. Begitu juga bandar baru yang lain seperti Shah Alam dan Ampang Jaya. Bagaimanapun, perkembangan penduduk Selayang dan Ampang agak kurang pesat. Ini disebabkan tidak banyak pembukaan kawasan perumahan baru berbanding bandar di Subang Jaya dan Shah Alam. Kecenderungan penduduk mendiami kawasan petempatan bandar yang baru juga tergambar melalui peningkatan kadar pertumbuhan penduduk di kawasan tepu bina. Dalam tempoh 1991-2000, penduduk kawasan tepu bina di Wilayah Metropolitan Lembah Klang mengalami pertumbuhan 10.7 peratus setahun, suatu kadar yang amat pesat. Selain kemasukan penduduk dari luar, perkembangan penduduk di kawasan tepu bina mungkin juga disebabkan migrasi keluar penduduk dari kawasan teras dan zon dalaman lain yang telah lama terbandar, khususnya bandar Klang dan Petaling Jaya.

Selain lapang bandar raya dan metropolis, terdapat banyak lagi pusat bandar yang lebih kecil di Lembah Klang. Di daerah Gombak, terdapat Taman Greenwood dan Gombak, Gombak Setia, Kuang, Batu Arang, Kuang, Pengkalan Kundang dan Rawang yang pada tahun 2000 masing-masing mempunyai penduduk melebihi 15,000 orang. Bandar-bandar ini adalah sebahagian daripada pusat petempatan yang sedang berkembang. Keadaan ini tidak mengambil kira bandar lain yang terletak di daerah Hulu Langat seperti Kajang, Balakong, Batu

JADUAL 1. Perkembangan penduduk bandar utama di Lembah Klang 1991-2000

Bandar raya dan bandar	Penduduk 1991 (000)			Penduduk 2000 (000)			peratus Purata kadar pertumbuhan (jumlah)
	Bandar	Kawasan Tepubina	Jumlah	Bandar	Kawasan Tepubina	Jumlah	
W.P. Kuala Lumpur	1,145.3	—	1,145.3	1,297.5	—	1,297.5	1.3
Klang	243.4	125.0	368.4	317.5	314.1	631.7	6.0
Petaling Jaya	254.3	96.6	351.0	220.7	217.4	438.1	2.5
Subang Jaya	53.8	25.2	79.0	255.5	167.8	423.3	18.7
Ampang Jaya*	132.4	158.0	290.5	159.8	319.1	478.6	5.5
Shah Alam	119.6	38.9	158.4	166.6	153.0	319.6	7.8
Selayang	124.2	10.0	134.2	164.8	22.9	187.7	3.7

Nota: * Perbandaran Ampang Jaya dan Ampang terletak berdekatan antara satu sama lain. Daripada segi pentadbiran Majlis Perbandaran Ampang Jaya terletak dalam daerah Hulu Langat manakala Majlis Perbandaran Ampang terletak di daerah Gombak. Bagaimanapun kerana kedudukannya yang bersebelahan, maka Ampang dan Ampang Jaya bolehlah dianggap sebagai satu kawasan perbandaran di Lembah Klang dan di sini dinyatakan sebagai Ampang Jaya sahaja.

Sumber: 1. Malaysia, 2001. *Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia 2000. Laporan Kiraan Permulaan bagi Kawasan Bandar dan Luar Bandar.* Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.

2. Malaysia 2001. *Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia 2000. Taburan Penduduk Mengikut Pihak Berkuasa Tempatan dan Mukim.* Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.

Sembilan, Cheras Baru, Semenyih dan Beranang. Juga bandar di daerah Kuala Langat seperti Banting, Telok Panglima Garang, Jenjarum dan Sungai Pelek serta pekan di daerah Sepang seperti Dengkil, Sepang, Sungai Pelik, Salak Tinggi dan Tanjung Sepat. Bandar dan pekan ini terletak di Lembah Langat, bersebelahan Lembah Klang dan akan dibincangkan sebagai sebahagian daripada kawasan pinggiran Wilayah Metropolitan Lembah Klang.

MIGRASI KELUAR-MASUK NEGERI SELANGOR DAN WILAYAH PERSEKUTUAN

Sebagai negeri yang pesat membangun di Malaysia, Selangor mencatatkan kemasukan penduduk bersih yang paling tinggi (6.8 peratus pada tahun 1991 dan 6.0 peratus pada tahun 2000) berbanding negeri-negeri lain. Hampir 900,000 penduduk berpindah ke negeri Selangor dalam tempoh 1995-2000. Walau bagaimanapun, kira-kira 400,000 daripadanya adalah migran dalam negeri Selangor sendiri yang berpindah tempat kediaman. Selebihnya telah berpindah masuk, terutamanya dari Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, negeri Perak, Kelantan dan Pahang (Jadual 2 dan Jadual 3). Berbanding dengan migrasi keluar, jumlah migrasi masuk adalah jauh lebih besar. Keadaan ini berbeza dengan yang dialami oleh Wilayah Persekutuan yang mengalami migrasi keluar bersih tertinggi di Malaysia (-7.2 peratus) bagi tempoh 1995-2000. Data ini menunjukkan wujud trend penduduk meninggalkan kawasan teras untuk berpindah ke tempat lain. Hal ini bertambah jelas lagi apabila terdapat seramai 131,423 penduduk Kuala Lumpur atau hampir 45 peratus daripada jumlah migran (1995-2000) yang berpindah ke Selangor berbanding hanya 32,145 migran atau kira-kira 12 peratus daripada jumlah seluruh migran dari seluruh negeri lain termasuk luar negara yang kini tinggal di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Ini membuktikan bahawa berlaku perkembangan yang pesat di luar bandar raya Kuala Lumpur.

