

Analisis Keperluan Penginapan Asrama Di UKM: Satu Cadangan Terhadap Strategi Pembangunan Semula Unit-Unit Kediaman

Nik Hairi Omar & Jamalullail Abdul Wahab
UNIVERSITI KEBANGSAAN MALAYSIA

ABSTRAK

Infrastruktur penginapan dan pembelajaran yang wujud di kolej kediaman perlu berkualiti serta mencukupi. Dianggarkan sekitar 30-40 peratus pelajar di UKM terpaksa menghuni di luar kampus akibat ketidakcukupan asrama. Artikel ini membuat analisis keperluan penginapan pelajar di UKM bagi melihat sebesar manakah wujudnya jurang keperluan penginapan di kolej kediaman. Selain itu, tujuan artikel juga adalah mengemukakan strategi pembangunan semula kolej kediaman secara berperingkat tanpa menjejaskan operasi dan merugikan penajaan kolej kediaman. Berdasarkan analisis terhadap data pengambilan pelajar yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan Malaysia, terdapat sejumlah 25-30 ribu enrolmen setiap sesi pengajian di UKM bagi tempoh 2015/2016 sehingga 2017/2018. Berdasarkan kemampuan 12 buah kolej kediaman di UKM, hanya sekitar 43 peratus sahaja mahasiswa dapat diserap dan baki menginap diluar kampus. Dengan andaian hanya 75 peratus pelajar prasiswazah dan 22 peratus pelajar siswazah memerlukan kemudahan penginapan, masih terdapat sejumlah 11-17 peratus atau 3373-5395 mahasiswa masih memerlukan kemudahan penginapan. Permintaan ini bersamaan dengan pembinaan dua atau tiga unit kolej kediaman besar yang boleh menempatkan sejumlah 2000-3,000 pelajar pada sesuatu masa. Kertas ini mencadangkan kolej-kolej kediaman di UKM menstruktur semula reruang di wilayah kolej melalui analisis kos faedah dan merencana pembangunan semula melalui strategi pembangunan berperingkat tanpa menjejaskan pengambilan pelajar dan merugikan penajaan kolej. Akibat kekangan dana kerajaan dan universiti serta kesukaran mendapatkan penajaan dan pembangunan berteraskan konsep waqaf, kolej-kolej kediaman disarankan membangun semula unit-unit bangunan yang usang secara PFI atau BLMT. Satu analisis ringkas dibuat di tapak seluas 22 peratus wilayah kolej Ungku Omar (KUO) melalui cadangan perobohan 3 blok kediaman dan membangun semula unit baru setinggi 12 tingkat dikenali sebagai Bangunan Premier Ungku Omar. Cadangan secara PFI dengan konsesi 30 tahun ini tidak menjejaskan penajaan semasa kolej dan menguntungkan KUO pada masa hadapan. Selain itu, reka bina bangunan yang dicadangkan adalah berteraskan konsep bangunan moden, teknologi hijau, rendah kos selenggaraan dan memenuhi semua keperluan terkini pembelajaran.

Kata kunci: Analisis keperluan, penginapan asrama, strategi pembangunan, kolej kediaman

PENGENALAN

Kemudahan penginapan pelajar di universiti di negara ini telah wujud bersama-sama dengan sejarah pembinaan universiti lagi. Pada peringkat awal kewujudan Institusi Pengajian Tinggi, kebanyakan penginapan adalah berbentuk asrama yang menawarkan bilik-bilik berkongsi ramai dengan kemudahan tempat makan, penyediaan makanan dan kawalan keselamatan (Christopher, 1990). Pada masa kini, kemudahan penginapan asrama di universiti awam telah

berkembang ke tahap lebih baik termasuk kemudahan asrama bertaraf premier dan apartmen. Secara keseluruhannya, kemudahan penginapan asrama yang mencukupi di setiap universiti awam (UA) adalah faktor yang sangat penting kerana ianya mempengaruhi kesediaan seseorang pelajar untuk memilih dan memasuki sesebuah universiti selain menjamin ketenangan diri dan kejayaan sepanjang tempoh belajar. Kesemua pelajar, terutamanya pelajar yang datang dari tempat yang jauh, sebatang kara tanpa saudara mara dan taulan, keluarga berpendapatan rendah, kumpulan marginal dan berkelainan upaya adalah antara kumpulan yang sangat memerlukan kemudahan penginapan di kampus. Alam kampus juga adalah untuk dinikmati oleh seluruh pelajar. Pengalaman hidup di kampus memainkan peranan sosialisasi yang sangat penting ke atas pembentukan watak dan keperibadian mahasiswa. Mohd Asmedi (2008) dalam kajiannya telah memperlihatkan bagaimana kriteria kampus seperti tahap penginapan yang diduduki menjadi faktor yang amat penting kepada pembentukan sahsiah dan disiplin. Murrell dan Denzine (1998) pula mengatakan penginapan pelajar adalah faktor yang sangat signifikan ke atas proses pembelajaran dan perkembangan kognitif pelajar. Penginapan pelajar yang dilengkapi dengan infrastruktur memuaskan adalah pusat bagi pembinaan modal insan dan disiplin pelajar di dalam sistem pendidikan universiti (Abdul Latif, 2001).

