

NOR MALINA MALEK
AZRINA HUSIN

Pemilikan Rumah dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana dan Rendah di Malaysia

IKHTISAR: *Objektif penulisan ini adalah untuk meninjau semula isu perumahan dalam kalangan masyarakat bandar di Malaysia, khususnya dari segi kemampuan memiliki rumah sendiri. Di samping itu, isu-isu lain berkaitan perumahan bandar seperti masalah pemilikan rumah, faktor pemilikan rumah, persepsi terhadap rumah yang dimiliki, dan sebagainya turut dibincangkan. Satu kajian berasaskan kaedah tinjauan menggunakan borang soal selidik telah dijalankan bagi tujuan tersebut di beberapa bandar terpilih di negeri Selangor, Kuala Lumpur, Pulau Pinang, dan Johor. Seramai 400 orang responden dari golongan berpendapatan rendah dan sederhana terlibat dalam tinjauan ini. Penemuan kajian menunjukkan bahawa faktor utama dalam pemilikan rumah di kawasan bandar ialah mempunyai sumber pendapatan tetap serta ketersediaan kemudahan pembiayaan, khususnya dalam bentuk pinjaman sama ada oleh kerajaan mahupun institusi kewangan swasta. Harga rumah yang terus meningkat menyebabkan usaha memiliki rumah sendiri dalam kalangan masyarakat bandar berkenaan menjadi semakin sukar. Hal ini disebabkan harga rumah masih merupakan antara faktor utama yang diambilkira oleh responden semasa hendak membeli rumah.*

KATA KUNCI: *Rumah, pemilikan rumah, kemampuan memiliki rumah, perumahan bandar, dan pembangunan di Malaysia.*

ABSTRACT: *The objective of this paper is to review the issue of housing among urban dwellers in Malaysia with special reference towards affordability to home ownership. In addition, other issues with regards to urban housing such as problems related to home ownership, factors contributing to home ownership, owners' perceptions on the houses that they own, and others are also touched in this paper. For these purposes, a survey using a standard questionnaire was conducted in selected towns in the states of Selangor, Kuala Lumpur, Pulau Pinang, and Johor. A total of 400 respondents from the middle and lower income bracket groups took part in the study. Findings show that two main factors contributed to home ownership in the urban areas and these are having a stable source of income and the availability of financing facility, especially in the form of loans whether from the government or private financial institutions. As the price of property keeps increasing, efforts made to own a house by these urban dwellers become more difficult. This is largely due to the fact that the price of a house is still one of the main factors that respondents take into consideration when making the decision to buy a house.*

KEY WORD: *Housing, home ownership, affordability to home ownership, urban housing, and development in Malaysia.*

Dr. Nor Malina Malek dan Dr. Azrina Husin ialah Pensyarah Kanan di Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan USM (Universiti Sains Malaysia), 11800 Minden, Pulau Pinang, Malaysia. Para penulis boleh dihubungi melalui emel: malina@usm.my dan azrina@usm.my

PENDAHULUAN

Proses urbanisasi yang pesat telah menyebabkan peningkatan jumlah penduduk di semua bandar di seluruh dunia. Hal ini mengakibatkan permintaan terhadap perumahan turut meningkat. Sebaliknya, ruang tanah sedia ada untuk pembinaan rumah telah menjadi semakin terhad akibat persaingan sengit dengan kegunaan tanah lain. Hal yang sama juga telah menyebabkan harga tanah semakin meningkat dan ini mengakibatkan harga semua jenis hartanah, termasuk rumah, turut naik.

Kesan pertumbuhan ekonomi negara yang tinggi serta kenaikan harga barang juga telah menyumbang kepada peningkatan berlipat kali ganda harga pelbagai jenis rumah. Justeru, perkembangan sedemikian dilihat mampu menjejaskan tahap pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar, khususnya yang berpendapatan rendah dan sederhana. Untuk menjadi sebuah bandar yang maju dan mampan, penyediaan perumahan yang mencukupi berserta kemudahan dan infrastruktur berkaitan amatlah penting. Hal ini juga terkandung dalam Dasar Perbandaran Negara Abad ke-21 (DPN-21), iaitu penyediaan kemudahan perumahan yang mencukupi berasaskan keperluan penduduk.

