

Faktor Mempengaruhi Pemilikan Rumah dalam Kalangan Isi Rumah Berpendapatan Sederhana

Factors Affecting Of House Ownership Among Middle-Income Households

JUNAIDI AWANG BESAR, SITI NOR ISMA' MOHD RAZALI & ROSNIZA AZNIE CHE ROSE

ABSTRAK

Setiap individu ingin memiliki rumah yang selesa dan harga yang berpatutan untuk menghasilkan kualiti hidup yang baik. Rumah dapat menjadi lambang kekayaan dan pencapaian diri individu. Nilai rumah secara amnya meningkat setiap tahun dan rumah yang dibeli dapat dijadikan sebagai aset pelaburan jangka masa panjang. Oleh itu, keputusan untuk pembelian rumah merupakan satu keputusan yang paling besar dan penting dalam hidup seseorang di mana kesilapan dalam membuat pilihan akan menyebabkan individu menanggung beban kewangan yang tinggi terutamanya bagi isi rumah berpendapatan sederhana. Justeru, adalah menjadi tujuan penulisan artikel ini untuk mengkaji faktor pemilikan rumah di kawasan DUN Tras, Raub, Pahang. Penulisan makalah ini adalah berdasarkan daripada metod soal selidik terhadap 380 orang responden yang terdiri daripada golongan isi rumah berpendapatan sederhana. Seterusnya, data daripada borang soal selidik dianalisis menggunakan perisian SPSS dan ditunjukkan dalam bentuk jadual serta penulisan hasil kajian ini dikukuhkan dengan sumber sekunder yang berkaitan. Hasil kajian menunjukkan bahawa pendapatan isi rumah merupakan faktor utama yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Selain itu, majoriti responden bersetuju bahawa isu pemilikan rumah dapat diatasi dengan campur tangan pihak kerajaan di mana kerajaan perlu membuat pengawalan terhadap harga hartanah terutama hartanah kediaman. Justeru, dapatan kajian ini diharap dapat dijadikan sebagai bahan rujukan umum atau panduan semua pihak terutamanya para pemaju dan pihak kerajaan untuk menyelesaikan masalah pemilikan rumah di kawasan kajian. Pihak yang terlibat juga perlu lebih peka dalam memenuhi kehendak dan keperluan masyarakat sebaik mungkin sekali gus memastikan kesejahteraan hidup masyarakat.

Kata kunci: Pemilikan; rumah; isi rumah; berpendapatan sederhana; hartanah

ABSTRACT

Every individual wants a comfortable home and a reasonable price to produce a good quality of life. House can be a symbol of one's wealth and achievement. The value of house generally increases every year and purchasing a house can be a long-term investment asset. Therefore, the decision to buy a house is an important decision in one's life where the mistake of making a choice will lead to high financial burden especially for middle-income households. Therefore, it is the purpose of this article to study the factors of home ownership in the Tras state constituency, Raub, Pahang. The writing of this paper is based on methodology of questionnaires were distributed to 380 respondents which consist of groups of middle-income households. Next, the data from the questionnaires were analysed using SPSS software and presented in tables as well as the writing of the results of this study confirmed with the relevant secondary sources. The results show that the majority of respondents agreed that the issue of house ownership could be resolved by government intervention whereby the government should regulate house prices. Therefore, the findings of this study are intended to serve as a general reference or guide for all parties, especially developers and the government in solving the problem of house ownership in the study area. The parties must also be more attentive to meeting the needs of the community while at the same time ensuring the well-being of the community.

Keywords: Ownership; home; household; medium income; real estate

PENGENALAN

Pemilikan rumah merupakan idaman semua pihak kerana ia adalah keperluan asas manusia yang digunakan untuk pelbagai tujuan sama ada sebagai tempat tinggal ataupun untuk kepentingan ekonomi. Berdasarkan Teori Hierarki Keperluan Maslow (1943), tempat tinggal tergolong sebagai satu keperluan fisiologi yang mesti dilunaskan terlebih dahulu berbanding keperluan lain seperti keperluan keselamatan, keperluan untuk berkariah sayang, keperluan untuk penghargaan sendiri dan keperluan untuk peningkatan diri (Ridzuan et al. 2018). Kesan pembangunan ekonomi dan proses urbanisasi mengakibatkan berlakunya pertambahan bilangan penduduk. Pertambahan penduduk ini berlaku secara migrasi dimana penduduk berhijrah ke kawasan bandar atas faktor peluang pekerjaan dalam pelbagai sektor menjadikan sesuatu kawasan menjadi semakin padat. Malah, faktor kelahiran baru menjadikan bilangan penduduk semakin bertambah. Statistik Jabatan Perangkaan Malaysia (2018), menunjukkan bilangan kelahiran hidup yang dicatatkan pada 2017 adalah 508,685 orang, iaitu peningkatan 0.1 peratus berbanding 508,203 orang pada 2016. Ini menyebabkan permintaan terhadap rumah kediaman di sesuatu kawasan meningkat sekali gus mendorong kepada peningkatan penggunaan ruang di kawasan tersebut untuk pelbagai tujuan pembangunan lain. Proses pembandaran menjadikan sesuatu kawasan menjadi tumpuan ramai. Tanah di kawasan bandar bukan sahaja berfokus kepada projek perumahan tetapi digunakan untuk pembinaan kawasan perniagaan, perindustrian, pentadbiran dan pelbagai kemudahan asas. Kebanyakan guna tanah di bandar merangkumi guna tanah perumahan iaitu hampir 35-45 peratus. Ini menunjukkan bahawa kedua-dua komponen tersebut merupakan faktor penting untuk membentuk sesebuah bandar. Namun demikian, ekoran daripada perkembangan dalam teknologi pengangkutan dan kesempurnaan rangkaian jalan raya telah menyebabkan aturan guna tanah bandar berubah corak. Permintaan untuk kawasan perniagaan yang tinggi di tengah bandar telah menyebabkan kawasan perumahan di tengah bandar tertolak ke tepi pinggiran bandar di mana ruang dan nilai tanah lebih rasional untuk pembangunan perumahan.

Dasar Perumahan Negara (DRN) diwujudkan pada 2013-2017 untuk menggariskan halatuju serta dijadikan asas dalam perancangan dan pembangunan sektor perumahan pada peringkat

persekutuan, negeri, dan tempatan. Dasar Perumahan Negara ini turut melibatkan pihak swasta dalam menjayakan pembangunan perumahan yang sihat dan terancang. Secara asasnya, (DRN) berfungsi sebagai tunjang dalam memandu, mengurus dan menyelaras segala bentuk rancangan pembangunan perumahan agar ianya menjadi lebih berkesan dan strategik. Matlamat utama DRN adalah menyediakan perumahan yang mencukupi, selesa, berkualiti dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kemapanan hidup rakyat. Kerajaan telah merangka perancangan Satu Juta Rumah Mampu Milik dalam tempoh 10 tahun (2018-2028) yang akan dilaksanakan oleh agensi-agensi Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri serta pihak swasta bagi manfaat golongan sasaran B40 dan M40. DRN (2018-2025), dengan lima (5) fokus utama dan enam belas (16) strategi dapat menyediakan hala tuju yang jelas kepada agensi Kerajaan di peringkat persekutuan, negeri dan penggiat industri hartanah ke arah perancangan dan pembangunan sektor perumahan yang maju dan berdaya saing. Bagi membentuk komuniti sejahtera, harmoni, selamat serta mempunyai aksesibiliti kepada kemudahan awam, pembentukan Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) pada tahun 2019 adalah tepat pada masanya dalam memandu semua pihak ke arah menjayakan agenda perumahan mampu milik negara, bagi mencapai matlamat menyediakan rumah mampu milik yang mencukupi dan mampu dimiliki oleh golongan sasaran. DRMM ini menggariskan spesifikasi utama serta panduan bagi perumahan rumah mampu milik yang bakal dibangunkan oleh Kerajaan Persekutuan Kerajaan Negeri atau agensi swasta kelak. Oleh itu, penulisan artikel ini bertujuan untuk menganalisis faktor pemilikan rumah di kawasan DUN Tras, Raub, Pahang.