Infrastruktur penginapan dan pembelajaran yang wujud di kolej kediaman bukan sahaja perlu berkualiti atau memenuhi piawaian tetapi juga perlu mencukupi jumlahnya kepada pelajar berbanding kadar pengambilan oleh sesebuah universiti. Pada masa kini, pendidikan tinggi di Malaysia berkembang pesat dengan kewujudan sejumlah 20 buah universiti awam dan puluhan universiti swasta (Kementerian Kewangan Malaysia, 2017). Perkembangan pantas ini menunjukkan masyarakat semakin cerdas dan semakin ramai pemohon berjaya memasuki universiti. Dianggarkan enrolmen keseluruhan pelajar di seluruh UA bagi sesi pengambilan 2017/2018 adalah sekitar 302,444 orang (Kementerian Kewangan Malaysia 2017). Di sebalik perkembangan drastik ini, pembangunan asrama atau kemudahan penginapan di UA didapati tidak berkembang se pantas pertumbuhan pelajar memasuki universiti. Misalnya bagi sesi 2017/18, terdapat sekitar 30-40 pelajar UA berada di luar kampus kerana kekurangan kemudahan hostel (Kementerian Kewangan Malaysia 2017). Di Kebanyakan UA, kemudahan penginapan di kolej kediaman tidak dijanjikan sepenuhnya kepada pelajar dan mereka terpaksa mencari alternatif perumahan luar kampus apabila tidak ditawarkan bilik-bilik akibat permintaan yang melebihi penawaran.

Artikel ini bertujuan menganalisis keperluan penginapan pelajar di kolej-kolej kediaman di UKM bagi melihat sebesar manakah wujudnya jurang keperluan penginapan di kolej kediaman. Kepentingan analisis keperluan ini adalah untuk melihat tren semasa, membuat ramalan dan mengambil langkah yang sesuai bagi tindakan yang betul di masa akan datang (Cornish, 1979; Rosset, 1995) & Noll dan Wilkins 2002). Dalam artikel ini, langkah sewajarnya bagi pembangunan semula unit-unit asrama telah dibincangkan supaya kolej-kolej kediaman dapat berkembang dan menyerap lebih ramai pelajar tanpa membebankan universiti.

LATARBELAKANG MASALAH

Pada setiap sesi pengajian di UKM, isu kegagalan mendapat tawaran kemudahan penginapan dalam kalangan mahasiswa senior sering berlaku dan kerap mencetuskan perasaan ketidakpuashatian. Di UKM, kesemua pelajar tahun pertama adalah wajib menetap di kolej

kediaman, tetapi apabila menjelang tahun kedua dan ketiga pengajian, mereka bebas untuk menetap di luar universiti. Meskipun begitu, secara amnya majoriti pelajar terutama pelajar dari golongan miskin, jauh, OKU, kelompok marginal dan pelajar antarabangsa amat memerlukan kemudahan penginapan. Hal ini adalah disebabkan faedah menginap di kolej kediaman teramat besar kerana ia bukan sahaja memudahkan pergerakan pelajar ke tempat belajar tetapi juga disebabkan faktor harga sewaan bilik asrama yang sangat murah berbanding di luar kampus. Selain itu, terdapat pelbagai kemudahan belajar di dalam kolej kediaman dan persekitaran kampus keseluruhannya seperti perkhidmatan wifi dan bas percuma, perpustakaan universiti, kawalan keselamatan, kemudahan untuk beriadah, beribadat, berpersatuan, mengadakan perbincangan akademik dan bukan akademik, beraktiviti di dalam kelab serta menikmati harga makanan di kafeteria yang murah. Meskipun terdapat beberapa kemudahan penginapan luar kampus yang turut disediakan universiti bagi kemudahan penyewaan seperti kediaman Idris Al-Marbawi (Bandar Baru Bangi) dan kediaman Taman Tenaga (Bangi Sentral), namun kediaman-kediaman ini juga adalah terhad, tidak kondusif dan merupakan pilihan terpaksa bagi pelajar yang tidak ditawarkan kemudahan penginapan. Secara psikologi, pelajar-pelajar yang gagal mendapat kemudahan penginapan lazimnya merasa kecewa, terasing, terabai dan dizalimi dari sudut kebajikan. Perkara ini dapat dilihat ketara di pelbagai media sosial rasmi dan tidak rasmi pelajar UKM seperti di facebook UKMpride, GMUKM dan lain-lain. Kebanyakannya mengkritik dari sudut yang tidak tepat seperti mengaitkan kegagalan mendapat atau dibuang asrama dengan faktor politik kampus (<http://gm-ukm.blogspot.com/2008/10/kes-buang-kolej-2-mahasiswa-cemerlang.html?m=1>; <https://www.change.org/p/kerajaan-persekutuan-malaysia-bebaskan-ukm-tuntutan-mahasiswa-ke-arah-pembaharuan-institusi>; <https://m.facebook.com/UKMpride/dasar-kolej>). Kekurangan kemudahan penginapan di universiti awam bukan sahaja mendatangkan masalah kepada pelajar tetapi juga pentadbiran kolej yang merasa empati terhadap pelajar.

Masalah kekurangan jumlah kemudahan penginapan pelajar adalah perkara yang disedari oleh semua UA terutamanya bagi universiti yang mendapat permohonan tinggi kemasukan seperti UKM. Namun begitu, nisbah yang seimbang untuk pengambilan pelajar seringkali tidak dicapai atas pelbagai sebab. Antaranya kerana keputusan jumlah pengambilan pelajar merupakan urusan keutamaan fakulti. Fakulti kebiasaannya memutuskan jumlah pengambilan dengan menimbang nisbah pelajar bagi setiap pensyarah. Semakin besar bilangan sumber manusia di sesebuah fakulti atau bidang pengajian, semakin ramai pelajar yang diambil dan ia seringkali tidak mengambilkira keupayaan sebenar kolej-kolej kediaman menyerap pelajar. Di era autonomi universiti, jumlah enrolmen keseluruhan dan pengambilan pelajar kebanyakannya adalah besar kerana fakulti dan universiti perlu membuat penjanaaan akibat pengurangan dana diberikan kerajaan. Perkembangan disiplin dan bidang pengajian baru menerusi unit-unit strategik seperti Pusat Kembangan Pendidikan (PKP) di UKM turut menambah pengambilan pelajar daripada pelbagai saluran baru termasuk pelajar eksekutif dan antarabangsa, sekaligus turut meningkatkan permintaan terhadap penginapan. Malangnya, unit-unit asrama baru atau kolej kediaman baru tidak bertambah sejajar dengan permintaan tinggi sektor pendidikan ini.