Aliran migrasi ke bandar-bandar di negeri Selangor juga adalah antara yang tertinggi di Malaysia (88.6 peratus). Ini menunjukkan bahawa migrasi ke negeri Selangor bertumpu ke kawasan bandar sama ada bandar besar seperti Subang Jaya, Ampang Jaya, Shah Alam, Kajang atau bandar kecil di pinggir wilayah metropolitan seperti Semenyih, Rawang, Beranang, Dengkil, Salak Tinggi dan Putrajaya.

MIGRASI KE KAWASAN PINGGIRAN WILAYAH METROPOLITAN LEMBAH KLANG

Salah satu kawasan pinggiran wilayah metropolitan yang mengalami kemasukan ramai migran ialah Anjung Selatan Negeri Selangor. Zon ini meliputi tiga daerah yang suatu ketika dahulu sebahagian besarnya terpinggir daripada arus pembangunan utama di Lembah Klang. Tiga daerah yang dimaksudkan ialah daerah Hulu Langat, Sepang dan Kuala Langat yang masing-masing pada tahun 2000 mempunyai keluasan 826 km², 582 km² dan 871 km². Jadual 4 menunjukkan

JADUAL 2. Migrasi masuk ke negeri Selangor dan Wilayah Persekutuan
Kuala Lumpur, 2000

Kawasan asal mengikut negeri	Destinasi			
	Selangor	Peratus daripada jumlah migran	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	Peratus daripada jumlah migran
Johor	27,393	3.13	10,213	3.97
Kedah	16,351	1.87	6,409	2.49
Kelantan	25,838	2.96	7,977	3.10
Melaka	10,614	1.22	3,897	1.51
Negeri Sembilan	17,898	2.05	5,628	2.19
Pahang	23,520	2.69	7,269	2.82
Perak	41,278	4.72	14,323	5.57
Perlis	2,411	0.28	861	0.33
Pulau Pinang	11,074	1.27	4,414	1.71
Sabah	14,060	1.60	4,103	1.59
Sarawak	9,706	1.11	5,264	2.04
Selangor	396,310	45.33	32,145	12.48
Terengganu	12,038	1.38	3,545	1.38
W.P. Kuala Lumpur	131,423	15.03	114,793	44.58
W.P. Labuan	785	0.09	239	0.09
Luar Malaysia	52,284	5.98	22,623	8.80
Tempat asal tidak diketahui	81,370	9.31	13,775	5.35
Jumlah migran	874,354	100.0	257,486	100.0
Bukan migran	2,641,418		883,811	
Status tidak diketahui	437,045		164,495	
Jumlah Penduduk	3,952,817		1,305,72	

Sumber: Malaysia (2004).

JADUAL 3. Migrasi keluar dari negeri Selangor dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, 2000

Destinasi mengikut negeri	Destinasi			
	Negeri Selangor	Peratus daripada jumlah migran	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	Peratus daripada jumlah migran
Johor	11,369	2.05	11,267	3.57
Kedah	6,108	1.10	6,462	2.05
Kelantan	3,088	0.56	3,358	1.07
Melaka	5,290	0.95	5,565	1.77
Negeri Sembilan	16,021	2.89	10,291	3.26
Pahang	8,005	1.44	7,032	2.23
Perak	12,485	2.45	10,811	3.43
Perlis	777	0.14	907	0.29
Pulau Pinang	4,278	0.77	4,944	1.57
Sabah	2,215	0.40	2,448	0.78
Sarawak	1,025	0.19	1,251	0.40
Selangor	396,310	71.36	131,423	41.68
Terengganu	3,807	0.69	3,411	1.08
W.P. Kuala Lumpur	32,145	5.79	114,793	36.41
W.P. Labuan	373	0.07	440	0.14
Luar Malaysia	52,284	9.41	Td	–
Tempat asal tidak diketahui	Td	–	Td	–
Jumlah migran	555,384	100.0	315,327	100.0

Td = tiada data

Sumber: Malaysia (2004).

JADUAL 4. Jumlah migran mengikut negeri yang berpindah kepinggiran wilayah metropolitan Lembah Klang, 2000

Negeri terakhir sebelum pindah	Destinasi di tiga daerah pinggir wilayah metropolitan					
	Hulu Langat		Kuala Langat		Sepang	
	Migran	peratus migran	Migran	peratus migran	Migran	peratus migran
Johor	6,879	3.16	466	1.82	1,207	3.69
Kedah	3,634	1.67	248	0.76	791	2.42
Kelantan	7,015	3.22	247	0.97	1,003	3.06
Melaka	2,962	1.36	117	0.46	566	1.73
Negeri Sembilan	5,715	2.62	426	1.67	1,474	4.50
Pahang	5,829	2.68	570	2.23	946	2.89
Perak	8,511	3.91	679	2.65	1,190	3.64
Perlis	549	0.25	35	0.14	75	0.23
Pulau Pinang	2,325	1.07	149	0.58	458	1.40
Sabah	3,060	1.40	381	1.49	770	2.35
Sarawak	2,609	1.20	95	0.38	376	1.15
Selangor	78,317	35.95	17,306	67.64	16,268	49.69
Terengganu	3,165	1.45	162	0.63	498	1.49
Wil. Pers. K. Lumpur	49,017	18.37	875	3.42	3,518	10.75
Wil. Persekutuan Labuan	143	0.07	60	0.24	70	0.21
Luar Malaysia	9,373	4.30	1,032	4.03	1,198	3.66
Tak diketahui tempat asal	26,574	12.20	2,757	10.78	2,332	7.12
Jumlah migran (Malaysia)	217,875	100.0	25,587	100.0	32,740	100.0
Bukan migran	646,576	–	166,589	–	75,900	–
Jumlah penduduk	864,451	–	192,176	–	108,640	–

Sumber: *Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia 2000: Migrasi dan Taburan Penduduk*. Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.

jumlah migran dari seluruh negara dan luar negara yang berpindah ke daerah tersebut.