KAJIAN LITERATUR

Pemilikan bermaksud hak untuk menikmati sesuatu secara eksklusif dan mutlak. Pengeksklusifan ini bertujuan memberikan hak kepada pemilik untuk mengguna dan melupuskannya barangan yang dimiliki (Nik Abdul Rahim et al. 2017). Selain itu, pemilikan hartanah termasuk rumah juga merupakan hak asasi bagi setiap manusia. Dalam konteks hartanah, pemilikan hartanah pula berlaku apabila pemilik mendaftar hartanah sebagai hak milik dan ini membentuk pemilikan yang eksklusif seseorang pemilik ke atas hartanah (Jasni et al.

2014). Penawaran tanah semakin terhad dan permintaan rumah yang tinggi kemudiannya menjadi faktor kepada kenaikan harga hartanah terutama di bandar sekali gus menyebabkan kepada peningkatan trend harga rumah. Lokasi rumah yang berdekatan dengan pelbagai kemudahan lebih tinggi nilainya berbanding tempat-tempat yang kurang kemudahan. Setiap hartanah dijual pada kadar yang berbeza-baza bergantung kepada harga pasaran dan lokasi.

Teori Bid Rent (Bid-Rent Theory) yang dibahas oleh William Alonso (1964) merupakan satu konsep geografi ekonomi yang menjelaskan tentang harga dan permintaan akan tanah yang berubah sesuai dengan jarak pusat bandar atau Central Business District (CBD). Semakin dekat kedudukan tanah dengan kawasan CBD, maka semakin tinggi penawaran sewa atau nilai tanah tersebut. Tanah yang berdekatan pusat bandar sentiasa menjadi perebutan para pemaju dan pelabur untuk pelbagai guna tanah terutamanya membangunkan hartanah komersial. Hartanah komersial merupakan hartanah yang paling banyak dibina di kawasan pusat bandar, dan ini diikuti kawasan industri, perumahan dan pertanian. Maka, harga hartanah komersial lebih tinggi berbanding hartanah lain dan pemaju cenderung mengenakan harga jualan dan sewaan yang tinggi terhadap hartanah komersial yang siap dibina.

Pembinaan hartanah komersial akan menggalakkan penyewaan bangunan untuk aktiviti perniagaan. Aktiviti perniagaan merupakan antara aktiviti ekonomi yang memberikan keuntungan yang paling tinggi dari hasil sewa berbanding perindustrian, perumahan dan pertanian. Keberadaan hartanah komersial khususnya seperti bangunan pejabat, kedai runcit, pasar raya dan sebagainya di kawasan strategik ini pasti menjadi pilihan ramai peniaga walaupun dikenakan kadar sewaan yang tinggi. Pilihan ini kerana kawasan berdekatan CBD ini merupakan kawasan tumpuan orang ramai dan mempunyai kemudahan yang tinggi, maka akan mendatangkan keuntungan yang tinggi kepada para peniaga mahupun pelabur. Pembangunan sosial ekonomi juga lebih rancak di kawasan tersebut. Kemudahan yang rendah akibat kemudahan pengangkutan yang terhad akan menjejaskan pembangunan sosial ekonomi sekali gus membawa kepada peningkatan masalah kemiskinan. Ini kerana kemudahan pengangkutan yang terhad menyukarkan mobiliti masyarakat untuk sampai ke lokasi tertentu.

Lokasi aktiviti perniagaan di sekitar CBD yang mempunyai kemudahan yang tinggi akan menggalakkan lagi perkembangan ekonomi dan sosial di kawasan tersebut. Buktinya pada suku keempat tahun 2014, sektor perdagangan pengedaran yang meliputi perdagangan borong, perdagangan runcit dan kenderaan bermotor telah mencatatkan peningkatan jumlah jualan iaitu daripada RM240.3 bilion kepada RM244.1 bilion. Jumlah pekerja dalam sektor ini adalah 1.6 juta orang iaitu meningkat 1.8 peratus atau 28,371 orang berbanding suku yang sama tahun sebelumnya. Ini menunjukkan bidang ini berupaya menyediakan peluang pekerjaan, merangsang pencetusan inovasi dan sebagai faktor pemantap kestabilan ekonomi dan sosial sesebuah negara.

Selain itu, pembinaan kilang dan gudang juga memerlukan kawasan yang strategik di mana lokasinya mudah diakses sekali gus memastikan aktiviti di kilang dan gudang dapat berjalan lancar. Maka, lokasi memainkan peranan penting dalam peletakan kawasan perkilangan (Nurlaili 2010). Tumpuan pelbagai pembangunan di kawasan berdekatan pusat bandar menyebabkan nilai hartanah di kawasan semakin meningkat sekaligus mewujudkan pelbagai isu bagi pemilikan rumah. Kesukaran untuk membeli dan memiliki rumah akan berlaku sekiranya tidak disokong oleh tahap pendapatan yang kukuh. Namun begitu, pemilikan rumah adalah sangat penting kerana rumah merupakan keperluan asas yang menjadi tempat tinggal manusia seperti yang dijelaskan dalam teori Hierarki Keperluan Maslow. Keperluan asas ini merupakan keperluan yang pertama perlu dipenuhi selain keperluan seperti makanan dan minuman. Seterusnya, keperluan kedua merujuk kepada keperluan keselamatan seperti pemilikan insurans. Keperluan kasih sayang seperti perhubungan persahabatan dan kekeluargaan pula merupakan keperluan ketiga dan ini diikuti keperluan penghargaan seperti pujian dan sanjungan oleh orang lain. Keperluan yang terakhir ialah keperluan kesempurnaan diri iaitu berkaitan cita-cita.

Nurul Najihah (2017), menyifatkan rumah merupakan keperluan asas yang diperlukan oleh manusia untuk berlindung dimana keperluan ini dikenali sebagai keperluan fisiologikal. Rumah dan kediaman bukan sahaja sebagai kawasan tempat berlindung, namun juga penting sebagai kawasan berteduh dari elemen hujan dan panas di samping turut berfungsi dari sebarang ancaman keselamatan mahupun bahaya. Kediaman yang selesa ini mempunyai peranan yang penting dalam

mendapatkan hidup yang lebih tenang, privasi, tempat yang sesuai untuk beriadah dan berehat di samping sesuai bagi menjalankan aktiviti bersama keluarga (Diwa et al. 2016). Peningkatan taraf hidup penduduk di seluruh dunia sangat dipengaruhi oleh kawasan perumahan yang sesuai diduduki (Junaidi 2018).