Dalam artikel ini, masalah ketidakcukupan kemudahan penginapan adalah diketahui umum. Namun tidak banyak data dibincangkan secara rasmi oleh pelbagai pihak bagi memperlihatkan jurang permasalahan dan keperluan asrama yang wujud. Perkara ini menimbulkan pertanyaan sebesar manakah pelajar di UKM pada sesuatu tahap enrolmen

gagal mendapat kemudahan penginapan? Pertanyaan ini dapat dijawab sekiranya jumlah enrolmen pelajar pada sesuatu sesi termasuk pengambilan baru dan pelajar bergraduasi dapat diketahui dan dibandingkan dengan keupayaan sebenar kolej-kolej kediaman menawarkan kemudahan penginapan. Bagi meneliti perkara ini, keupayaan sebenar 12 kolej kediaman UKM menempatkan pelajar akan dianalisis dan cadangan pembangunan semula kolej kediaman akan dikemukakan sebagai penyelesaian jangka panjang.

Objektif penulisan artikel ini penting dijalankan di atas pelbagai sebab terutamanya bagi memelihara kebajikan pelajar UKM. Ia juga penting kerana UKM adalah sebuah universiti ternama yang mempunyai penarafan yang tinggi. Misalnya bagi 2018/2019, UKM mendapat penarafan ke-184 terbaik dunia di QS-World University Rankings dan ketiga terbaik di Malaysia (<http://www.utusan.com.my/berita/nasional/ukm-catat-kedudukan-ke-184-universiti-terbaik-dunia-1.687928>). Terdapat banyak kriteria dalam QS-World Ranking dan antara indikator penting adalah kriteria kecemerlangan akademik, reputasi graduan berkerjaya, fakulti dan kemudahan pembelajaran. Penarafan QS-World bagi UKM boleh terjejas sekiranya isu keperluan penginapan tidak diberi perhatian serius terutamanya apabila pelajar-pelajar tempatan dan antarabangsa serta pihak berkepentingan seperti pemegang taruh dan ibubapa tidak berpuashati dengan kemudahan penginapan yang terhad serta uzur.

OBJEKTIF

- a) Menganalisis keperluan penginapan pelajar UKM berdasarkan perbandingan data enrolmen setiap sesi dengan keupayaan kolej-kolej kediaman menyerap pengambilan.
- b) Menganalisis dan menganggar saiz penginapan tambahan serta membincangkan strategi penyelesaian jangka panjang berdasarkan pendekatan pembangunan semula unit-unit kediaman kolej sedia ada dengan merujuk kepada kes di Kolej Ungku Omar, UKM.

METODOLOGI

Penulisan artikel ini adalah berdasarkan kepada beberapa sumber maklumat. Antara sumber maklumat utama adalah statistik prestasi aktiviti UA berdasarkan kadar enrolmen pelajar yang dikemukakan kepada Kementerian Kewangan Malaysia (MOF) bagi tujuan permohonan belanjawan tahunan. Data utama yang dirujuk bagi tujuan ini adalah data bilangan enrolmen pelajar, bilangan pengambilan baru dan bilangan graduan dikeluarkan bagi tempoh 2015, 2016, 2017 dan 2018. Selain itu, data lain yang dirujuk dalam artikel adalah statistik keupayaan 12 buah kolej kediaman UKM menampung penginapan yang diperolehi melalui sistem e-perumahan UKM yang dikendalikan oleh Pusat Khidmat Siswa serta boleh diakses oleh pentadbir kolej kediaman. Berpandukan data enrolmen dari pihak MOF dan data keupayaan kolej-kolej menampung penginapan, transformasi data dilakukan bagi mendapatkan nilai-nilai yang diperlukan bagi tujuan analisis seperti perbezaan enrolmen, graduan dikeluarkan setiap sesi dan anggaran keperluan penginapan kasar dan bersih. Bagi anggaran bersih keperluan penginapan tambahan, terdapat andaian yang digunakan iaitu 25 peratus dan 75 peratus pelajar prasiswazah dan siswazah tidak memerlukan penginapan pada setiap sesi enrolmen. Ianya berdasarkan jangkaan bahawa tidak kesemua pelajar prasiswazah memerlukan penginapan lebih-lebih lagi pelajar sarjana, begitu juga terdapat pelajar dari pelbagai

pengambilan tertentu seperti pengajian jarak jauh, pengambilan antarabangsa, mobiliti jangka pendek, pengajian separuh masa, pelajar berumahtangga dan pelajar berkerjaya yang sebahagian besar diandaikan tidak cenderung tinggal di kampus. Bagi tujuan analisis, keupayaan 12 buah kolej kediaman di UKM menyerap pelajar diandaikan konstan iaitu sebanyak 14,933 orang sahaja. Ini bermaksud sepanjang tahun 2015-2018, diandaikan kemudahan penginapan di 12 buah kolej tidak bertambah atau berkurang dan kekal pada nilai berkenaan. Data lain yang digunakan dalam kajian adalah data penginapan pelajar di blok-blok kediaman Kolej Ungku Omar (KUO) bagi zon tertentu serta data Bahagian Pengurusan Akademik (BPA) bagi enrolmen tahun 2018/2019.