Sebahagian besar migran (35 peratus) di Hulu Langat, (67 peratus) di Kuala Langat dan (50 peratus) di Sepang berpindah dari dalam Negeri Selangor sendiri. Mereka adalah migran antara dan intra daerah di Negeri Selangor. Sebahagian besar migran berasal dari bandar dan destinasi mereka juga adalah kawasan bandar walaupun masih ada juga kawasan yang bersifat luar bandar. Hal ini selaras dengan pernyataan bahawa jumlah migran yang berasal dari Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (kawasan bandar raya) juga agak besar: 18.4 peratus

di Hulu Langat, 10 peratus di Sepang dan 3.4 peratus di Kuala Langat. Daerah Hulu Langat dan Sepang yang terletak lebih hampir dengan Kuala Lumpur didapati menerima kemasukan migran yang lebih banyak. Negeri lain yang turut menyumbang migran ke tiga-tiga daerah tersebut termasuklah negeri jiran Selangor, khususnya Perak, Pahang dan Negeri Sembilan. Faktor jarak ruang fizikal, selain ekonomi, mungkin banyak mempengaruhi corak perpindahan masuk ke kawasan pinggiran wilayah metropolitan Lembah Klang.

Beberapa daerah di Negeri Selangor, selain Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, didapati menyumbang migran ke daerah Hulu Langat, Sepang dan Kuala Langat dalam jumlah yang agak besar. Daerah tersebut adalah Petaling, Kelang dan Gombak, iaitu daerah yang terletak dalam wilayah metropolitan Lembah Klang (Jadual 5).

Jadual 5 menunjukkan bahawa dalam tempoh 1995-2000, lebih 31 peratus migran seluruh negara yang berpindah ke Daerah Hulu Langat berasal dari Lembah Klang. Daripada jumlah tersebut lebih 22 peratus adalah penghuni Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Manakala situasi di Daerah Sepang dan Kuala Langat, masing-masing 30.3 peratus dan 20.7 peratus migran berasal daripada Lembah Klang. Selain Kuala Lumpur, daerah lain yang menyumbang peratusan yang agak tinggi migran di daerah-daerah tersebut adalah Petaling dan Gombak.

Secara keseluruhan, migrasi penduduk keluar dari wilayah metropolitan Kuala Lumpur ke kawasan pinggiran telah dapat dibuktikan melalui perangkaan.

JADUAL 5. Migrasi ke tiga daerah di pinggiran wilayah metropolitan Lembah Klang, 2000

Negeri terakhir sebelum pindah	Jumlah migran di dentinasi					
	Hulu Langat		Kuala Langat		Sepang	
	Bilangan peratus	Bilangan peratus	Bilangan peratus	Bilangan peratus	Bilangan peratus	Bilangan peratus
Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	49,017	22.50	875	3.42	3,518	10.75
Petaling	10,544	4.84	1,613	6.30	4,412	13.48
Kelang	2,261	1.04	2,487	9.72	876	2.68
Gombak	6,161	2.83	236	0.92	1,112	3.40
Jumlah migran Lembah Klang	67,983	31.20	5,211	20.37	9,918	30.29
Jumlah migran dari tempat lain	149,892	68.80	20,376	79.63	22,822	69.71
Jumlah migran Malaysia	217,875	100.0	25,587	100.0	32,740	100.0

Sumber: *Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia 2000*: Migrasi dan Taburan Penduduk. Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.

Daerah yang terletak di pinggiran khususnya Hulu Langat dan Sepang adalah penerima utama migran dari zon teras metropolitan Lembah Klang. Migrasi masuk ke daerah-daerah tersebut mempunyai kaitan yang rapat dengan usaha kerajaan. Hal ini akan dijelaskan dalam bahagian berikut.

DAYA PEMACU MIGRASI KE KAWASAN PINGGIRAN

Keupayaan bandar-bandar metropolitan menampung kemasukan penduduk banyak bergantung kepada kepesatan kadar pertumbuhan penduduk dan daya tampung biosferanya. Seperti yang dijelaskan sebelum ini, kecuali Kuala Lumpur, bandar-bandar metropolitan lain di Lembah Klang merekodkan kadar pertumbuhan yang tinggi. Bilangan penduduk yang ramai dengan keluasan kawasan bandar yang terhad menyebabkan kesesakan akibat kepadatan yang tinggi.

KEPADATAN PENDUDUK YANG TINGGI DI KAWASAN TERAS

Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang mempunyai keluasan 243 km² adalah antara kawasan yang paling padat di Malaysia (5,676 orang/km²). Begitu juga halnya dengan bandar-bandar lain di sekitarnya yang merupakan zon dalaman Wilayah Metropolitan Lembah Klang, turut mencatatkan kepadatan penduduk yang tinggi. Petaling Jaya dengan keluasan 45.1 km² merekodkan kepadatan penduduk 9,714 orang/km²; Shah Alam dengan keluasan 53.4 km² mempunyai kepadatan 5,985 orang/km²; Klang dengan keluasan 63.3 km² mempunyai kepadatan 9,979 orang/km²; Ampang Jaya dengan keluasan 143.9 km² mencatatkan kepadatan 2,424 orang/km²; Subang Jaya dengan anggaran keluasan 38.8 km² mencatatkan kepadatan 2,942 orang/km²; dan Selayang yang luasnya 45 km² mempunyai kepadatan 2,618 orang/km².

Berbeza dengan kawasan teras, kepadatan penduduk di zon pinggiran Wilayah Metropolitan Lembah Klang umumnya masih rendah. Daerah Hulu Langat yang 97 peratus penduduknya tinggal di bandar dengan keluasannya 826 km² mempunyai kepadatan yang lebih rendah (1,047 orang/km²). Begitu juga Sepang dan Kuala Langat dengan keluasan masing-masing 582 km² dan 871 km² mencatatkan kepadatan 75 orang/km² dan Kuala Langat 218 orang/km².