Michelle et al. (2008) dalam kajiannya menerangkan kemampuan pemilikan rumah bukan sahaja dipengaruhi oleh aspek harga malah tahap pendapatan. Bagi pendapatan keluarga yang besar dan mewah kebanyakannya mampu untuk membeli hartanah dan pilihan rumah juga lebih pelbagai (Norizan et al. 2016). Kajian oleh Wenjie dan Xinhai Lu (2015) turut menjelaskan bahawa kemampuan memiliki rumah dipengaruhi oleh faktor pendapatan isi rumah. Faktor lain yang dikemukakan ialah perbelanjaan isi rumah, harga rumah, bilangan anak, isi rumah yang bekerja, jenis-jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bayaran bulanan perumahan dan subsidi perumahan. Nor Malina et al. (2017) dan Suhaida et al. (2011) dalam kajian masing-masing turut menerangkan bahawa faktor kemampuan pemilikan rumah berkaitan dengan tahap pendapatan dan perbelanjaan isi rumah.

Perbelanjaan isi rumah merupakan salah satu indikator bagi menilai kemampuan sesebuah keluarga untuk memiliki rumah. Perbelanjaan isi rumah ini turut dikenali sebagai perbelanjaan bukan perumahan (Norizan et al. 2016). Hulchanski (1995) menjelaskan isi rumah yang berkemampuan perlu menggunakan satu per empat daripada pendapatan untuk membayar kos perumahan dan bakinya tiga per empat digunakan untuk kos bukan perumahan.

Fenomena masyarakat tanpa tunai (cashless society) dalam kalangan masyarakat kini telah menyebabkan trend pembelian secara atas talian juga semakin rancak berkembang dan merupakan langkah mudah untuk berbelanja bagi memperoleh barangan tanpa perlu beratur panjang di kaunter (Farhan et al. 2015). Mashitah (2011) telah menjelaskan keperluan perumahan sebagai bilangan unit rumah yang perlu disediakan untuk memenuhi ciri-ciri pembeli rumah berpandukan kepada faktor kependudukan, kemampuan, kecukupan dan kesesuaian. Maka, kegagalan pemaju membuat analisis keperluan rumah mengikut ciri-ciri pembeli menyebabkan wujudnya lambakan rumah tidak terjual di pasaran. Laporan Pasaran Hartanah 2017 yang dikeluarkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)

baru-baru ini menunjukkan sebanyak 14,792 unit rumah kediaman siap yang tidak dijual di negara pada tahun lalu.

Isu dalam pemilikan rumah timbul apabila wujudnya ketidakpadanan antara permintaan dan bekalan rumah mampu milik dikenal pasti antara punca utama kesukaran golongan berpendapatan rendah dan sederhana membeli rumah (Berita Harian Online 2017). Laporan Tahunan Bank Negara Malaysia 2015 menjelaskan ketidakseimbangan antara bekalan dan permintaan dalam pasaran hartanah kediaman ini telah meningkat semenjak 2015. Perkara ini berlaku disebabkan oleh pembangunan lebih banyak hartanah mewah yang mengakibatkan kekurangan bekalan rumah mampu milik. Malah, peningkatan dalam pembinaan bangunan pejabat dan pusat membeli-belah, terutamanya di bandar utama, telah meningkatkan kemungkinan pembinaan hartanah komersial yang berlebihan sehingga memberi kesan negatif terhadap pasaran hartanah. Penawaran jenis hartanah mewah mampu mencapai dua pertiga sehingga tiga perempat daripada pengeluaran rumah, sehingga merosakkan stok perumahan serta menyebabkan agihan perumahan tidak merata untuk semua kumpulan. Hal ini menyebabkan banyak unit hartanah mewah yang tidak terjual kerana kebanyakan hartanah ini tidak bertepatan dengan kehendak pasaran.

Shadiya et al. (2016) menjelaskan tiga isu perumahan utama yang dihadapi oleh kumpulan berpendapatan menengah adalah harga perumahan, pinjaman perumahan dan skim perumahan. Selain itu, kumpulan berpendapatan sederhana merupakan kumpulan besar yang terjebak dalam perangkap perumahan mampu milik. Ini kerana harga rumah terus meningkat, kelulusan pinjaman perumahan semakin ketat dan kurang pilihan untuk kumpulan berpendapatan sederhana kerana mereka merasa sukar untuk memiliki sebuah rumah di lokasi pilihan mereka. Tambahan pula, program bantuan perumahan lebih tertumpu kepada kumpulan berpendapatan rendah. Kumpulan berpendapatan pertengahan iaitu terdiri daripada 40 peratus penduduk Malaysia pula dibiarkan sendiri untuk menghadapi cabaran dalam mendapatkan rumah mereka sendiri menyebabkan kumpulan ini bukan sahaja tidak mampu untuk memiliki rumah kos sederhana, malah rumah kos rendah. Maka, masalah dalam pemilikan hartanah turut dialami oleh kumpulan berpendapatan pertengahan.

Hasmah et al. (2012) turut menerangkan tentang impak pembangunan institusi pendidikan

terhadap ekonomi penduduk terutama dalam sektor perumahan. Di Malaysia, secara puratanya dua pertiga daripada pendapatan yang diterima oleh isi rumah adalah dalam bentuk pendapatan buruh seperti upah, elaun, bonus, kerja lebih masa dan lain-lain faedah sampingan lain (Nik Azma et al. 2011). Norazmawati (2007) berpendapat pendapatan isi rumah ini merangkumi pendapatan suami dan isteri sekiranya kedua-duanya bekerja. Secara umumnya, harga rumah yang kian meningkat memberi kesan kepada Namun demikian, pendapatan anak-anak tidak diambil kira sebagai pendapatan isi rumah. Hal ini berikutan kecenderungan anak-anak untuk berpindah keluar apabila mencapai tahap kestabilan ekonomi dan sosial mereka sendiri. Norazmawati (2007) berpendapat sekiranya individu tidak mampu untuk membayar ansuran rumah tersebut dan tidak mempunyai duit yang mencukupi untuk membeli keperluan harian yang diperlukan, maka individu tersebut dianggap tidak berkemampuan memiliki rumah.

Norizan (2016) menjelaskan bahawa pendapatan bulanan yang tinggi meningkatkan kebolehan pemilikan rumah sebaliknya pendapatan yang rendah menyukarkan kemampuan mendapatkan rumah. Pembelian rumah atau kediaman perlu diteliti dari pelbagai aspek bagi memastikan ianya mampu menyumbang kepada kesejahteraan pemilik dan penghuni rumah berkenaan. Manusia berlumba-lumba mengumpulkan hartanah termasuk rumah yang merupakan aset tetap yang semakin meningkat nilainya selari dengan perubahan masa (Haliyana et al. 2014). Azril (2015) ada menjelaskan bahawa kenaikan tahap upah tidak setimpal dengan tahap kenaikan harga rumah menyebabkan golongan belia merasakan peluang untuk memiliki rumah sendiri adalah amat tipis. Akibat peningkatan harga perumahan ini, ramai pengguna membuat keputusan untuk menyewa rumah kediaman terlebih dahulu sebelum mampu membeli rumah sendiri (Mohd Hamdan 2017). Di samping itu, inflasi terhadap kos bahan binaan turut menjadi punca kepada peningkatan harga rumah. Senarai bahan binaan yang terlibat ialah bata, kayu, simen, agregat, kemasan lantai dan dinding, pintu, tingkap, peralatan mekanikal dan elektrik, peralatan bekalan air dan saliran, jalan raya dan sebagainya merupakan elemen yang penting. Kesan daripada inflasi kos dan penganan cukai yang pelbagai, hal ini memaksa pengeluar atau penjual memindahkan tambahan kos yang dikenakan terhadap pembeli sehingga menyebabkan kos rumah menjadi lebih

tinggi (Haliyana et al. 2014). Junaidi et al. (2012) menjelaskan bahawa meskipun kemajuan bidang perumahan di kawasan bandar merangkumi semua komposisi unit rumah, sebaliknya pembinaan unit rumah kos rendah dan sederhana rendah perlu diperbanyakkan di setiap projek perumahan yang dibina. Pembinaan rumah yang mampu dibeli amat penting. Peningkatan taraf hidup, peningkatan populasi, migrasi ke kawasan bandar untuk memperoleh peluang pekerjaan dan melanjutkan pelajaran telah meningkatkan lagi kemajuan sektor perumahan.