PERBINCANGAN

Analisis keperluan penginapan pelajar di UKM

Berdasarkan data empat sesi pengajian iaitu bagi sesi 2015/2016 sehingga sesi 2018/2019 (Jadual 1.1), didapati bilangan enrolmen pelajar UKM pada sesuatu masa adalah tinggi dengan potensi peningkatan pengambilan setiap tahun. Misalnya jumlah enrolmen keseluruhan (a) dilihat bertambah daripada 28,026 (2015/2016) kepada 29,427 (sesi 2016/2017) dan seterusnya 31,228 (2018/2019).

Jadual 1.1: Enrolmen pelajar UKM menurut sesi pengajian dan anggaran kasa keperluan penginapan

Bil	Sesi	Jumlah keseluruhan enrolmen (a)	Enrolmen baru (b)	Graduan dikeluarkan menurut sesi (c)	Perbezaan enrolmen – graduan dikeluarkan (d) = a+b-c		Keupayaan penginapan kolej kediaman sedia ada (e)	Anggaran kasar keperluan tambahan penginapan (f) = d-e	
					Bil	%		Bil.	%
1	2015/2016	28,026	6,275	5,895	24806	82.81	14,933	13,487	47.48
2	2016/2017	29,427	6,589	6,189	29,827	82.81	14,933	14,908	50.00
3	2017/2018	30,898	6,918	6,498	31,318	82.81	14,933	16,399	52.36
4	2018/2019*	31,228	7,102	6,520	31,180	82.94	14,933	16,891	53.09

Sumber: diubahsuai dari Kementerian kewangan Malaysia, 2017.

(http://www.treasury.gov.my/pdf/bajet/maklumat_bajet_kerajaan/2017/b64.pdf)

* Berpandukan anggaran Bahagian Pengurusan Akademik UKM, 2018.

Tren keseluruhan enrolmen yang semakin meningkat di UKM adalah sejajar dengan perkembangan universiti serta boleh dikaitkan dengan pengurangan peruntukkan kerajaan yang menyebabkan universiti perlu meningkatkan pengambilan baru dan enrolmen keseluruhan bagi menampung perbelanjaan pembangunan dan perbekalan institusi. Jika dilihat pada jumlah pengeluaran graduan setiap sesi pula, peratusan mahasiswa bergraduan adalah agak kecil dan konsisten mewakili kira-kira 17-18 peratus (5,895-6,520) pelajar sahaja pada setiap sesi. Keadaan ini menjadikan jumlah mahasiswa yang belum bergraduat dan memerlukan kemudahan penginapan adalah tinggi iaitu sekitar 82-83 peratus setahun (rujuk kolom d). Meskipun data ini adalah anggaran kasar kerana merangkumi keseluruhan pelajar sarjanamuda dan juga pelajar sarjana yang berkemungkinan besar tidak memerlukan penginapan, namun pada praktik sekitar 20-22 peratus pelajar siswazah akan menduduki kolej

kediaman setiap tahun dan lebih dari 75 peratus pelajar prasiswazah memohon tinggal di kolej kediaman (Sistem e-perumahan UKM, akses 23 Mei 2018). Sebagai contoh, 22.1 peratus penghuni KUO bagi sesi 2017/2018 adalah pelajar sarjana dan 77.9 peratus adalah pelajar sarjana muda (Buku Varia-C, KUO, edisi sesi 2017/2018). Anggaran enrolmen keseluruhan pelajar siwazah dan prasiswazah di UKM secara bandingan adalah pada nisbah 30:70 peratus. Berasaskan jumlah enrolmen ini dan mengambilkira andaian hanya 22 peratus pelajar siwazah dan 75 peratus pelajar prasiswazah memerlukan kemudahan penginapan, dianggarkan sejumlah 16,873 atau 59.4 peratus pelajar dalam sesuatu enrolmen memerlukan kemudahan penginapan pada sesi 2015/2016, bertambah kepada 17,717 (sesi 2016/2017), selanjutnya kepada 18,602 dan 18,895 bagi sesi 2017/2018 dan 2018/2019 (rujuk Jadual 1.2).

Jadual 1.2: Anggaran bersih keperluan penginapan berasaskan andaian 22:75 peratus

Bil	Sesi	Enrolmen pelajar siswazah (anggaran) 30% (g)	Enrolmen pelajar pra siswazah (anggaran) 70% (h)	Anggaran penginapan (dengan Andaian):				Anggaran keperluan penginapan tambahan (bersih) (L) = k- e	
				hanya 22% pelajar siswazah perlukan penginapan (i)	75% pelajar pra siswazah perlukan penginapan (j)	JUMLAH (k) = i + j			
						Bil.	%		
1	2015/2016	8,521	19,884	1,960	14,913	16,873	59.4	3,373	
2	2016/2017	8,948	20,879	2,053	15,659	17,717	59.4	4,217	
3	2017/2018	9,391	21,923	2,160	16,441	18,602	59.4	5,103	
4	2018/2019	9,543	22,267	2,194	16,700	18,895	59.4	5,395	

Dalam Jadual 1.2 (kolum L), dilihat bahawa jika keseluruhan kolej telah menawarkan 14,933 tempat menginap secara konsisten setiap tahun, maka masih terdapat anggaran keperluan penginapan bersih yang perlu ditambah iaitu sekitar 3,373 – 5,395 tempat bagi sesi 2015/2016 sehingga sesi 2018/2019. Dalam Jadual 1.3 selanjutnya, dapat dibuat kesimpulan umum iaitu bahawa dengan keupayaan penginapan sedia ada yang hanya mampu menyerap 13,500 pelajar, terdapat sekitar 14,906 – 18,310 pelajar memerlukan penginapan jika kesemua mereka berhasrat menetap di dalam kolej kediaman antara sesi 2015/2016 hingga sesi 2018/2019. Sementara jika andaian 22:75 peratus digunakan (kolum n), UKM masih memerlukan banyak kemudahan penginapan untuk menempatkan sekitar 3,373-5,395 mahasiswanya.