Isu perumahan dan pemilikan rumah bukanlah perkara baru di Malaysia. Telah banyak kajian yang dilakukan untuk mengupas isu tersebut dalam konteks negara Malaysia (Sirat *et al.*, 1999; Razali Agus, 2001; Mahamud & Hussein, 2002; Aini Haji Idris & Siwar eds., 2003; Md Sani @ Abd Rahim, 2007; dan Tan, 2008). Berdasarkan tinjauan literatur dan pemerhatian, keadaan semasa menunjukkan isu perumahan masih lagi menjadi masalah utama dalam pembangunan bandar di negara ini, khususnya isu kekurangan penyediaan rumah bagi masyarakat berpendapatan rendah dan sederhana. Bagi golongan berpendapatan rendah, usaha untuk memiliki rumah adalah salah satu keperluan asas yang melibatkan perbelanjaan yang besar. Pemilikan rumah juga menandakan bahawa mereka telah berjaya keluar dari belenggu kemiskinan. Namun, tahap pemilikan rumah yang rendah dalam kalangan masyarakat bandar berpendapatan rendah di negara Malaysia menunjukkan bahawa masalah kemiskinan masih lagi belum dapat dihapuskan dengan berkesan.

Petempatan setingan yang masih wujud di beberapa bandar besar di negara Malaysia membuktikan bahawa isu pemilikan rumah masih lagi belum dapat diatasi sepenuhnya. Keperluan terhadap rumah yang mampu dimiliki juga turut dibangkitkan oleh golongan berpendapatan sederhana. Akibat kos kehidupan yang semakin meningkat tinggi di bandar, keupayaan dan kemampuan golongan ini untuk memiliki rumah sendiri menjadi semakin sukar. Dalam masa yang sama, mereka ini dianggap tidak layak untuk membeli rumah kos rendah yang ditawarkan berdasarkan pendapatan yang diperolehi.

Oleh yang demikian, penulisan ini bertujuan untuk meninjau semula isu perumahan bandar di negara Malaysia agar mendapatkan gambaran semasa mengenai aspek pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar,

khususnya yang berpendapatan rendah dan sederhana.¹ Hal ini memandangkan rumah merupakan keperluan asas manusia untuk melengkapkan kehidupan dengan selesa dan sempurna. Di samping itu, sektor perumahan merupakan penyumbang penting dalam pembangunan ekonomi dan kehidupan masyarakat bandar.

MASALAH PERUMAHAN DAN PEMILIKAN RUMAH DI BANDAR

Rumah merupakan salah satu keperluan asas manusia. Rumah adalah satu tempat yang bukan sahaja melindungi individu yang tinggal di dalamnya dari aspek fizikal, malahan rumah juga penting sebagai tempat untuk mendapatkan privasi, ketenangan, tempat untuk berehat, dan menjalankan aktiviti-aktiviti kekeluargaan. Oleh yang demikian, setiap individu lazimnya berazam untuk memiliki rumah sendiri bagi memenuhi keperluan hidup diri dan keluarganya. Malangnya, tidak ramai individu yang berpeluang untuk membeli rumah, berikutan timbulnya pelbagai masalah dan halangan, sama ada secara langsung atau tidak.

Antara masalah perumahan bandar di negara Malaysia yang dikenal pasti ialah masalah penawaran rumah kos rendah dan mampu milik yang dilihat masih tidak dapat memenuhi permintaan penduduk bandar di negara ini. Walaupun kerajaan telah memperkenalkan Program Pemilikan Rumah Mampu Milik dan Skim Rumah Mesra Rakyat khusus untuk keluarga miskin, termasuklah ibu tunggal yang tidak mempunyai rumah, namun hakikatnya masih ramai yang tidak mampu membeli rumah. Perkara ini berlaku akibat kadar urbanisasi yang semakin meningkat di negara Malaysia. Masalah seterusnya ialah peningkatan harga semua jenis rumah di kawasan bandar.