Seterusnya, kajian yang telah dilakukan oleh Junaidi, Rosmadi & Amer (2012) menjelaskan bahawa kemajuan perumahan di sesuatu kawasan telah meningkatkan lagi prospek ekonomi di sesuatu kawasan. Dari sudut impak sosial pula, dasar perumahan negara memangkin kemajuan yang seimbang melalui penambahbaikan infrastruktur sosial seperti pembangunan komuniti serta pertambahan populasi penghuni setempat. Junaidi, Rosmadi & Amer (2014) menyatakan bahawa dari segi kesan sosial, kehidupan bersosial dan perpaduan kaum antara satu keluarga dengan keluarga lain juga dan harmoni dengan aktiviti kemasyarakatan yang dianjurkan oleh pihak Persatuan Penduduk PPR dengan kerjasama pihak DBKL dan wakil rakyat di kawasan mereka. Dapatan kajian dari segi ekonomi pula mendapati kehidupan penghuni PPR telah berubah dan lebih baik jika dibandingkan dengan kehidupan di penempatan setinggan. Junaidi et al. (2018) menjelaskan bahawa pelaksanaan perumahan PPR telah berjaya meningkatkan taraf ekonomi dan mengurangkan masalah sosial.

Pelbagai dasar, polisi dan strategi pembangunan rumah telah diperkenalkan. Antaranya ialah Dasar Organisasi dan Institusi Perumahan yang bertujuan untuk merealisasikan dan meningkatkan pelaksanaan dan pematuhan sistem penyampaian perkhidmatan berkaitan perumahan di Malaysia, manakala Dasar Sosioekonomi Perumahan pula bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup warga Wilayah Persekutuan melalui pembangunan sosial dan ekonomi yang merangkumi beberapa aspek perumahan, komuniti dan penyertaan bumiputera. Selain itu, Dasar Penswastan pula meluaskan peranan sektor swasta dalam pembangunan ekonomi Malaysia untuk memudahkan perkembangan ekonomi negara dan ini termasuklah aktiviti pembinaan dan pengagihan rumah sekali gus mengurangkan campur tangan kerajaan. Salah satu strategi penswastan ialah skim Myhome

yang merupakan program pembelian rumah pertama yang diberi subsidi. Namun, skim ini diperuntukkan kepada golongan berpendapatan rendah sahaja. Golongan berpendapatan sederhana hanya boleh memohon skim Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA).

Seterusnya, Dasar Kewangan Perumahan di mana bertujuan meningkatkan pemilikan rumah oleh golongan muda melalui pengenalan Skim Rumah Pertamaku khususnya golongan muda yang berpendapatan tidak lebih daripada RM5,000. Skim ini membantu golongan muda mendapatkan pembiayaan sehingga 100 peratus daripada institusi kewangan bagi pembelian harta kediaman sahaja. Dasar Pembangunan Tanah dengan melaksanakan pembangunan luar bandar dapat membantu membasmi kemiskinan dan meningkatkan taraf hidup penduduk luar bandar. Misalnya, melalui program pembangunan tanah oleh agensi kerajaan dapat mengurangkan jurang ekonomi antara kawasan bandar dan kawasan luar bandar. Dasar Perumahan Negara (DRN) melibatkan usaha kerajaan bagi menyediakan perumahan yang mencukupi, selesa, berkualiti, dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kesejahteraan hidup rakyat (Jabatan Perumahan Negara 2012). Pelbagai agensi di peringkat persekutuan, negeri tempatan dan pihak swasta dalam sektor perumahan terlibat dalam pelaksanaan Pelan Tindakan DRN.

Sebagaimana yang digariskan dalam Dasar Perbandaran Negara (DPN), penyediaan kemudahan perumahan yang mencukupi bagi golongan berpendapatan sederhana adalah penting bagi mewujudkan persekitaran bandar yang sejahtera dan mampan. Maka, jelas di sini memperlihatkan usaha kerajaan dalam membantu rakyat Malaysia untuk memiliki rumah dengan memperkenalkan pelbagai dasar, polisi dan strategi perumahan. Namun, pelaksanaan dasar ini mempunyai pelbagai isu dan cabarannya yang tersendiri.

Noorah & Zakiah (2018) menghujahkan bahawa majoriti responden memperuntukkan lebih daripada 30 peratus daripada pendapatan mereka untuk kos perbelanjaan perumahan dan mengangap ianya adalah membebankan. Malahan terdapat segelintir responden yang tidak dapat membuat bayaran tepat pada masanya. Ini telah menyebabkan mereka terpaksa mengawal perbelanjaan, mendapatkan pinjaman daripada pihak lain atau melakukan pekerjaan tambahan bagi meneruskan kelangsungan hidup. Fenomena sosial ini penting untuk diselidiki dan difahami kerana

ianya boleh memberi kesan terhadap kualiti hidup masyarakat. Penduduk berpendapatan rendah dan sederhana ternyata menerima kesan ketara apabila kos perbelanjaan perumahan menjadi semakin mahal dan membebankan.

Saripah & Khairros (2019) menjelaskan bahawa indeks harga rumah di sekitar bandar Kuala Lumpur dilihat semakin meningkat secara konsisten merangkumi semua jenis perumahan yang ditawarkan. Nilai tanah yang semakin meningkat di Kuala Lumpur menyebabkan wujudnya taburan jenis perumahan yang tersendiri dan dapat dikaitkan dengan tahap sosioekonomi penduduk. Perumahan jenis kondominium yang hanya mampu dimiliki golongan berpendapatan tinggi cenderung untuk dibina berdekatan dengan pusat bandar. Manakala, taburan rumah pangsa adalah lebih seragam dan rumah teres jauh di pinggir bandar. Kedua-dua jenis perumahan ini kebiasaannya dimiliki oleh golongan pertengahan. Taburan perumahan pangsa yang dibina untuk kelompok berpendapatan rendah juga adalah lebih seragam. Oleh itu, adalah penting untuk pihak berkuasa tempatan mengambil kira harga dan jenis taburan perumahan sebagai panduan sebelum menyediakan kemudahan perkhidmatan yang diperlukan.

METOD DAN KAWASAN KAJIAN

Metod merupakan pemikiran terhadap prosedur penyelidikan yang merangkumi segala andaian dan sistem nilai yang menjadi penyebab yang asas bagi kajian yang dijalankan akan mentafsir data dan membuat generalisasi terhadap kajian yang dijalankan. Metod kajian yang sistematik dan berkesan akan melancarkan proses penyelidikan di samping memastikan kajian yang dibuat adalah selaras dengan tujuannya. Metod kajian yang efisien memastikan data yang berkaitan dan berguna sahaja dikumpulkan dan dimasukkan kedalam analisis kajian supaya dapat menghasilkan keputusan yang lebih diyakini. Bagi metod kajian ini, kaedah soal selidik telah dilakukan terhadap 380 orang responden yang terdiri daripada golongan isi rumah berpendapatan sederhana. Dalam kajian ini, penentuan sampel daripada keseluruhan jumlah penduduk tersebut telah ditentukan berpandukan jadual penentuan saiz sampel Krejcie & Morgan (1970). Berdasarkan jadual tersebut didapati jumlah keseluruhan penduduk tersebut berada pada saiz populasi dalam lingkungan 75,000

hingga 1,000,000 orang, maka dengan ini saiz sampel penduduk yang diperlukan dalam kajian ini ialah seramai 382 orang responden. Namun, kajian ini telah membuat penetapan saiz sampel seramai 380 orang responden yang diwakili oleh isi rumah berpendapatan sederhana di DUN Tras, Raub. Maka, jenis persampelan yang digunakan dalam kajian ini adalah persampelan bukan kebarangkalian (*non-probability*). Seterusnya, data daripada borang soal selidik dianalisis menggunakan perisian SPSS dan ditunjukkan dalam bentuk jadual serta penulisan hasil kajian ini dikukuhkan dengan sumber sekunder yang berkaitan.