Jadual 1.3: Anggaran keperluan penginapan asrama (tambahan)

Anggaran keperluan penginapan tambahan			
Sekiranya semua pelajar UKM memerlukan penginapan / bilik (m)		Sekiranya hanya 22% siswazah dan 75% pra siswazah memerlukan penginapan / bilik (n)	
Bilangan	Peratus daripada keseluruhan enrolmen	Bilangan	Peratus daripada keseluruhan enrolmen
14,906	52.48	3,373	11.88
16,327	54.74	4,217	14.14
17,818	56.89	5,103	16.30
18,310	57.56	5,395	16.96

Analisis dalam Jadual 1.1, Jadual 1.2 dan Jadual 1.3 memperlihatkan wujudnya jurang keperluan untuk pembangunan unit-unit asrama baru di UKM. Jika diambilkira anggaran

bersih berteraskan andaian 22:75 peratus sahaja pun, ia sudah memerlukan hampir 6,000 tempat penginapan dan jumlah ini bersamaan dengan pembinaan dua atau tiga unit kolej kediaman baru dengan kapasiti 2000 atau lebih setiap satu. Sekiranya prinsip kesemua pelajar UKM perlu menetap di dalam kampus seperti diamalkan oleh UIAM, maka lebih banyak pembangunan asrama baru diperlukan di UKM. Ketidacukupan ruang mungkin menjadi isu kepada UKM, namun kolej-kolej kediaman boleh mendefinisikan semula struktur ruang yang ada untuk keperluan pembangunan semula atau pembangunan baru.

Mendefinisi dan membangun semula struktur ruang penginapan kolej kediaman melalui analisis kos-faedah: rujukan terhadap KUO

Terdapat sejumlah 12 buah kolej kediaman di UKM dan kolej-kolej ini perlu mendefinisi semula penggunaan struktur ruang dengan merancang halatuju kemudahan penginapannya. Jadual 1.4 menunjukkan keupayaan penghunian maksimum bagi 12 buah kolej kediaman yang sangat terhad bagi menampung permintaan yang tinggi. Berdasarkan jadual, kolej yang paling kecil keupayaan pengambilan adalah KTHO dan KIZ berjumlah 616 pelajar bagi setiap sesi. Pada semester kedua sesi 2015/2016, UKM telah melakukan projek naiktaraf KIZ melalui modal swasta bagi mengubah kolej berkenaan kepada kolej primier menyebabkan penutupan kolej ini selama dua sesi. Keputusan penutupan sementara KIZ sehingga dibuka semula pada sesi 2018/2019 telah menekan permintaan penginapan dalam sesi-sesi yang lepas. Pembukaan semula KIZ Primier pada sesi 2018/2019 pula tidak akan menyelesaikan keperluan permintaan penginapan kerana ia tidak menambah kemudahan bilik sebaliknya hanya menaiktaraf bilik sedia ada. Selain itu, KIZ primier juga dinaiktaraf bagi memenuhi keperluan khas terutama golongan berpendapatan tinggi dan pelajar antarabangsa kerana kos yang lebih mahal.

Jadual 1.4: Kapasiti dan keupayaan kolej-kolej kediaman UKM

Bil	Kolej kediaman	Singkatan	Kapasiti penghuni	Peratus
1	Kolej Dato Onn	KDO	613	4.11
2	Kolej Tun Hussein Onn	KTHO	705	4.72
3	Kolej Aminuddin Baki	KAB	970	6.50
4	Kolej Ungku Omar	KUO	1014	6.79
5	Kolej Burhanuddin Helmy	KBH	768	5.14
6	Kolej Rahim Kajai	KRK	814	5.45
7	Kolej Ibrahim Yaakub	KIY	901	6.03
8	Kolej Pendeta Za'aba	KPZ	2835	18.98
9	Kolej Keris Mas	KKM	2625	17.58
10	Kolej Ibu Zain	KIZ	616	4.13
11	Kolej Tun Syed Nasir	KTSN	1666	11.16
12	Kolej Tun Dr Ismail	KTDI	1406	9.42
JUMLAH			14,933	100.00

(Sumber: Data e-perumahan pelajar UKM, 11 Julai 2018)

Berdasarkan keupayaan penginapan kolej kediaman yang terhad iaitu 14.933 orang sementara anggaran hampir 6,000 tempat diperlukan, maka kolej-kolej kediaman perlu mempunyai rancangan transformasi yang komprehensif untuk menambah keperluan kemudahan penginapan pelajar. Pembangunan semula diperlukan bukan disebabkan wujudnya permohonan masuk yang tinggi semata-mata tetapi juga keadaan kemudahan penginapan sedia ada yang sudah agak uzur, menjangkau usia melebihi 40 tahun serta bina struktur kolej kediaman yang sesetengahnya memakan ruang yang besar. Secara ringkas, jika 6,000 pelajar memerlukan tempat tinggal tambahan dan jumlah ini dibahagi sama banyak kepada semua kolej, ini bermakna semua kolej perlu merancang untuk menempatkan unit tambahan yang boleh memuatkan purata 500 pelajar per kolej. Sekiranya ia merupakan bilik seorang, ini bermakna setiap kolej perlu menyediakan 500 bilik atau 250 bilik jika bilik berkongsi. Jika jumlah ini dinisbahkan kepada struktur bangunan asrama sedia ada, ia adalah bersamaan dengan 4 unit bangunan asrama empat tingkat sedia ada pada masa kini di kolej-kolej kediaman KUO, KAB, KBH, KIY, KDO dan KRK di mana setiap aras mempunyai 16 bilik berkongsi. Sekiranya tidak kesemua kolej kediaman boleh berinovasi atau membangun untuk menambah keperluan penginapan disebabkan konstrain mukabumi, saiz wilayah dan elemen lain seperti halangan governans dan struktural termasuk kewangan, maka permasalahan kekurangan penginapan asrama di UKM tidak dapat diselesaikan pada masa mendatang.