Kenaikan harga rumah yang dirasakan terlalu tinggi membebankan pembeli yang berpendapatan rendah dan sederhana. Hal ini dapat digambarkan apabila Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan (REHDA, *Real Estate and Housing Development Association*) pernah menyarankan supaya kerajaan perlu menyemak semula harga siling rumah kos rendah daripada RM 42,000 (empat puluh dua ribu Ringgit Malaysia) kepada RM 60,000 sebuah, dan kepada RM 75,000 sebuah bagi kawasan Lembah Kelang memandangkan peningkatan kos bahan binaan (*Utusan Malaysia*, 19/8/2009). Selain itu, persatuan ini juga pernah meminta supaya diskaun Bumiputera dihadkan kepada lima peratus dan hanya untuk rumah berharga RM 250,000 dan ke bawah.

Masalah setingan juga masih lagi merupakan masalah utama perumahan bandar pada masa kini. Walaupun bilangan petempatan setingan sudah semakin berkurangan, namun masih ada lagi petempatan setingan yang wujud di beberapa bandar di negara Malaysia seperti di Kuala Lumpur, Shah

¹Kertas ini ialah sebahagian penemuan-penemuan dari penyelidikan yang dikendalikan melalui "Kajian Isu Perumahan Bandar Mengikut Perspektif Masyarakat Pelbagai Etnik di Malaysia" di bawah Geran Penyelidikan Universiti Penyelidikan (RU, *Research University*) 2009-2011, yang dibenarkan oleh Universiti Sains Malaysia.

Alam, Sentul, Selayang, George Town, Bukit Mertajam, dan Johor Bahru. Selain itu, masalah lain yang dikenal pasti ialah projek perumahan terbengkalai. Menurut sebuah laporan akhbar, sehingga akhir tahun 2002, terdapat 544 projek perumahan terbengkalai yang melibatkan 125, 649 unit rumah (*Utusan Malaysia*, 23/11/2009).

Kerajaan pula telah membelanjakan sekitar RM 4 bilion bagi memulihkan projek-projek perumahan terbengkalai yang membabitkan 53,000 unit rumah kos rendah dan sederhana di seluruh negara sejak tahun 1990 (Sobian, 2004). Ini merupakan satu jumlah yang besar dan jika keadaan ini dibiarkan terus berlaku, pastinya banyak pihak yang akan menanggung kerugian. Bagi yang sudah membeli rumah pula, wujud pelbagai masalah lain yang melambatkan proses pemilikan rumah tersebut. Misalnya, masalah kelewatan pemaju menyiapkan projek perumahan mereka. Ada dalam kalangan pembeli yang terpaksa menunggu bertahun-tahun lamanya untuk menduduki rumah yang telah dibeli, hanya kerana pemaju menghadapi masalah untuk menyiapkan projek perumahan berkenaan pada masa yang ditetapkan.

Seterusnya timbul pula masalah, iaitu rumah yang dibeli tidak menepati spesifikasi yang telah ditetapkan. Bukan itu sahaja, ada juga rumah yang baru sahaja diduduki seminggu tetapi sudah retak dan berlaku pelbagai kerosakan lain sehinggakan menimbulkan ketakutan bagi pembeli untuk menduduki rumah tersebut. Begitu juga dengan masalah pengurusan bangunan kediaman bertingkat, seperti pangsapuri kos sederhana dan flat kos rendah yang banyak dilaporkan oleh kajian-kajian lepas serta di media massa (Malina Malek & Ling Ta, 2004; dan Malina Malek & Ling Ta, 2006). Namun demikian, sektor hartanah merupakan satu sektor yang masih mempunyai pasaran yang luas di negara ini. Kita dapat lihat pada masa kini apabila permintaan terhadap rumah semakin meningkat, walaupun wujud pelbagai masalah seperti yang telah dinyatakan.