Daripada segi kadar penghunian per unit rumah, pada tahun 2000 terdapat 354,731 rumah kediaman di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur berbanding penduduknya seramai 1,305,792 orang. Kadar ini menunjukkan purata kadar penghunian bagi sebuah rumah yang tinggi di Kuala Lumpur (3.67 orang/rumah). Purata kadar penghunian yang tinggi (4.01 orang/rumah) juga direkodkan di zon dalaman yang lain, khususnya kawasan perbandaran Petaling Jaya yang mempunyai 107,358 unit rumah kediaman. Sementara di Bandar

raya Shah Alam pula terdapat 84,055 unit rumah kediaman dengan purata kadar penghunian 5.14 orang/rumah. Manakala di perbandaran Subang Jaya terdapat 111,965 dengan purata kadar penghunian 3.9 orang/rumah. Bilangan rumah kediaman yang direkodkan di Klang adalah 129,543 unit dan kadar penghuniannya adalah 4.34 orang/rumah. Bagi perbandaran Selayang pula, dengan bilangan rumah kediaman 100,693 unit, purata kadar penghuniannya adalah 4.14 orang/rumah. Di perbandaran Ampang Jaya bilangan rumah kediaman yang direkodkan adalah 117,187 dengan purata penghunian 4.1 orang/rumah. Rata-rata, kadar penghunian se unit rumah di kawasan perbandaran di Lembah Klang adalah tinggi jika dibandingkan dengan keadaan di bandar yang terletak di pinggiran seperti Kajang (3.69 orang/rumah), Daerah Sepang (3.54 orang/rumah), dan Daerah Kuala Langat (2.61 orang/rumah). Jurang kepadatan penduduk dan kadar penghunian seunit rumah yang nyata antara kawasan teras dan zon pinggiran metropolitan tersebut membentuk kecerunan kepadatan yang agak curam sehingga mampu menghasilkan daya tolak semulajadi yang mendorong penduduk keluar dari kawasan teras yang padat ke kawasan pinggiran metropolitan yang umumnya masih kurang padat.

PEMBANGUNAN HARTANAH RUMAH KEDIAMAN, RUANG NIAGA DAN INDUSTRI DI PINGGIR

Pada umumnya, Wilayah Persekutuan tidak mempunyai banyak kawasan tanah yang sesuai dibangunkan, khususnya untuk tujuan rumah kediaman yang baru. Kecuali sedikit di sekitar Bukit Jalil, Hulu Klang dan Wangsa Maju, pembangunan hartanah kediaman di kawasan lain di Wilayah Persekutuan umumnya hampir tepu. Pada tahun 2003, hanya 10.1 peratus rumah kediaman yang dijual terletak di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Daripada jumlah tersebut 70.4 peratus merupakan rumah pangsa dan kondominium (Malaysia 2003).

Keperluan rumah kediaman di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 1996-2000 umumnya masih tinggi iaitu kira-kira 92,000 unit, dengan 35,000 unit daripadanya merupakan rumah kos rendah. Daripada jumlah tersebut, hanya 49.2 peratus keperluan rumah kos rendah dapat disediakan. Manakala di negeri Selangor, kira-kira 208,000 unit rumah kediaman diperlukan oleh penduduk pada tempoh berkenaan dan sebahagian besarnya rumah kos rendah dan sederhana rendah (Malaysia 2001). Hal ini menunjukkan bahawa keperluan rumah kediaman di kedua-dua negeri tersebut adalah tinggi. Bagaimanapun, penawaran rumah kediaman di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur amat terbatas. Misalnya pada tahun 2003 terdapat hanya 297,655 unit rumah kediaman di Kuala Lumpur berbanding 834,120 di negeri Selangor (Malaysia 2003).

Pihak kerajaan negeri dan swasta telah mengalihkan perhatian keluar dari kawasan teras dan zon dalaman ke kawasan pinggiran bagi tujuan pembinaan rumah-rumah kediaman baru. Tindakan ini menyebabkan banyak kawasan baru di pinggir bandar dimajukan untuk dijadikan kawasan perumahan. Selain itu

banyak juga rumah kediaman yang dibina secara tidak formal di atas tanah pertanian sekaligus menimbulkan masalah baru kepada pihak berkuasa tempatan.

Harga rumah di Lembah Klang juga rata-rata lebih mahal berbanding harga rumah di kawasan lain. Misalnya, pada tahun 1996 rumah teres setingkat dijual pada harga antara RM130,000 dan RM180,000. Manakala pangsapuri kos sederhana tiga bilik dijual pada harga tidak kurang RM100,000. Bagi rumah kos rendah di Wilayah Persekutuan dan metropolitan lain di Lembah Klang ditetapkan pada harga RM42,000 seunit. Sewa bulanan tanpa kelengkapan perabot juga lebih mahal di Lembah Klang. Pada 1996, sewa rumah teres setingkat atau pangsapuri tiga bilik rata-rata adalah antara RM800 dan RM1,000 sebulan. Manakala sewa rumah teres dua tingkat pula adalah rata-rata antara RM1,000 dan RM1,500 sebulan (Malaysia 1997; Lihat juga Berita Harian 1997a). Harga rumah di Lembah Klang terus meningkat kerana permintaan yang tinggi. Pada 2003 nilai purata seunit harta kediaman di sekitar Kuala Lumpur adalah RM292,418 berbanding dengan nilai purata seunit rumah di Negeri Selangor hanya RM199,792. Kadar sewa rumah kediaman di Kuala Lumpur dan zon dalaman juga telah meningkat. Misalnya pada 2003 nilai sewa seunit rumah kediaman teres satu tingkat di Bangsar Baru adalah antara RM1,200 hingga RM1,400 sebulan. Manakala bagi rumah teres dua tingkat, nilai purata sewaan bulanan di kawasan tersebut adalah antara RM1,700 hingga RM2,300. Nilai sewaan yang hampir serupa direkodkan di tempat lain di sekitar ibu kota dan zon dalaman seperti Taman Tun Dr Ismail (RM1,350-RM1,900), Subang Jaya (RM1,100-RM1,300) dan Sungai Way-Subang (RM1,200-RM1,350). Rumah kediaman jenis kondominium mewah disewakan dengan nilai purata yang lebih tinggi, misalnya RM1,900-RM2,300 seunit di pusat bandar Kuala Lumpur dan RM5,000-RM6,500 di Ampang. Bagaimanapun, nilai purata sewaan bulanan seunit rumah teres dua tingkat di kawasan seperti Taman Melawati (RM1,000-RM1,200), Manjalara (RM950-RM1,100) Cheras (RM750-RM850) dan Ampang (RM700-RM800) didapati lebih rendah (Malaysia 2003). Harga dan sewa rumah di Lembah Klang yang mahal serta bekalannya yang tidak mencukupi, telah mendorong ramai isi rumah berpindah mencari rumah kediaman baru di pinggir metropolitan yang umumnya lebih murah. Misalnya nilai purata sewaan bulanan rumah teres setingkat di Bandar Baru Bangi pada tahun 2003 adalah di sekitar RM500-RM650, Kajang pula di sekitar RM450-550 dan di Dengkil kira-kira RM300-RM350 (Malaysia 2003; Cerapan di Lapangan 2004). Kawasan Anjung Selatan Negeri Selangor, kerana kedudukannya berhampiran dengan projek mega tajaan Kerajaan Persekutuan, menjadi tumpuan pembangunan hartanah, khususnya perumahan.