Kajian ini dijalankan di DUN Tras yang terletak dalam Parlimen/Daerah Raub, Pahang. Daerah Raub merupakan kawasan yang berkembang hasil penerokaan dan pembukaan kawasan lombong emas. Oleh itu, perkataan Raub ini dikatakan merujuk kepada seraub (*segenggam*) emas yang dijumpai oleh pelombong semasa mendulang pasir. Selain itu, asal usul nama Raub juga dikaitkan dengan perkataan Rao kerana suku kaum Rao telah mendominasi jumlah penduduk di kawasan terbabit sehingga dikenali sebagai lubuk orang 'Rao'. Akibat peredaran masa, kemungkinan perkataan Rao telah bertukar menjadi Raub.

Aktiviti perniagaan berkembang di kawasan DUN Tras dengan adanya sektor pertanian. Maka, perniagaan tani merupakan fokus utama bagi kawasan DUN Tras seperti kawasan Bandar Raub, Pekan Sungai Ruan dan Bandar Bukit Fraser. Hal ini kerana bandar-bandar ini merupakan pusat pengumpulan hasil pertanian dari kawasan lain dalam daerah. Selain itu, aktiviti peruncitan juga terdapat di kawasan DUN Tras. Antara pasar raya besar yang terdapat di kawasan ini ialah Tunas Manja, TF-Value Mart, Pasaraya Darul Makmur (PDM) dan Idaman Mall (dalam perancangan). Selain sektor awam, terdapat juga penduduk juga bekerja dalam sektor swasta dan bekerja sendiri seperti menjalankan perniagaan kecil-kecilan. Kawasan DUN Tras mempunyai industri berasaskan kayu. Kewujudan kilang-kilang papan di kawasan ini telah memberikan banyak peluang pekerjaan kepada penduduk tempatan.

Sektor pendidikan pula dilihat semakin berkembang di DUN Tras iaitu bukan sahaja tertumpu kepada sekolah malah kini wujudnya sebuah cawangan Universiti Teknologi Mara (UiTM). Kewujudan UiTM yang telah menyumbang ke arah pertumbuhan ekonomi kawasan sekitar terutama dalam sektor perumahan

di sekitar kampus UITM. Dari aspek pembangunan, Bandar Raub ini terletak hanya 110 km dari Kuala Lumpur. Pengangkutan awam yang terdapat di DUN Tras seperti bas dan teksi disediakan untuk kemudahan penduduk sekitarnya. Kewujudan Lebuhraya Karak telah menghubungkan bahagian Timur dan Barat Semenanjung telah memajukan lagi kawasan Raub termasuklah DUN Tras. Maka, kedudukan DUN Tras yang terletak di pertengahan laluan antara bahagian Timur dan Barat ini menjadi asbab pemilihan lokasi ini sebagai kawasan kajian.

HASIL KAJIAN DAN PERBINCANGAN

FAKTOR MEMPENGARUHI PEMILIKAN RUMAH DALAM KALANGAN ISI RUMAH BERPENDAPATAN SEDERHANA DI DUN TRAS, RAUB, PAHANG

Dapatan berkaitan faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana dianalisis menggunakan statistik frekuensi iaitu mod. Jadual 1 menunjukkan maklumbalas responden terhadap setiap item bagi faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana di DUN Tras, Raub, Pahang. Dapatan menunjukkan faktor pendapatan isi rumah merupakan faktor yang utama dalam mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana di mana telah mencatatkan mod yang tertinggi. Ini diikuti oleh faktor tanggungan hutang, perbelanjaan isi rumah, tabungan atau simpanan, mempunyai anak, kadar faedah pinjaman, kemudahan pinjaman kewangan, tahap pengetahuan ilmu hartanah dan gaya hidup.

Jadual 2 menunjukkan faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah yang dianalisis menggunakan Ujian Statistik Khi Kuasa Dua Kebagusan. Ujian Statistik Khi Kuasa Dua Kebagusan telah dilakukan untuk melihat perbezaan pembolehubah faktor mempengaruhi pemilikan rumah bagi satu sampel. Keputusan ujian menunjukkan kesemua pembolehubah adalah signifikan dalam mempengaruhi pemilikan rumah.

PENDAPATAN ISI RUMAH

Berdasarkan analisis soal selidik yang dilakukan, dapatan menunjukkan 95 peratus daripada jumlah keseluruhan responden telah bersetuju bahawa faktor pendapatan isi rumah dapat mempengaruhi

JADUAL 1. Faktor mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana

Bil.	Pernyataan	Peratus (%)		
		Mempengaruhi	Tidak Mempengaruhi	Tidak Pasti
1.	Pendapatan isi rumah	95.0	3.7	1.3
2.	Perbelanjaan isi rumah	92.4	5.5	2.1
3.	Mempunyai anak	90.0	8.4	1.6
4.	Tanggungan hutang	94.2	5.0	8.0
5.	Tahap pengetahuan berkaitan ilmu hartanah	80.3	15.0	4.7
6.	Kemudahan pinjaman kewangan	82.1	14.2	3.7
7.	Kadar faedah pinjaman	82.1	14.5	3.4
8.	Tabungan atau simpanan	92.1	6.8	1.1
9.	Gaya hidup	79.5	15.8	4.7

JADUAL 2. Analisis faktor mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah menggunakan Khi Kuasa Dua Kebagusan

Pembolehubah	Nilai Khi Kuasa Dua Kebagusan	Df	Paras Signifikan
Pendapatan isi rumah	650.595	2	.000
Perbelanjaan isi rumah	596.626	2	.000
Mempunyai anak	551.768	2	.000
Tanggungan hutang	634.742	2	.000
Tahap pengetahuan berkaitan ilmu hartanah	382.616	2	.000
Kemudahan pinjaman kewangan	413.074	2	.000
Kadar faedah pinjaman	413.721	2	.000
Tabungan atau simpanan	592.568	2	.000
Gaya hidup	371.011	2	.000

pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana. Hal ini kerana pendapatan isi rumah yang tinggi akan membolehkan isi rumah tersebut berkemampuan untuk membuat pembelian rumah. Namun, ini bergantung kepada jenis pekerjaan di mana pekerjaan yang menawarkan gaji yang lumayan dan tetap di mana pendapatan yang stabil ini akan mempercepatkan proses kelulusan permohonan pinjaman oleh pihak bank sekali gus peluang untuk memiliki hartanah adalah tinggi. Dapatan ini selaras dengan hasil kajian oleh Wenjie dan Xinhai Lu (2015) yang menjelaskan bahawa kemampuan memiliki rumah dipengaruhi oleh faktor pendapatan isi rumah. Pendapatan yang diperolehi juga akan mempengaruhi kelulusan pinjaman daripada pihak bank untuk membeli rumah tersebut. Oleh itu, soal pendapatan isi rumah dalam pemilikan rumah ini selaras dengan kriteria Dasar Perumahan Mampu Milik Negara 2018 yang menekankan konsep rumah mampan dalam konteks rumah mampu milik yang mempunyai 17 kriteria yang perlu diambilkira ke arah mencapai matlamat sebenar rumah mampu milik yang

salah satunya ialah dari segi harga rumah dengan pendapatan. Seterusnya 3.7 peratus responden merasakan bahawa pendapatan isi rumah tidak mempengaruhi pemilikan rumah dan 1.3 peratus responden merasakan tidak pasti sama ada faktor ini akan memberi pengaruh kepada pemilikan rumah.