Dalam kertas ini, satu kaedah praktikal yang boleh dicadangkan adalah pembangunan semula unit-unit baru kolej kediaman melalui strategi perobohan dan bina semula secara berperingkat melibatkan zon-zon tertentu. Tujuan perobohan dan pembangunan semula secara berperingkat dan menurut zon adalah untuk membolehkan kolej kediaman meneruskan pengambilan pelajar pada setiap sesi dan menjana perolehan selain mewujudkan kepelbagaian idea kemudahan perumahan menurut keperluan semasa dan kehendak pelanggan. Dalam konteks pembangunan semula ini, sebuah kolej kediaman iaitu KUO telah pun mengemukakan idea pembangunan semula sebahagian zon (meliputi 14 - 22 peratus kemudahan penginapan) kepada Khazanah UKM berteraskan konsep kolej sederhana premier (UKM/KUO/322/1.2; slaid KUO Premier, 2 Mac 2018).



Rajah 1.1: Plan kawasan dan wilayah KUO UKM.

Dalam melaksanakan kaedah ini, analisis tapak yang komprehensif perlu dibuat bagi memastikan langkah perobohan adalah ekonomik dan tidak merugikan. Dalam aspek analisis ini, komponen yang perlu diambil kira adalah kos-faedah bagi kerja perobohan dan bina semula serta kesannya terhadap operasi semasa dan akan datang bagi kolej kediaman terlibat. Rajah 1.1 memperlihatkan plan kawasan Kolej Ungku Omar dengan dua lokasi yang dianggap ekonomik dan strategik (Lokasi 1 dan Lokasi 2) bagi tujuan perobohan dan bina semula. Berpandukan Rajah 1.1 dan Jadual 1.5, profil dan analisis ringkas pengiraan kos-faedah bagi kedua-dua lokasi digambarkan seperti berikut:

Jadual 1.5: Butiran dan analisis Lokasi 1 dan 2

Bil	Perkara	Lokasi 1	Lokasi 2
1	Jenis penginapan	Pangsarama	Pangsiswa
2	Jumlah bilik	46 unit	96
3	Kapasiti pelajar semasa	138	96
4	Jenis penginapan	Berdua & berempat	Seorang
5	Harga sewaaan		
	• Pra siswazah (tempatan)	5.50	5.50
	• Siswazah (tempatan)	7.50	7.50
	• Pra siswazah (antarabangsa)	7.50	7.50
	• Siswazah (antarabangsa)	10.50	10.50
6	Anggaran kos selenggaraan tahunan	RM40,000	RM40,000
7	Anggaran kos utiliti/overhead	RM30,000	RM30,000
8	Anggaran perolehan kasar penyewaan (2 semester)	RM137,000 setahun	RM122,000 setahun
9	Lain-lain penjanaan (luar semester, sewa ruang dll)	RM14,000.00	RM10,300.00
10	Perolehan bersih 2 semester (tolak selenggaraan dan utiliti)	RM81,000.00	RM62,000.00
11	Peratus dari jumlah penjanaan kasar tahunan KUO [RM1,76 juta (tahun 2017)]	8 peratus	7.2 peratus
12	Jumlah kehilangan pendapatan kumulatif selama 4 tahun (tempoh pembinaan semula):	RM828,00.00	RM768,00.00
	• Kasar	RM548,00.00	RM488,000.00
	• Bersih		

Berdasarkan perincian data Jadual 1.5, secara keseluruhannya pemilihan lokasi pembangunan semula amat sesuai dijalankan di lokasi 2 kerana ianya kurang ekonomik kepada hasil perolehan tahunan KUO iaitu hanya menyumbang sejumlah 7.2 peratus sahaja berbanding 8 peratus bagi lokasi 1. Oleh itu perobohan dan pembangunan semula amat sesuai untuk lokasi 2 berbanding lokasi 1. Manakala jika kedua-dua kawasan dirobuhkan dan dibangunkan serentak dalam jangkamasa 4 tahun, KUO bakal kehilangan 15.2 peratus hasil penjanaan bersih setahun iaitu bersamaan RM1.036 juta. Oleh itu, pemilihan lokasi mestilah

dilakukan dengan cermat dan pembangunan baru mestilah berupaya mendapatkan semula kehilangan kos ini dengan kadar yang munasabah. Salah satunya ialah dengan memastikan unit asrama yang bakal dibina semula dapat memuatkan 9-10 kali ganda atau lebih pelajar bagi kawasan yang dirobohkan dan dibangun semula. Misalnya bagi lokasi 1 di mana terdapat 138 pelajar, pembangunan unit baru mesti berupaya menempatkan antara 1000-1380 pelajar. Pembinaan asrama pada kadar ini dapat menyelesaikan sekitar 20 peratus daripada keperluan yang dijangkakan seperti dibincang dalam Jadual 1.3 sebelum ini.