PENAWARAN RUMAH KOS RENDAH DAN MAMPU MILIK SERTA PENINGKATAN HARGA RUMAH

Penawaran rumah kos rendah dan mampu milik di Malaysia masih belum mencukupi bagi memenuhi permintaan yang semakin meningkat. Kadar pembandaran atau urbanisasi negara ini dijangka meningkat 75 peratus menjelang tahun 2020 dan masalah itu akan memberi pelbagai cabaran kepada kerajaan, termasuk permintaan untuk perumahan. Menurut Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Seri Kong Cho Ha, kadar urbanisasi negara meningkat daripada 55.1 peratus pada tahun 1995 kepada 61.8 peratus pada tahun 2000 (*Berita Harian*, 10/11/2009).

Kadar urbanisasi yang tinggi ini merupakan akibat proses penghijrahan penduduk dari luar bandar ke bandar. Bagi mengatasi masalah permintaan untuk perumahan, akibat urbanisasi, kerajaan melaksanakan pelbagai program dan strategi untuk menyediakan perumahan yang mencukupi bagi masyarakat

berpendapatan rendah dan juga setingan. Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB), sebagai contoh, telah dan sedang melaksanakan 35 buah projek perumahan mampu milik di seluruh negara. Semua projek berkenaan menawarkan 25,583 buah rumah kediaman untuk golongan berpendapatan sederhana rendah (*Utusan Malaysia*, 23/11/2009).

REHDA (*Real Estate and Housing Development Association* atau Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan) menganggarkan purata permintaan terhadap rumah di Malaysia adalah sebanyak 150,000 unit setahun, berdasarkan pertumbuhan penduduk dan pembentukan isi rumah. Hal ini menggambarkan bahawa keperluan perumahan semakin meningkat selari dengan proses urbanisasi yang semakin pesat di semua bandar-bandar utama di negara ini. Berdasarkan pemerhatian dan berita-berita di akhbar, rumah teres bertanah paling mendapat permintaan tinggi dalam kalangan masyarakat bandar, manakala di kawasan bandar yang berkepadatan tinggi seperti di Lembah Kelang dan Pulau Pinang, apartemen dan kondominium menjadi pilihan pembeli rumah memandangkan kos hartanah bertanah sangat tinggi (*Utusan Malaysia*, 1/12/2009).

Kekurangan tanah untuk pembangunan di kawasan bandar serta persaingan dengan sektor perindustrian dan komersil telah menyebabkan harga tanah meningkat dan, seterusnya, ia menjadi masalah yang paling utama yang dihadapi oleh sektor swasta dan awam dalam pembinaan atau penyediaan rumah kos rendah. Masalah ini menjadi titik tolak kepada kurangnya pembinaan rumah rendah akibat harga tanah yang tinggi dan ini menyebabkan pemaju tidak dapat menampung kos binaan.

Masalah yang sering dihadapi oleh golongan berpendapatan rendah untuk mendapatkan rumah kos rendah ialah nilai pasaran bagi rumah kos rendah adalah tinggi. Sebagai contoh, rumah PPR MTEN (Program Perumahan Rakyat Majlis Tindakan Ekonomi Negara) di Kuala Lumpur dijual pada harga RM 35,000 (tiga puluh lima ribu Ringgit Malaysia) seunit. Manakala harga rumah PA DBKL (Perumahan Awam Dewan Bandaraya Kuala Lumpur) dijual antara RM 21,500 hingga RM 35,000 seunit, bergantung pada keluasan dan jumlah bilik. Harga rumah ini tidak termasuk bayaran kos lain, seperti kos menandatangani perjanjian jual-beli, kos pinjaman bank, bayaran utiliti dan deposit, kos bayaran penyelenggaraan, kos permohonan hak milik strata, dan kos bayaran pindah milik yang dianggarkan berjumlah RM 5,992 seunit. Kadar faedah semasa dikenakan di antara 5.5 hingga 6 peratus setahun (*Utusan Malaysia*, 16/11/2009). Hal ini berlaku kerana para pemaju terpaksa menaikkan harga rumah kos rendah akibat dari kenaikan kos pembinaan yang semakin tinggi pada masa sekarang. Faktor-faktor lain, seperti permintaan melebihi penawaran, peningkatan jumlah penduduk (secara semulajadi dan juga akibat migrasi), kekurangan tanah di bandar, kekurangan dan kenaikan harga bahan binaan, dan sebagainya telah menyebabkan kenaikan harga yang mendadak di dalam harga hartanah di negara ini.