Selain hartanah rumah kediaman, harga dan nilai sewaan bulanan premis perniagaan dan bangunan kilang di kawasan pinggir bandar juga lebih rendah berbanding dengan harga dan nilai sewan di kawasan teras. Misalnya, purata harga bangunan komersil di Kuala Lumpur pada 2003 adalah kira-kira

RM800,000 seunit. Dibandingkan dengan nilai hartanah komersil di Selangor yang hanya kira-kira RM500,000, nilai hartanah perdagangan di zon teras jauh lebih tinggi. Kadar sewaan paling tinggi direkodkan di Kuala Lumpur City Center (KLCC) dan Mid Valley Mall. Pada 2003 sewa bulanan tingkat bawah kedai di Jalan Sultan Ismail, Kuala Lumpur dianggarkan di sekitar RM53.7 – RM61.3 bagi keluasan 117-309 meter persegi. Di Petaling Jaya, purata sewa bulanan tingkat bawah unit kedai adalah di sekitar RM3,000-RM7,000 (Malaysia 2003) berbanding dengan kadar sewaan bulanan di sekitar Kajang dan Bandar Baru Bangi sebanyak antara RM1,300-RM5,000 (Cerapan di Lapangan 2004). Nilai hartanah pejabat dan industri di Kuala Lumpur juga tinggi. Pada tahun 2002 nilai purata seunit bangunan pejabat di ibu kota adalah RM976,504 manakala bagi bangunan industri nilai pasaran purata seunit bangunan kilang adalah RM576,946. Kadar sewaan bulannya juga tinggi. Misalnya, di Damansara, pada 2003 sewa bulanan ruang niaga pejabat semeter persegi adalah kira-kira RM30-RM36. Di Petaling Jaya pula agak rendah sedikit iaitu RM14 – RM18 semeter persegi. Berbanding nilai purata seunit bangunan industri di Kuala Lumpur (RM671,300), nilai purata seunit bangunan di Selangor adalah lebih rendah iaitu RM539,000. Misalnya, bagi kilang setingkat yang terletak di daerah Hulu Langat, nilai pasaran purata setiap unit adalah RM130,000 berbanding dengan di Kepong RM255,000 atau pun di Gombak RM420,000 (Malaysia 2003). Nilai pasaran bangunan komersil dan industri yang lebih rendah di Negeri Selangor menjadi daya tarikan peniaga dan pengusaha untuk menempatkan semula atau membuka cawangan di kawasan pinggiran bandar metropolitan.

Salah satu kawasan di Negeri Selangor yang pesat membangun ialah di sebelah Anjung Selatan meliputi daerah Sepang, Hulu Langat dan Kuala Langat. Pembangunan hartanah yang pesat di kawasan tersebut telah menarik pelaburan yang besar. Dalam tempoh 1996-2005, tidak kurang 12 projek pembangunan hartanah (ruang pejabat, komersil dan rumah kediaman) termasuk Putrajaya, Cyberjaya dan KLIA dengan jumlah pelaburan kira-kira RM65 bilion telah diluluskan pembinaannya (Pejabat Daerah Sepang 1999; Pejabat Daerah Sepang 2001; *Berita Harian* 1997b). Antara projek utama (selain Putrajaya, KLIA dan Cyberjaya) termasuklah Bandar Baru Semenyih (RM2.0 bilion), Country Heights, Kajang (RM5.3 bilion), Vintage Height, Sepang (RM2.0 bilion), Bangi Height, Bangi (RM 1.2 bilion) dan Lestari Perdana, Serdang (RM700 juta). Banyak lagi projek saiz sederhana di kawasan tersebut seperti Brooklands City dan Bandar Sungai Mas di Kuala Langat, Saujana Impian di Kajang, Bukit Mahkota di Bangi, University of Nottingham Cawangan Malaysia di Broga, Kolej Tengku Jaafar di Branang, Bukit Unggul di Sepang, Aerolink di Kuala Langat dan Nilai Utama, Nilai. Pembangunan baru ini membabitkan kawasan perindustrian, ruang niaga komersil dan pejabat, institusi pendidikan swasta, selain rumah kediaman yang pelbagai jenis yang boleh menjadi tarikan kepada migran untuk berpindah ke kawasan ini.