Hasil dapatan soal selidik ini dapat dikaitkan dengan dapatan dari hasil temu bual dengan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dimana informan menyatakan pemilikan rumah tetap bergantung kepada pendapatan individu. Informan turut menjelaskan golongan berpendapatan sederhana perlu berusaha meningkatkan taraf hidup mereka bagi membolehkan mereka memiliki rumah. Hanya segelintir sahaja bangsa Melayu yang mampu memiliki rumah di kawasan Tras. Malah, faktor pemilikan rumah secara warisan daripada ahli keluarga menyebabkan bangsa Melayu tidak mahu membeli tanah di pusat bandar dan ada yang memilih untuk menyewa sahaja. Maka, hartanah di kawasan bandar terutamanya banyak didominasi oleh bangsa Cina. Hanya segelintir bangsa Melayu

sahaja yang berkemampuan akan membeli rumah di kawasan DUN Tras.

PERBELANJAAN ISI RUMAH

Analisis faktor yang dilakukan menunjukkan 92.4 peratus responden bersetuju bahawa perbelanjaan isi rumah dapat mempengaruhi pemilihan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana. Hal ini kerana jumlah perbelanjaan isi rumah yang tinggi akan menyebabkan kurangnya wang yang akan diperuntukkan untuk tabungan sekali gus pembelian dan pemilihan rumah tidak dapat dilakukan. Perbelanjaan isi rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana turut tinggi walaupun berada di kawasan luar bandar. Hal ini kerana kos sara hidup yang tinggi telah mempengaruhi perbelanjaan isi rumah. Kenaikan kos sara hidup seperti harga barang dan perkhidmatan, kos utiliti, kos bahan api dan lain-lain kos bukan perumahan boleh memberi kesan terhadap kemampuan penduduk sederhana di kawasan kajian. Malah, kawasan luar bandar tidak mempunyai banyak pilihan barangan untuk mendapatkan barangan yang berkualiti, maka mereka terpaksa membeli barangan tersebut walaupun harga barangan tersebut lebih tinggi berbanding di bandar (Mohd Aqmin et al. 2018). Perbelanjaan isi rumah dalam mempengaruhi pemilihan rumah juga bergantung kepada seberapa banyak komitmen dalam perbelanjaan. Komitmen yang dimaksudkan ialah perbelanjaan yang melibatkan pinjaman kewangan terutamanya pinjaman daripada institusi kewangan seperti bank dan koperasi. Antara contoh komitmen perbelanjaan ialah pinjaman wang untuk pembelian kenderaan, bayaran balik pinjaman pendidikan, pembelian komputer, pinjaman peribadi, pinjaman perniagaan dan sebagainya. Oleh itu, komitmen perbelanjaan yang berjumlah wang yang tinggi, banyak dan pelbagai akan mempengaruhi keputusan individu untuk memiliki rumah tersebut.

Seterusnya terdapat sebanyak 5.5 peratus responden merasakan bahawa perbelanjaan isi rumah tidak memberi pengaruh dalam pemilihan rumah. Hal ini kerana perbelanjaan bergantung kepada sikap dalam berbelanja seperti sifat berjimat cermat dan tidak membazir. Mohd Haziman, Laily dan Mohamad Fazli (2018) menjelaskan pembelian barangan ini perlu didasari oleh keperluan dan kemampuan isi rumah dan bukan berdasarkan kehendak semata-mata. Maka, kemampuan ekonomi isi rumah dapat dicapai sekiranya gaya

berbelanja yang berhemah ini dipupuk oleh setiap individu dalam isi rumah sekali gus mengelakkan timbulnya masalah kewangan. Selain itu, terdapat 2.1 peratus responden pula merasakan tidak pasti sama ada faktor ini mempengaruhi pemilihan rumah.

MEMPUNYAI ANAK

Analisis faktor yang dilakukan menunjukkan 90.0 peratus responden bersetuju bahawa mempunyai anak dapat mempengaruhi pemilihan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana. Hal ini kerana memiliki anak yang ramai akan menyebabkan jumlah tanggungan setiap bulan menjadi tinggi sekaligus kemampuan individu untuk membeli hartanah semakin berkurang, manakala, 8.4 peratus responden merasakan bahawa mempunyai anak tidak memberi pengaruh dalam pemilihan rumah dan sebanyak 1.6 peratus responden sahaja merasakan tidak pasti sama ada faktor ini memberi pengaruh kepada pemilihan hartanah. Bagi yang mempunyai anak yang ramai sepastinya akan memastikan pemilihan rumah yang lebih besar dan mencukupi untuk setiap anak. Ini tidak bermasalah bagi yang berkemampuan. Namun bagi yang tidak berkemampuan terpaksa menyewa atau membeli rumah yang kecil.

TANGGUNGAN HUTANG

Analisis faktor yang dilakukan menunjukkan sebanyak 94.2 peratus responden telah bersetuju bahawa tanggungan hutang dapat mempengaruhi pemilihan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana. Hal ini kerana hutang akan memberi kesan kepada kemampuan individu untuk membeli hartanah. Sekiranya jumlah tanggungan hutang adalah tinggi, maka pembelian hartanah tidak dapat dilakukan. Bagi menentukan tahap kemampuan pemohon membayar hutang, pihak bank akan membuat pengiraan kemampuan pinjaman menggunakan kadar Debt Service Ratio (DSR). Sekiranya kadar DSR pemohon adalah rendah, maka pinjaman tersebut mudah untuk diluluskan. Hal ini kerana kadar yang rendah menunjukkan pemohon mampu memberi komitmen terhadap ansuran bulanan. Menurut statistik hutang isi rumah tahun 2018, pinjaman kenderaan merupakan hutang kedua tertinggi selepas pinjaman perumahan (Jabatan Perangkaan Malaysia 2018), manakala terdapat sebanyak 5.0 peratus responden merasakan bahawa faktor ini

tidak mempengaruhi dalam pemilihan hartanah dan sebanyak 0.8 peratus responden merasakan tidak pasti sama ada faktor ini mempengaruhi pemilihan rumah.

TAHAP PENGETAHUAN BERKAITAN ILMU HARTANAH

Analisis faktor yang dilakukan menunjukkan sebanyak 80.3 responden bersetuju bahawa tahap pengetahuan berkaitan ilmu rumah dapat mempengaruhi pemilihan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana. Hal ini kerana ilmu hartanah dapat mendorong individu untuk lebih yakin dalam membuat keputusan berkaitan urusan pembelian rumah. Kekurangan ilmu hartanah menyebabkan individu berasa takut untuk memulakan urusan pembelian rumah. Literasi atau pengetahuan kewangan juga merupakan satu elemen yang penting di mana individu atau isi rumah yang mempunyai tingkat pengetahuan kewangan yang baik cenderung untuk mempunyai gaya perbelanjaan yang lebih efisien sekaligus dapat meningkatkan kesejahteraan kehidupan. Manakala, sebanyak 15.0 peratus responden merasakan bahawa tahap pengetahuan berkaitan ilmu hartanah tidak mempengaruhi dalam pemilihan rumah dan hanya sebanyak 4.7 peratus responden merasakan tidak pasti sama ada faktor ini mempengaruhi pemilihan rumah.