Sungguhpun banyak rumah yang dibina di kawasan bandar bagi menampung keperluan golongan miskin bandar, tetapi unit-unit rumah yang berharga di antara RM 50,000 dan RM 100,000 masih lagi kurang sekali jika dibandingkan dengan perumahan kos rendah. Ini menunjukkan bukan sahaja golongan miskin berada dalam dilema, kerana rumah yang dijual sangat tinggi harganya tetapi golongan berpendapatan sederhana juga turut menghadapi kesukaran kerana rumah yang mampu dibeli oleh mereka dikatakan tidak mencukupi. Bagi mereka yang berpendapatan rendah, keadaan ini akan menyulitkan lagi mereka memiliki rumah sendiri dan terpaksa menyewa rumah akibat tidak mampu membiayai keperluan hidup yang semakin tinggi. Bagaimanakah keadaan ini dapat diperbaiki sekiranya harga rumah kos rendah dinaikkan daripada RM 42,000 kepada RM 75,000 seperti yang telah dicadangkan oleh REHDA?

Kesan dari kenaikan harga yang mendadak ini menyebabkan ramai orang, terutamanya yang berpendapatan rendah, gagal untuk memiliki rumah yang ditawarkan, khususnya oleh pihak swasta. Mohd Razali Agus (2001) menyatakan bahawa dasar perumahan yang memajukan masyarakat negara ini dari segi pemilikan rumah dan peningkatan kualiti hidup yang tinggi boleh membantu pembangunan negara. Tekanan ini menyebabkan kerajaan telah memperkenalkan pembinaan rumah berkos rendah yang mampu dimiliki oleh golongan berpendapatan rendah dan juga sederhana. Justeru, penyertaan kerajaan secara terus masih lagi penting dalam memastikan keseimbangan dalam pemilikan rumah di kawasan bandar.

KEMAMPUAN MEMILIKI RUMAH SENDIRI

Menurut Norazmawati Md Sani @ Abd Rahim (2007), kemampuan pemilikan rumah merupakan keupayaan kewangan seseorang untuk membayar kos-kos perumahan yang terlibat dalam proses membeli rumah. Aspek kemampuan pemilikan rumah, khususnya dalam kalangan golongan berpendapatan rendah dan sederhana, menjadi isu penting dalam agenda pembangunan kerajaan di negara Malaysia. Kemampuan membeli rumah amat berkait rapat dengan pendapatan yang diperolehi oleh seseorang individu (Whitehead, 1991). Jenis rumah yang mampu dimiliki juga bergantung kepada pendapatan yang diperolehi mereka. Hal ini menunjukkan bahawa ketiadaan pekerjaan, atau sumber pendapatan yang tetap, akan menyukarkan lagi keupayaan individu untuk membeli rumah. Tanpa pendapatan yang tetap, peluang penduduk bandar untuk mendapatkan pembiayaan perumahan juga adalah amat tipis. Permohonan untuk mendapatkan pembiayaan membeli rumah lazimnya mensyaratkan bahawa individu mesti mempunyai sumber pendapatan yang tetap.

Sebagai langkah untuk meningkatkan tahap pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah, kerajaan melalui Rancangan Malaysia Lima Tahun telah memperkenalkan pelbagai program perumahan, khususnya perumahan kos rendah untuk golongan berpendapatan rendah di antara RM 750 (tujuh ratus

lima puluh Ringgit Malaysia) hingga RM 1,500 sebulan memiliki rumah sendiri. Menyedari akan keperluan memiliki rumah oleh golongan berpendapatan sederhana di bandar yang semakin meningkat, maka kerajaan juga telah melancarkan beberapa program perumahan seperti Program Perumahan 1Malaysia yang menawarkan rumah pada harga sekitar RM 150,000 hingga RM 300,000 untuk mereka.