Para pelabur runcit skala besar dan sederhana dengan organisasi berbilang-unit seperti Giant, Carrefour, Makro dan Tesco, yang rata-rata dimiliki korporat berbilang negara juga membuka cawangan di zon pinggir metropolitan. Misalnya, di sekitar Kajang dan Bangi terdapat Pasar Raya Mega Tesco, Giant selain pasar raya saiz sederhana seperti Warta, Billion, Eonsave, Parkson Grand, Ocean dan Bintang. Kebanyakan pusat membeli belah moden ini terletak di kawasan perumahan baru, khususnya di Saujana Impian, Kajang dan Bandar Baru Bangi. Tesco juga membuka cawangan barunya di Taman Sungai Mas, Banting. Beberapa pasar raya saiz sederhana seperti Pasar Raya Megah dan Pasar Raya Banting, juga wujud di bandar Banting. Pusat membeli belah moden Alamanda juga dibina di Putrajaya. Pasar raya moden yang lebih kecil terdapat di pekan Dengkil, Salak Tinggi dan Semenyih. Perkembangan ini menjadi tarikan pengguna moden, terutamanya di kalangan eksekutif muda, untuk berpindah ke kawasan pinggir tersebut.

PEMBINAAN JALAN PERHUBUNGAN MODEN

Pembinaan lebuhraya moden yang pantas seperti Lebuhraya Utara-Selatan, Lebuhraya Ekspres Lembah Klang-Utara, Lebuhraya Damansara-Puchong dan Lebuhraya Lingkaran Tengah, Lebuhraya Kajang-Seremban, telah membolehkan kawasan pinggir Metropolitan Lembah Klang dapat dimajukan. Selain itu, taraf jalanraya persekutuan antara daerah juga telah ditingkatkan. Ini membolehkan perhubungan yang lebih cekap. Pekerja dapat berulang alik dari tempat tinggal yang jauh (melebihi 50 km) ke tempat bekerja sama ada di Lembah Klang atau di pusat perindustrian yang baru. Pembinaan lebuhraya utama ini telah memajukan kawasan pinggir metropolitan termasuklah projek mega kerajaan persekutuan khususnya Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur (KLIA) di Sepang, yang menyahpusatkan aktiviti pengangkutan udara ke pinggir, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan di Putrajaya, yang menyahpusatkan aktiviti pentadbiran awam ke luar wilayah metropolitan, dan diikuti dengan pembinaan Cyberjaya yang menjadi sandaran kerajaan bagi memajukan industri berasaskan teknologi maklumat di Malaysia. Pembangunan ini telah menyebabkan ramai pekerja yang terbabit dengan industri berkenaan berpindah ke kawasan pinggir Lembah Klang, khususnya di Anjung Selatan Negeri Selangor.

Kemudahan perhubungan dengan keretapi komuter dan perkhidmatan keretapi Ekspres Kuala Lumpur-KLIA selain aliran transit ringan, turut meningkatkan kecekapan perkhidmatan pengangkutan antara Lembah Klang dan kawasan pinggirannya. Begitu juga dengan sistem perhubungan telekomunikasi yang telah meningkatkan kemudahan infrastruktur di kawasan tersebut dan turut membantu menyelerakkan penduduk Lembah Klang ke pinggir.

DASAR MENYELERAKKAN FUNGSI BANDAR RAYA METROPOLITAN KE KAWASAN PINGGIRAN

Program menyelerakkan fungsi dan kegiatan ekonomi lain dari kawasan teras di Lembah Klang ke kawasan pinggiran telah dilaksanakan secara berperingkat-peringkat sejak tahun-tahun 1980-an. Hampir semua aktiviti ekonomi bandar termasuk pembuatan, perdagangan dan perkhidmatan, terlibat dengan program tersebut. Ini bertujuan mengurangkan tekanan kepada pusat-pusat bandar utama di Lembah Klang (Malaysia 2001: 146). Melalui pembinaan bandar baru seperti bandar Bukit Beruntung, Bandar Baru Bangi, Putrajaya, Cyberjaya, Bandar Baru Salak Tinggi, Bandar Baru Nilai, Bandar Bukit Puchong, sesetengah fungsi bandar raya, khususnya fungsi perkhidmatan seperti pentadbiran awam dan pendidikan dapat dinyahpusatkan ke kawasan pinggir.

Putrajaya sendiri dengan 5.3 peratus daripada keluasannya sebanyak 4,932 ha. merupakan kawasan guna tanah bangunan kerajaan dapat menempatkan seramai 350,000 penduduk dengan kepadatan kira-kira 71 orang/km². Seramai 76,000 pekerja sektor awam dan 59,000 pekerja sektor swasta dijangka akan bertugas di bandar tersebut (Putrajaya Corporation t.t.). Selain pentadbiran awam, bandar yang kos pembinaannya berjumlah RM40 bilion itu juga menarik pelaburan dalam sektor perhotelan. Hingga kini terdapat tiga buah hotel bertaraf empat dan lima bintang di Putrajaya iaitu Marriot, Shangrila, dan Renaissance dengan jumlah bilik penginapan sebanyak 724 buah. Selain itu di sekitar Putrajaya terdapat tidak kurang enam buah hotel bertaraf sekurang-kurangnya tiga bintang seperti Equatorial Bangi, Residence Hotel, dan Pan Pacific KLIA dengan jumlah bilik penginapan sebanyak 1,153 buah. Sektor ini turut menyediakan banyak peluang pekerjaan yang boleh menarik penduduk untuk berpindah.