KEMUDAHAN PINJAMAN KEWANGAN

Analisis soal selidik mengenai faktor ini menunjukkan sebanyak 82.1 peratus responden bersetuju bahawa kemudahan pinjaman kewangan dapat mempengaruhi pemilihan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana. Seterusnya sebanyak 14.2 peratus responden merasakan bahawa kemudahan pinjaman kewangan tidak mempengaruhi dalam pemilihan rumah dan hanya sebanyak 3.7 peratus responden merasakan tidak pasti sama ada faktor ini mempengaruhi pemilihan rumah.

Berdasarkan analisis hasil temu bual dengan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), informan menjelaskan kemudahan pinjaman mudah diluluskan jika individu memiliki pendapatan yang tetap setiap bulan dan tidak mempunyai komitmen atau tanggungan yang banyak. Informan menyatakan jumlah hutang yang banyak akan menyebabkan pihak bank sukar untuk meluluskan permohonan. Oleh itu, setiap pinjaman kewangan

mempunyai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dipenuhi bagi memastikan hanya yang berkecayaan sahaja dipilih oleh pihak bank untuk diberikan pinjaman. Maka, pihak bank akan memberikan pinjaman hanya kepada individu yang berkecayaan iaitu mampu untuk membayar semula pinjaman melalui ancuran secara bulanan. Pinjaman biasanya mudah diluluskan bagi mereka yang berpendapatan tetap.

TABUNGAN ATAU SIMPANAN

Analisis faktor yang dilakukan menunjukkan 92.1 peratus responden telah bersetuju bahawa tabungan atau simpanan dapat mempengaruhi pemilihan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana. Hal ini kerana pembelian rumah memerlukan pembeli menyediakan wang pendahuluan sebanyak 10 peratus daripada nilai rumah yang hendak dibeli. Penyediaan wang ini dapat dilakukan sekiranya individu membuat tabungan atau simpanan. Sesetengah individu membuat simpanan yang agak lama disamping berjimat dalam perbelanjaan harian dan bulanan. Mereka juga tidak membelanjakan kepada sesuatu yang tidak perlu semata-mata untuk membeli rumah kediaman sendiri yang diidamkan. Seterusnya, 6.8 peratus responden merasakan bahawa tabungan atau simpanan tidak mempengaruhi dalam pemilihan rumah. Hal ini kerana latar belakang keluarga yang berkemampuan dari segi kewangan membolehkan individu menyediakan wang pendahuluan tanpa perlu membuat tabungan atau simpanan.

GAYA HIDUP

Analisis faktor yang dilakukan menunjukkan 79.5 peratus responden bersetuju bahawa gaya hidup dapat mempengaruhi pemilihan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana. Hal ini kerana responden berpendapat gaya hidup yang mewah akan menyebabkan peluang untuk membeli rumah menjadi tipis. Misalnya, pembelian kereta akan menyebabkan individu akan menanggung hutang pinjaman kereta sekaligus meningkatkan komitmen mereka sehingga tidak mampu untuk membeli rumah. Sesetengah individu ingin memiliki rumah besar dan cantik untuk memuaskan hati serta menunjukkan kejayaan dalam hidup kepada orang lain. Ini tidak menjadi masalah kepada yang berkemampuan namun bagi yang tidak berkemampuan terpaksa melupakan

hasrat untuk memiliki rumah yang besar dan cantik tersebut.

KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, kajian ini telah menjelaskan bahawa faktor pendapatan isi rumah adalah faktor penting dalam mempengaruhi kemampuan isi rumah untuk membeli dan memiliki rumah. Kesedaran tentang isu berkaitan pemilikan rumah ini dapat menjadi panduan kepada semua pihak terutamanya pihak kerajaan. Hal ini kerana kerajaan memainkan peranan yang sangat penting dalam menyelesaikan masalah pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana. Oleh itu, kerajaan perlu bertindak mengawal harga rumah supaya wujud kesepadanan antara permintaan dan penawaran hartanah di pasaran. Oleh kerana harga tanah di kawasan bandar mahal, garis panduan dan standard infrastruktur pembangunan perumahan di kawasan kajian perlu diteliti semula oleh pihak kerajaan negeri. Ini sebagai penting sebagai usaha meningkatkan densiti pembangunan dan seterusnya menggalakkan penglibatan pemaju perumahan swasta dalam pembangunan perumahan yang bersesuaian dengan kemampuan penduduk. Hal ini penting diteliti ke arah menjayakan dasar perumahan negara. Namun begitu, pihak pembeli itu sendiri masih perlu berusaha meningkatkan pendapatan mereka walaupun wujud bantuan daripada pihak kerajaan. Selain itu, isi rumah berpendapatan sederhana juga disaran membuat perancangan kewangan dengan bijak bagi membolehkan mereka mempunyai kelayakan untuk membuat pinjaman dengan pihak bank sekali gus meningkatkan kemampuan membeli dan memiliki rumah.

PENGHARGAAN

Ucapan penghargaan dan terima kasih ditujukan kepada Universiti Kebangsaan Malaysia kerana membiayai segala urusan kewangan yang berkaitan dalam usaha menghasilkan artikel ini. Penulisan artikel ini juga adalah hasil daripada geran penyelidikan berkod SK-2017-002 iaitu kajian Forensik Sosio-Eletoral, Persekutaran dan Pembangunan 2017.

RUJUKAN

- Azril Khairol Ismail. 2015. Kemampuan memiliki rumah oleh golongan belia bumiputera. Tesis Sarjana, Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.
- Berita Harian Online. 2017. Bekalan rumah mampu milik tidak cukup. <https://www.bharian.com.my/bisnes/hartanah/2017/07/303735/bekalan-rumah-mampu-milik-tidak-cukup>. Diakses pada: 22 Mei 2019.
- Diwa Samad, Nurshuhada Zainon, Faizul Azli Mohd Rahim, Eric Lou & Saipol Bari Abd Karim. 2016. Malaysian Affordability Housing Policies Revisited. MATEC Web of Conference 66(00010).
- Farhan Mat Arisah, Shamsul Azahari Zainal Badari & Ahmad Hariza Hashim. 2015. Amalan Pembelian Secara Atas Talian (Online) dan Faktor-Faktor Mempengaruhi. 19th MACFEA National Seminar. Malaysia.
- Haliyana Tonot, Siti Hawa Radin Eksan, & Norziah Othman. 2014. Conference on Management and Muamalah Mei 2014. bertempat Kolej Universiti Islam Antarabangsa Selangor. Peramalan Harga Rumah di Malaysia Menggunakan Kaedah Trend Projection.
- Hasmah Abu Zarin, Ahmad Ariffian Bujang & Mohd Firdaus Mohamed. 2012. Kesan pembangunan Kolej Universiti Teknologi Tun Hussien Onn (KUITTHO) terhadap keperluan perumahan kakitangan: Kajian kes Parit Raja, Batu Pahat, Johor. Jabatan Pengurusan Hartanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.
- Hulchanski, J. David. 1995. The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies* 10(4): 15-25.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. 2018. Siaran Akhbar: Prestasi Ekonomi Malaysia Suku Tahun Pertama 2018. <https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/pdfPrev&id=Yk51SEozZDRnc0Z1NFpPZVNKVFJiZz09>. Diakses pada: 22 Jun 2019.
- Jasni Sulong, Mohd Marbawi Taha & Mohd Nasir bin Ayub. 2012. Dasar pemberian hakmilik tanah di Malaysia: Analisis menurut perspektif Islam. *ESTEEM Academic Journal* 10 (2): 66-82.
- Junaidi Awang Besar, Mazlan Ali, Vivien W.C. Yew, Nove Lyndon & Mohd Nor Shahizan Ali. 2018. Impak sosioekonomi dan politik program perumahan rakyat lembah Subang, Selangor. *Akademika* 88(1):181-192
- Junaidi Awang Besar, Rosmadi Fauzi & Amer Saifude Ghazali. 2012. Dasar perumahan negara: hakmilik dan impak geopolitik di Kuala Lumpur. *Postgraduate Research Seminar (POGRES) 2012*. Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM), Bangi, Selangor. 20-21 November.