Berdasarkan kajian yang dibuat oleh REHDA (*Real Estate and Housing Development Association* atau Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan), pada masa kini golongan berpendapatan kira-kira RM 3,000 tidak mampu memiliki rumah, termasuk kos rendah kerana tanggungan isi rumah dan jumlah ahli keluarga yang besar (*Berita Harian*, 19/4/2004). Golongan berpendapatan antara RM 2,500 hingga RM 3,000 tidak memiliki rumah kerana mereka tidak layak membeli rumah kos rendah. Ini kerana syarat kelayakan, berdasarkan perangkaan perumahan KPKT (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan) untuk membeli rumah kos rendah ialah pendapatan isi rumah tidak melebihi RM 1,500 sebulan. Di samping itu, definisi “golongan berpendapatan rendah” hanya merujuk kepada mereka yang berpendapatan kurang daripada RM 2,000 sebulan. Manakala bagi kelayakan bagi rumah kos sederhana ialah pendapatan isi rumah tidak melebihi RM 2,600 sebulan.

Di Melaka, kerajaan negeri telah menetapkan kelayakan untuk membeli rumah awam kos rendah di negeri itu ialah pendapatan isi rumah tidak melebihi RM 2,500 sebulan. Begitu juga di Pulau Pinang, di mana kelayakan untuk membeli rumah kos rendah ialah pendapatan isi rumah tidak melebihi RM 1,500 sebulan dan RM 2,500 sebulan bagi kos sederhana. Tambahan pula, golongan dalam lingkungan pendapatan antara RM 2,500 hingga RM 3,000 juga tidak mampu membeli rumah kos lain yang harganya lebih tinggi. Namun, di sebalik itu, kajian yang sama oleh REHDA juga mendapati bahawa golongan berpendapatan antara RM 1,500 dan RM 3,000 tidak mahu memiliki rumah kos rendah, sebaliknya memilih rumah kos sederhana atau sederhana rendah di lokasi yang strategik. Kebanyakan rumah kos rendah ketika ini dibina di kawasan yang jauh daripada kepesatan kegiatan ekonomi dan tempat kerja para penduduk.

Kemudahan untuk membeli rumah kos rendah, seperti kemudahan mendapatkan pinjaman pembiayaan perumahan daripada institusi-institusi kewangan tempatan, juga merupakan salah satu masalah yang dihadapi oleh pembeli, misalnya syarat-syarat kelayakan mendapatkan pinjaman. Masalah ini timbul apabila polisi bank tempatan yang ketat bagi mengelak peminjam yang tidak dapat bayar balik pinjaman dalam tempoh ditetapkan bagi mengelak kerugian yang besar. Kesukaran mendapatkan pembiayaan juga diakui oleh SPNB (Syarikat Perumahan Negara Berhad) yang mengalami masalah lambakan rumah kediaman. Walaupun SPNB menawarkan harga rumah yang lebih rendah daripada pasaran sekitar 15 hingga 30 peratus mengikut lokasi dan diskaun lebih besar kepada golongan Bumiputera, ianya masih gagal mengatasi masalah lambakan rumah yang dibina (*Utusan Malaysia*, 23/11/2009). Hal ini

disebabkan kerenah birokrasi institusi perbankan tempatan yang mahukan pelbagai dokumen dan pengesahan daripada pembeli. Sedangkan rumah yang dibina oleh SPNB hanya ditawarkan kepada golongan berpendapatan sederhana rendah, seperti pemandu teksi, peniaga kecil, selain kakitangan awam seperti guru, polis, dan tentera.

KAEDAH PENYELIDIKAN

Penyelidikan yang dijalankan adalah berbentuk penyelidikan kualitatif melalui kaedah tinjauan (*survey*). Tujuannya adalah untuk mendapatkan gambaran semasa mengenai kemampuan masyarakat bandar, khususnya golongan berpendapatan rendah dan sederhana, untuk memiliki rumah sendiri dan pendapat mereka mengenai rumah yang dimiliki serta kawasan perumahan yang didiami. Penyelidikan ini dijalankan dalam tahun 2010 dan fokus utama penyelidikan ini ialah pemilikan rumah pertama oleh masyarakat bandar di negara Malaysia. Kaedah persampelan yang digunakan adalah kaedah persampelan bertujuan, iaitu tumpuan diberikan ke atas penduduk di kawasan-kawasan perumahan bandar di beberapa bandar utama negara ini. Seramai 400 orang responden telah disasarkan dalam kajian ini dan pemilihan dilakukan secara rawak.