Model pembangunan semula : modal dalaman vs. endowmen dan penswastaan

Dalam era autonomi universiti, kekurangan dana kerajaan bagi tujuan perobohan dan pembangunan semula unit asrama seharusnya dapat dilaksanakan dengan pelbagai strategi dalaman atau luaran. UKM amat menggalakkan pembangunan prasarannya menerusi konsep endowmen dari pihak-pihak yang berminat menjalinkan kerjasama dengan universiti. Walaupun begitu, tawaran-tawaran endowmen adalah sukar dan masih gagal diperolehi oleh kolej-kolej kediaman, begitu juga konsep pembangunan secara waqaf yang masih belum begitu popular. Keupayaan modal dalaman pula memerlukan jangkamasa dan penilaian yang panjang sekalipun kolej-kolej kediaman bergabung sepenuhnya bagi pengumpulan modal untuk pembangunan kolej baru atau pembangunan semula. Oleh itu pilihan segera yang mudah bagi kolej-kolej kediaman berevolusi adalah melaksanakan pembangunan dengan modal swasta, misalnya berteraskan konsep Private Fund Investment (PFI) atau Built Lease Manage Transfer (BLMT). Konsep seperti ini telah banyak dilaksanakan di luar negara seperti dilaksanakan oleh Wayne State University di USA, Hanyang University di Korea dan lain-lain. Di Malaysia sendiri, terdapat banyak universiti melaksanakan konsep pembangunan secara PFI seperti ditunjukkan dalam Jadual 1.6.

Berdasarkan pengalaman beberapa UA yang telah melaksanakan model PFI dalam Jadual 1.6, dilihat terdapat kelebihan dan kekurangan kepada universiti dan pengguna. Antaranya adalah faktor harga, rekabina bangunan, kos *overhead* dan tempoh pajakan. Kebanyakan pembinaan secara PFI yang dipersetujui dengan harga sewaan harian yang rendah memerlukan pihak universiti menanggung sebahagian kos operasi khususnya kos utiliti air dan elektrik seperti di UPM, UNISZA dan UPSI. UMK misalnya pernah melantik syarikat menjalankan pembinaan swasta kolej kediaman dengan tanggungan tahunan RM7.2 juta di mana ia terlalu membebankan sehingga keputusan pengambilalihan semula terpaksa dilaksanakan. Keadaan sama berlaku kepada UKM melalui pembinaan Kolej Zaa'ba di tahun 1990an yang berakhir dengan pengambilalihan penuh oleh UKM pada tahun 2014. Insiden yang merugikan tidak seharusnya berlaku di dalam kontrak yang dipersetujui dan perlu diputuskan secara berhati-hati. Ia juga perlu mengambil keupayaan modal pelabur, serta implikasi perundangan berkaitan pentadbiran tanah kerajaan di dalam universiti.

Bagi pembangunan semula KUO, satu perbincangan dan lawatan tapak telah dilaksanakan pentadbiran kolej bersama sebuah syarikat pemaju perumahan swasta pada Februari 2018 bertujuan mendapat gambaran mengenai potensi pembangunan semula. Perbincangan yang dijalankan telah membolehkan KUO membentangkan idea dan strategi pembangunan semula dengan kesanggupan modal swasta berteraskan konsesi atau pajakan selama 30 tahun. Secara teknikal, terdapat persetujuan dan kesediaan pemaju untuk membuat pelaburan di antara RM50-65 juta bagi kerja perobohan 3 blok kediaman dan

pembangunan semula seunit asrama 12 tingkat di Lokasi 1 yang berupaya memuatkan sekitar 900-1000 pelajar pada satu-satu masa. Persetujuan ini adalah berdasarkan perkiraan kos faedah bagi pemaju sepanjang tempoh konsesi di samping konsep menyumbang semula kepada masyarakat. Berdasarkan kiraan kasar, terdapat potensi penajaan sekitar RM5.7 - 6 Juta setahun daripada 1000 penginapan yang disediakan termasuk sewaan ruangan dan rumah tetamu yang bakal dibina. Perkiraan ini dianggarkan memberi pulangan yang bersesuaian untuk tempoh 30 tahun konsesi. Persetujuan ini juga berteraskan kesanggupan pemaju membayar nilai minimum tahunan sebanyak RM400,000 sebagai bayaran pengambilalihan selama tempoh konsesi di mana ia menghasilkan situasi menang-menang. Bagi KUO perolehan tahunan sebanyak RM400,000.00 berbanding perolehan bersih di Lokasi 1 sebanyak RM138,000.00 adalah 65 peratus lebih tinggi. Ia berpotensi melonjakkan pendapatan semasa KUO daripada RM1.76 juta setahun kepada RM2.0 juta setahun selepas siap dilaksanakan dalam tempoh 4 tahun.

Jadual 1.6: Model penswastan (PFI/BLMT) di beberapa universiti awam di Malaysia

UA	Projek	Kadar bilik sehari (RM)	Lain-lain keterangan
UMK	Penswastan (PFI)	7.00 - 8.00 prasiswazah	Pembinaan unit asrama oleh swasta dan penyewaan oleh UMK dengan kos RM7.2 juta setahun. Telah di ambilalih oleh anak syarikat UMK pada tahun 2012 melalui pembelian semua unit, kadar sewa masih kekal sama.
UKM (Zaaba)	Penswastan (PFI)	4.50 prasiswazah	Asrama jenis biasa dibina dan diuruskan syarikat Kauthar. Kos overhead ditanggung UKM. Pengambilalihan sepenuhnya dibuat oleh UKM pada hujung tahun 2013 melalui pampasan kepada pemaju.
UMT	Penswastan (PFI)	8.00 (berempat) 9.00 (bertiga) 10.00 (berdua)	Kolej bukan primier. Kos overhead ditanggung penuh UMT. Perjanjian gunasama sumber manusia bagi tujuan perundingan harga bilik yang rendah. Kadar harga <i>staggered</i>
UPSI	Cadangan Penswastan BLMT 25 tahun (Mei 2018)	5.85 sehari prasiswazah	Pembinaan baru 5,148 unit bilik asrama berkongsi (jenis biasa – bukan primier). Overhead ditanggung UPSI sepenuhnya.
UNIMAS	Penswastan (PFI)	17-18 sehari	Unit asrama 10 tingkat dengan kemudahan asas yang biasa.
UPM	Penswastan sepenuhnya	4.00 – 5.00 (prasiswazah) 5.50-6.50 Siswazah	Asrama biasa (bukan primier), utiliti ditanggung UPM. Kadar harga <i>staggered</i>
UiTM	PFI	7-10 sehari	13 buah kolej (bukan primier) dibina secara PFI
UNISZA	BOT / PFI	8.50 sehari	25 Years dengan overhead ditanggung UA