Aktiviti pembuatan juga telah lama dinyahpusatkan, sekurang-kurangnya ke luar bandar raya. Walaupun masih terdapat kecenderungan pelabur bertumpu di kawasan teras seperti di daerah Klang dan Petaling, terdapat arah aliran pelaburan baru ke kawasan pinggiran metropolitan, khususnya di daerah Hulu Langat, Kuala Langat dan Sepang. Misalnya, antara Januari dan Oktober 2004, sebanyak 118 projek perindustrian telah diluluskan untuk daerah Klang dan Petaling. Projek tersebut bernilai RM1.2 bilion dengan lebih 50 peratus daripadanya adalah Pelaburan Asing Langsung. Projek tersebut dijangka menjana lebih 6,000 peluang pekerjaan. Sementara bagi tiga daerah di Anjung Selatan, hanya 57 projek perindustrian diluluskan dengan jumlah pelaburan kira-kira RM1.3 bilion dan menjana lebih 3,800 peluang pekerjaan (MIDA 2005). Antara kawasan perindustrian yang utama di daerah Hulu Langat termasuklah Bandar Baru Bangi, Beranang, Cheras, Balakong, dan Kajang. Manakala di Sepang pula Salak Tinggi dan Dengkil adalah kawasan yang penting dengan aktiviti tersebut. Di Kuala Langat, Telok Panglima Garang, Olak Lempit dan Banting adalah kawasan utama perindustrian. Pusat perindustrian ini menyediakan banyak peluang pekerjaan dan telah menarik ramai migran dari luar kawasan.

Kerajaan Negeri Selangor juga turut membangunkan kawasan pinggirian Lembah Klang seperti dengan menubuhkan bandar-bandar baru, kawasan perumahan dan pusat pertumbuhan baru di luar Lembah Klang (Selangor 1998). Di sebelah selatan, kawasan berhampiran projek mega menjadi tumpuan utama seperti Dengkil-Sungai Merab, Salak Tinggi-Nilai, dan Telok Merbau-Bagan Lalang. Ketiga-tiga kawasan ini berada di daerah Sepang. Koridor Telok Panglima Garang-Banting-Bukit Changgang, Koridor Pulau Carey-Morib dan Koridor Tanjung Gabang-Tanjung Tumbuk di daerah Kuala Langat; serta Koridor Cheras-Kajang-Bangi dan bandar baru yang berkonsep *eco-media* berhampiran Bangi di daerah Hulu Langat, dirancang untuk dijadikan kawasan pembangunan bandar baru yang menempatkan pusat perindustrian IKS, komersil dan rumah kediaman.

Perkembangan penduduk di zon peri-metropolitan telah menggalakkan perkembangan petempatan bandar baru. Ini menyebabkan pekerjaan penduduk dan sistem petempatan turut berubah (Katiman Rostam 1997). Pemandaran dan perkembangan industri di kawasan pinggirian telah menyebabkan lebih ramai isi rumah yang terlibat dengan kegiatan ekonomi bandar khususnya perindustrian dan perkhidmatan di samping menggalakkan pertumbuhan pusat-pusat perkhidmatan bandar baru. Rumah kediaman dan ekosistem petempatan di kawasan peri-metropolitan ini juga turut berubah (Katiman Rostam & Ashnyza Kamal 2004a; Katiman Rostam & Roslia Ahmad 2004b). Keadaan ini memerlukan perhatian segera. Pihak Berkuasa Kerajaan Tempatan di kawasan berkenaan perlu bertindak lebih proaktif dalam mendepani isu kawalan guna tanah, perumahan dan persekitaran yang semakin serius.

KESIMPULAN

Makalah ini telah membincangkan pola perpindahan penduduk keluar dan masuk Wilayah Metropolitan Lembah Klang. Kesimpulan yang dapat diketengahkan di sini diringkaskan sebagai berikut: pertama, Lembah Klang masih berkembang dengan kadar yang pesat, khususnya perbandaran yang baru seperti Subang Jaya, Shah Alam, Ampang Jaya dan Selayang. Ini kerana masih banyak kawasan yang boleh dimajukan. Pertumbuhan pesat berlaku di zon tepu bina. Kedua, migrasi keluar-masuk Wilayah Metropolitan Lembah Klang tidak seimbang. Terdapat kecenderungan jumlah penduduk yang berhijrah keluar lebih ramai berbanding migran yang masuk. Migrasi keluar dari Bandar raya Kuala Lumpur sebahagian besarnya menuju ke zon peri-metropolitan, khususnya daerah Hulu Langat, Sepang dan Kuala Langat. Selain Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, penduduk daerah lain di Negeri Selangor sendiri juga terlibat dengan perpindahan ke tiga-tiga daerah berkenaan. Sebahagian besar mereka berpindah keluar dari daerah Gombak, Petaling dan Kelang. Ketiga, migrasi keluar dari wilayah metropolitan dipacu oleh keadaan yang sesak di kawasan teras selain

tarikan yang terdapat di kawasan pinggiran. Ini termasuklah kepadatan penduduk di sekitar Kuala Lumpur dan Petaling Jaya yang menjadi tekanan semulajadi; dasar awam yang menyahpusatkan sebahagian besar fungsi bandar raya ke kawasan pinggir; pembinaan lebuh raya pantas yang menghubungkan kawasan teras dengan zon pinggiran metropolitan; dan penawaran peluang pekerjaan dan pemilikan hartanah di zon pinggiran yang lebih baik. Perkembangan metropolitan dan pembedaran desa kawasan pinggiran ini telah mengubah pola pekerjaan penduduk dan petempatan mereka. Suatu strategi yang lebih berkesan diperlukan, khususnya daripada segi pekerjaan, tempat kediaman, kemudahan komuniti dan guna tanah, bagi mendepani isu perpindahan keluar penduduk kawasan teras yang kian serius ini.

PENGHARGAAN

Makalah ini memaparkan sebahagian daripada hasil kajian ‘Mengesan Perkembangan Bandar Metropolitan di Lembah Klang dan Impaknya Terhadap Penduduk dan Petempatan di Pinggiran Wilayah Metropolitan’ (Kod SK/32/2004). Penyelidikan ini dibiayai oleh Universiti Kebangsaan Malaysia. Penulis merakamkan ucapan terima kasih.