Empat negeri yang bercirikan kadar urbanisasi yang tinggi telah dipilih untuk ditinjau, iaitu Pulau Pinang, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Selangor, dan Johor. Instrumen utama pengumpulan data ialah borang soal selidik yang telah dibahagikan kepada enam bahagian, iaitu: (1) profil demografi dan sosio-ekonomi responden; (2) maklumat pemilikan rumah; (3) persepsi terhadap rumah sendiri; (4) persepsi kawasan perumahan responden; (5) pendapat tentang jiran; dan (6) cadangan oleh responden untuk meningkatkan keadaan perumahan di negara ini. Selain itu, pemerhatian secara langsung juga dilakukan oleh penyelidik di kawasan kajian bagi memperolehi gambaran sebenar mengenai keadaan kawasan perumahan yang terlibat.

ANALISIS DAPATAN PENYELIDIKAN

Berdasarkan analisis kualitatif data yang diperolehi, beberapa dapatan utama penyelidikan akan dihuraikan dalam bahagian ini yang meliputi: (1) profil demografi dan sosio-ekonomi responden, (2) maklumat pemilikan dan pembiayaan pembelian rumah, serta (3) pendapat responden berkaitan pemilikan rumah. Soal selidik yang dijalankan turut memuatkan soalan mengenai masalah utama yang dihadapi responden dalam membeli rumah serta faktor utama yang diambil kira oleh responden semasa hendak membeli rumah. Responden juga ditanya tentang jenis rumah yang menjadi idaman mereka sekiranya mempunyai peluang untuk membeli jenis rumah tersebut.

Pertama, Profil Demografi dan Sosio-Ekonomi Responden. Jadual 1 di bawah menunjukkan profil demografi responden menurut negeri, jantina, etnik, dan taraf perkahwinan. Nisbah-nisbah etnik dan agama responden kajian

adalah seimbang bagi komposisi kumpulan agama dan etnik di Malaysia. Majoriti responden telah berkahwin dan mempunyai keluarga sendiri. Kesemua 400 responden adalah terdiri daripada pemilik rumah atau ketua isi rumah. Dapatan ini memberi gambaran umum bahawa tahap pemilikan rumah oleh masyarakat bandar adalah semakin baik.

Jadual 1:
Profil Demografi Responden

		Bilangan Responden	Peratusan (%)
Negeri	Pulau Pinang	122	30.5
	Kuala Lumpur	79	19.8
	Selangor	96	24.0
	Johor Bahru	103	25.8
	Jumlah	400	100
Jantina	Lelaki	265	66.3
	Perempuan	135	33.8
	Jumlah	400	100
Etnik	Melayu	248	62.0
	Cina	101	25.3
	India	45	11.3
	Lain-lain	6	1.5
	Jumlah	400	100
Agama	Islam	251	62.8
	Buddha	65	16.3
	Hindu	41	10.3
	Kristian	42	10.5
	Lain-lain	1	0.3
	Jumlah	400	100
Status	Bujang	77	19.3
Perkahwinan	Berkahwin	306	76.5
	Lain-lain	17	4.2
	Jumlah	400	100

Jadual 2 seterusnya menunjukkan bahawa kebanyakan responden mempunyai tahap pendidikan yang tinggi, di mana lebih daripada 50 peratus responden mempunyai pendidikan tertier (kolej dan siswazah universiti). Sebilangan besar responden, iaitu 62 peratus, berkerja dengan sektor swasta, diikuti oleh sektor kerajaan, dan berkerja sendiri. Seramai 61.8 peratus responden memperolehi pendapatan bulanan antara RM 1,000 (satu ribu Ringgit Malaysia) hingga RM 4,000 sebulan. Ini menunjukkan bahawa mereka tergolong dalam kelompok masyarakat bandar berpendapatan rendah dan sederhana yang merupakan kelompok masyarakat bandar terbesar di negara Malaysia.