Sumber: Soalselidik tidak langsung dengan wakil MAPUM, 2017 & 2018

Selain di atas, terdapat beberapa terma yang telah dipersetujui dalam model pembangunan semula KUO ini terutama dalam rekabentuk dan ciri bangunan moden dan rendah selenggaraan. Antara yang dipersetujui adalah konsep pembangunan semula asrama bercirikan sederhana primier, dilengkapi lif, kolam renang tertutup, mempunyai bilik seorang, berdua dan rumah tetamu, menerapkan konsep mesra ekologi atau *green building* (*sun*

harvesting & solar panel LED), pencahayaan LED dan sensor pergerakan, penggunaan *smart card* atau biometrik untuk keselamatan, bilik berhawa dingin, mempunyai dua aras kemudahan letak kereta, kafeteria, dewan seminar, bilik aktiviti dan memiliki semua keperluan lobi dan kaunter bertaraf hotel. Persetujuan teknikal juga dicapai dengan pihak pemaju untuk menanggung kos utiliti sepenuhnya, pentadbiran bersama dan penetapan harga dibawah RM13.00 sehari dengan tempoh pajakan 30 tahun. Persetujuan teknikal yang dicapai belum dimeterai antara KUU dan syarikat pemaju kerana cadangan ini perlu diperhalusi pelbagai pihak di dalam UKM khususnya Khazanah UKM, LPU dan MPU sebelum dipersetujui.

RUMUSAN

Berdasarkan analisis, dapat dirumuskan bahawa wujud jurang keperluan yang amat besar bagi UKM untuk penyediaan kemudahan asrama. Secara keseluruhannya dengan mengambilkira semua keperluan dan keadaan pelajar yang memerlukan dan tidak memerlukan asrama, terdapat sekurang-kurangnya 6,000 mahasiswa pada sesi pengajian masa kini yang amat memerlukan kemudahan penginapan. Melalui projek rekayasa semula kolej kediaman serta kesediaan modal dan penglibatan pemaju, pihak UKM seharusnya mengambil peluang untuk menjalankan semakan dengan segera dan menyegerakan proses pembangunan semula ini. Di era universiti autonomi, di mana keperluan penjanaan adalah penting, UKM tidak seharusnya membiarkan potensi pendapatannya dari penginapan diserap oleh persekitarannya sedangkan ia boleh melaksanakan pelbagai pilihan yang baik.

RUJUKAN

- Abdul Latif (2001). "Meniti Arus Perubahan: Penilaian, Konsep dan Falsafah Pengurusan Kolej Kediaman Universiti di Malaysia". Universiti Teknologi Malaysia
- Christopher (1990). "Housing Strategies for the 21st Century; Revitalising Residential Life on Campus." New York: Brown and Bench Mark.122-125.
- Kementerian kewangan Malaysia, 2017.
http://www.treasury.gov.my/pdf/bajet/maklumat_bajet_kerajaan/2017/b64.pdf, akses 07 Julai 2018.
- Mahasiswa UKM tuntutan pembaharuan institusi <https://www.change.org/p/kerajaan-persekutuan-malaysia-bebaskan-ukm-tuntutan-mahasiswa-ke-arah-pembaharuan-institusi>, akses 11 Julai 2018.
- Mohd Asmedi Bin Yaacob dan Zurina Binti Yasak. 2008. Pengaruh Penginapan ke Atas Disiplin Pelajar Di Universiti Tun Hussein Onn Malaysia. Persidangan Pembangunan Pelajar Peringkat Kebangsaan 2008, Universiti Teknologi Malaysia, 22-23Oktober 2008.
- Murrel dan Denzine (1998). "Community College Residence Hall: A Hidden Treasure."Community College Journal of Research and Practice. 22(7).663- 674.
- Noll, C.L & Wilkins, M. 2002. Critical skill of professionals: A model for curriculum development. Journal of Information Technologies Education, 1(3):143-155
- Pengaduan buang asrama <http://gm-ukm.blogspot.com/2008/10/kes-buang-kolej-2-mahasiswa-cemerlang.html?m=1>, akses 11 Julai 2018.
- Rossett, A. 1995. Need Analysis. Englewood Cliff. New Jersey: Education Technologies Publications

- Saylor, J.G & Alexander, W.M. 1974. Planning curriculum for Schools. New York: Holt, Rinehart and Winston
- Surat jemputan pembentangan Ungku Omar Premier. Rujuk UKM/KUO/322/1.2 dan slaid KUO Premier, 2 Mac 2018
- Tulisan Anis Anwar Suhaimi mengenai Isu Penginapan
<https://m.facebook.com/UKMpride/dasar-kolej>, akses 11 Julai 2018.
- UKM mendapat penarafan ke 184 terbaik dunia di QS-World University Rankings
<http://www.utusan.com.my/berita/nasional/ukm-catat-ke-184-universiti-terbaik-dunia-1.687928>, akses 10 Julai 2018.
- Wayne state University. Procurement and strategic sourcing. 2006. Request For Proposals Wayne State University Student Housing Development Project, Issued: February 1, 2016 Detroit, Michigan Pre-proposal Meeting: February 9, 2016, 11:00 A.M. EST, Submittals Due: March 14, 2016, 2:00 P.M. EST,
<http://www.forms.procurement.wayne.edu/RFPs/Request-for-Proposals-Student-Housing-Development-Project.pdf>, akses 5 Julai 2018