RUJUKAN

- Berita Harian*. 1997a. Harga rumah di semua negeri meningkat. 26 Mac.
- Berita Harian*. 1997b. Ledakan projek MSC pengaruhi nilai hartanah. 16 Julai.
- Burnley, I. H. 2002. Change, Continuity or Cycles: The Population Turnaround in New South Wales. *Journal of Population Research* November: 28-40.
- Chang, Myong-Hun & Harrington, J. E. 2000. Centralization vs. Decentralization in Multi-unit Organization: A Conceptual Model of a Retail Chain as a Multi-Agent Adaptive System. *Management Science* 46(11): 1427-1440.
- Dick, H. W. & Rimmer, P. J. 1998. Beyond the Third World City. The New Urban Geography of Southeast Asia. *Urban Studies* 35(12): 2303-2321.
- Forstall, R.L. & Fitzsimmons, J. D. 1993. *Metropolitan Growth and Expansion in the 1980s*. Washington D. C.: Population Division, U.S. Bureau of Census.
- Gordon, P. & Richardson, H.W. 2000. Critiquing Sprawl's Critics. *Policy Analysis* 24: 1-18.
- Hugo, G. 1996. Urbanization in Indonesia: City-countryside Linked. In Gugler, J. (pnyt.) *The Urban Transformation in the Developing World*. Oxford: Oxford University Press.
- Jones, G. W. 2002. Southeast Asian Urbanization and the Growth of Mega-Urban Regions. *Journal of Population Research* November: 1-6.
- _____ 1997. The Throughgoing Urbanization of East and South-East Asia. *Asia Pacific Viewpoint* 38(3): 237-249.
- Jones, G. W., Chiang-Lung Tsay & Bhishna Bajracharya. 2000. Demographic and Employment Change in the Mega Cities of Southeast and East Asia. *Third World Planning Rivier* 22(1): 1-28.

- Katiman Rostam. 1997. Industrial Expansion, Employment Changes and Urbanization in the Peri-Urban Areas of Klang-Langat Valley, Malaysia. *Asian Profile* 25(4): 306-315.
- Katiman Rostam & Ashyniza Kamal. 2004. Pembandaran Desa dan Perubahan Rumah-Rumah Orang Melayu di Pinggiran Lembah Klang: Keadaan di Mukim Dengkil, Selangor. Kertas yang dibentangkan dalam Seminar Kebangsaan Geografi dan Alam Sekitar 2004. Geografi dan Alam Sekitar dalam Pendidikan dan Pembangunan Negara pada 3-4 Julai 2004. Anjuran Jabatan Geografi, Universiti Pendidikan Sultan Idris, Tanjung Malim.
- Katiman Rostam & Roslia Ahmad. 2004. Homegardens and Ecosystem of the Urbanizing Malay Housing Compound in Mukim Dengkil, Selangor. Proceedings 2nd. Bangi World Conference on Environmental Management: Facing Changing Conditions. Bangi, 13th-14th September 2004.
- Krugen, P. & Elizondo, R. L. 1996. Trade Policy and the Third World Metropolis. *Journal of Development Economics* 49: 137-150.
- Lee Boon Thong. 1996. Emerging Urban Trends and the Globalizing Economy in Malaysia. In Fu-Chen Lo & Yue-Man Yeung (pnyt.) *Emerging World Cities in Pacific Asia*. Tokyo: United Nation University Press.
- Malmberg, G. 1988. *Metropolitan Growth and Migration in Peru*. London: Almquist & Wiksell.
- Malaysia. 1997. Laporan Pasaran Harta 1997. Kuala Lumpur: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia.
- Malaysia. 2003. Laporan Pasaran Harta 2003. Putrajaya: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia.
- Malaysia 2004. Migrasi dan Taburan Penduduk. *Laporan Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia 2000*. Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.
- McGee, T. G. 1995. Metrofitting the Emerging Mega-Urban Regions of ASEAN: An overview. In McGee, T. G. & Robinson, I. (pnyt.) *The Mega-Urban Regions in Southeast Asia: Policy Challenges and Responses*. Vancouver: University of British Columbia Press.
- Malaysia. 2001. *Eight Malaysia Plan 2001-2005*. Kuala Lumpur: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- MIDA. 2005. *Annual Report Malaysian Industrial Development Authority (MIDA)*. Kuala Lumpur: Ministry of International Trade and Industry .
- Miesckowski, P. & Mills, E. S. 1993. The Causes of Metropolitan Suburbanization. *Journal of Economic Perspectives* 7(3): 135-147.
- Pejabat Daerah Sepang. 1999. Laporan tahunan projek yang dijalankan di Daerah Sepang 1999. Sepang: Pejabat Daerah Sepang.
- Pejabat Daerah Sepang. 2001. Taklimat Pembangunan Daerah Sepang. Salak Tinggi: Pejabat Daerah Sepang.
- Putrajaya Corporation. <http://www.net.my>. (Tanpa Tarikh)
- Schachter, J., Franklin, R. S. & Perry, M.J. 2003. *Migration and Geographic Mobility in Metropolitan and Non-metropolitan America, 1995-2000: Census 2000 Special Report*. Washington D.C.: U.S. Department of Commerce, U.S. Census Bureau.
- Selangor. 1998. *Tunggak 10: Pemacu Selangor 2005*. Shah Alam: Unit Perancang & Pembangunan Ekonomi Negeri Selangor.

Villa, M. & Rodriguez, J. 1996. Demographic Trends in Latin America's Metropolitan, 1950-1990. in Gilbert, A. *The Megacity in Latin America*. New York: United Nation University Press.

Katiman Rostam, Ph.D
Pusat Pengajian Sosial, Pembangunan dan Persekitaran
Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 UKM Bangi
Selangor D.E.
Malaysia
E-mel: katman@pkrisc.cc.ukm.my