- Junaidi Awang Besar, Rosmadi Fauzi & Amer Saifude Ghazali. 2014. Pembangunan Program Perumahan Rakyat (PPR): Impak geopolitik di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dalam Pilihan Raya Umum 2004, 2008 dan 2013. *e-Bangi: Journal of Social Sciences and Humanities* 9(1): 1-23.
- Junaidi Awang Besar, Rosmadi Fauzi, Amer Saifude Ghazali, Mohd Fuad Mat Jali, Novel Lyndon & Mazlan Ali. 2012. Impak pembangunan perumahan terhadap geopolitik bandar. *Akademika* 82(3): 49-60.
- Junaidi Awang Besar. 2018. Analisis perkembangan pembangunan perumahan awam di Selangor. *Geografia Online: Malaysian Journal of Society and Space* 14(1): 40-54.
- Masitah Zulkepli. 2011. Pembangunan Model Penentuan Keperluan Perumahan. Kajian Kes: Johor Bahru, Malaysia. Tesis Ijazah Sarjana. Fakulti Pengurusan Teknologi, Perniagaan dan Keusahawanan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia.
- Michelle, W., Turnham, J. & Mills, G. 2008. Housing affordability and family well-being: Results from the housing voucher evaluation. *Housing Policy Debate* 19(2): 367-412.
- Mohd Aqmin Abdul Wahab, Hazrul Izuan Shahiri, Mustazar Mansur & Mohd Azlan Shah Zaidi. 2018. Kos sara hidup tinggi di Malaysia: Pertumbuhan pendapatan isi rumah yang perlahan atau taraf hidup yang meningkat? *Jurnal Ekonomi Malaysia* 52(1): 117-133.
- Mohd Hamdan Adnan. 2017. Perspektif dan sumber maklumat isu perumahan dalam kalangan pengguna Sabah. *Jurnal Komunikasi Bornea Edisi Khas (Konvokesyen ke-19 UMS)* 2017: 26-57.
- Mohd Haziman Ab Ghani, Laily Paim & Mohamad Fazli Sabri. 2018. Tahap kepuasan ke atas pendapatan, perbelanjaan, simpanan dan pemilikan harta isi rumah dalam kalangan penjawat awam di Putrajaya. *Jurnal Pengguna* 30: 81-102. <http://macfea.com.my/wp-content/uploads/2018/11/Artikel-5-JPM-jilid-30-Jun-2018.pdf>. Diakses pada: 17 Disember 2019.
- Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani, Mat Noor Mat Zain & Ahmad Dahlan Salleh. 2017. Parameter Syariah bagi pemilikan bermanfaat (beneficial ownership) dalam kewangan Islam: Satu cadangan. *Proceedings of the International Conference on Islam, Development and Social Harmony in Southeast Asia* 2017: 1-15.
- Nik Azma Wail, Rahmah Ismail & Ishak Yussof. 2011. Analisis penentu perbezaan upah mengikut kemahiran di Malaysia. *Jurnal Teknologi* 56(2): 1-22.
- Nor Malina Malek, Mohamad Shahrudin Samsurijan, Khoo Suet Leng, Parthiban S. Gopal & Zahri Hamat. 2017. Kemampuan memiliki rumah dalam kalangan keluarga bandar di Malaysia. *Jurnal Geografi* 5(2): 69-77.
- Noorah Yusof & Zakiah Jamaluddin. 2018. Kos perbelanjaan perumahan dalam kalangan penduduk kawasan perumahan kos rendah dan sederhana di Pulau Pinang. *Akademika* 88(1): 167-179.
- Norazmawati Md. Sani. 2007. Kemampuan pemilikan rumah kos rendah di Kuala Lumpur. Tesis Ijazah Doktor Falsafah, Universiti Sains Malaysia.
- Norizan Rameli, Dani Salleh & Mazlan Ismail. 2016. Kemampuan memiliki rumah: Satu analisa dari sudut sosio-ekonomi isi rumah. *Geografia Online: Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities* 1(1): 10-16.
- Nurlaili Lukman. 2010. Pengukuran masa perjalanan dalam menentukan kesesuaian lokasi industri berdasarkan Sistem Maklumat Geografi (GIS). Tesis Ijazah Sarjana. Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.
- Nurul Najihah Mohamad Sarbukhi. 2017. Kajian terhadap permintaan dan penawaran rumah mampu milik di sekitar Batu Pahat, Johor. Tesis Ijazah Sarjana Muda Pengurusan Teknologi (Pembinaan), Universiti Tun Hussein Onn Malaysia.
- Ridzuan Masri, Arman Ahmad dan Razlina Abd Rani. 2018. Teori Maslow dalam konteks memenuhi keperluan asas pekerja dan peranannya dalam meningkatkan prestasi organisasi: Kajian dan perspektif Islam. *Jurnal Hadhari* 10 (1): 1-27.
- Saripah Osman & Khairros Md Saini. 2019. Analisis trend indeks harga dan taburan jenis perumahan mengikut kelas sosioekonomi di Kuala Lumpur. *Akademika* 89(2): 155-168.
- Shadiya Baqutayan, Aini Suzana Ariffin & Fauziah Raji. 2016. Affordable housing policy: Issues and challenges among middle-income groups. *International Journal of Social Science and Humanity* 6(6): 433-436.
- Suhaida, M. S., Tawil, N. M., Hamzah, N., Che-Ani, A. I., Basri, H. & Yuzainee, M. Y. 2011. Housing affordability: A conceptual overview for house price index. *Procedia Engineering* 20: 346-353.
- Wenjie Cai & Xinhai Lu. 2015. Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study. *Habitat International* 47: 169-175.

Junaidi Awang Besar (corresponding author)
 Program Geografi,
 Pusat Kajian Pembangunan, Sosial, dan Persekitaran,
 Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan,
 Universiti Kebangsaan Malaysia
 Email: jab@ukm.edu.my

Siti Nor Isma' Mohd Razali
Program Geografi,
Pusat Kajian Pembangunan, Sosial, dan Persekitaran,
Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan,
Universiti Kebangsaan Malaysia
Emel: isma@gmail.com

Received: 10 November 2019
Accepted: 18 March 2020

Rosniza Aznie Che Rose
Program Geografi,
Pusat Kajian Pembangunan, Sosial, dan Persekitaran,
Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan,
Universiti Kebangsaan Malaysia
Emel: aznie@ukm.edu.my