Pada tahun 2009, dianggarkan sejumlah 54.1 peratus penduduk di kawasan bandar di negara Malaysia berpendapatan antara RM 1,000 hingga RM 4,000 (UPE, 2009). Hal ini turut menggambarkan bahawa dari segi kemampuan membeli rumah, golongan ini lebih cenderung untuk membeli rumah berkos rendah dan sederhana berdasarkan pendapatan yang diperolehi. Oleh itu, penawaran rumah di bandar sewajarnya mengambilkira keperluan serta kemampuan masyarakat berpendapatan rendah dan sederhana.

Jadual 2:
Profil Sosio-Ekonomi Responden

		Bilangan Responden	Peratusan (%)
Taraf pendidikan	Tidak pernah bersekolah	5	1.3
	Sekolah rendah	17	4.3
	Universiti	142	35.5
	Sekolah menengah	153	38.3
	Kolej	83	20.8
	Jumlah	400	100
Sektor pekerjaan	Kerajaan	61	15.3
	Kerja sendiri	71	17.8
	Swasta	250	62.5
	Lain-lain	18	4.5
	Jumlah	400	100
Pendapatan bulanan	RM 1,000 dan ke bawah	44	11.0
	RM 1,001 - 2,000	78	19.5
	RM 2,001 - 3,000	87	21.8
	RM 3,001 - 4,000	82	20.5
	RM 4,001 - 5,000	48	12.0
	RM 5,001 - ke atas	61	15.3
	Jumlah	400	100

Kedua, Pemilikan dan Pembiayaan Pembelian Rumah. Jadual 3 berikutnya memperlihatkan maklumat mengenai rumah yang dimiliki dan tempoh masa yang diambil oleh responden untuk membeli rumah. Majoriti responden adalah pemilik rumah kos sederhana. Harga rumah kebanyakan responden adalah antara RM 50,000 (lima puluh ribu Ringgit Malaysia) hingga RM 200,000. Dapatan ini menunjukkan bahawa jenis rumah yang dimiliki adalah bergantung kepada pendapatan bulanan yang diperolehi oleh responden. Oleh kerana sebilangan besar responden adalah berpendapatan rendah dan sederhana, maka kemampuan mereka untuk membeli rumah adalah terhad kepada rumah kos rendah atau sederhana sahaja. Sehubungan ini, Skim Rumah Pertamaku yang dilancarkan oleh YAB (Yang Amat Berhormat) Perdana Menteri Datuk Seri Najib Tun Razak pada 9 Mac 2011 (*Utusan Malaysia*, 30/5/ 2011), dan Program Perumahan Mampu Milik yang dilancarkan oleh kerajaan pada bulan

Julai tahun 2011, dilihat amat bertepatan ke arah meningkatkan tahap pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar di negara ini.

Dari segi pembiayaan perumahan, majoriti responden, iaitu 70.5 peratus, telah membeli rumah melalui kemudahan pinjaman yang ditawarkan oleh institusi kewangan, khususnya bank. Seramai 15 peratus responden lagi membiayai pembelian rumah mereka melalui kemudahan pinjaman perumahan kerajaan dan hanya kira-kira 11 peratus pembelian rumah dibayar secara tunai. Hal ini menjelaskan kebergantungan responden terhadap kemudahan pembiayaan atau pinjaman perumahan bagi membolehkan mereka memiliki rumah sendiri.

Dapatan kajian menunjukkan bahawa 43.5 peratus responden mampu membeli rumah mereka dalam masa lima tahun selepas berkerja dan kira-kira 30 peratus lagi membeli rumah mereka antara enam hingga sepuluh tahun selepas berkerja. Kemampuan responden untuk membeli rumah adalah sangat terbatas sekiranya mereka tidak mempunyai pekerjaan dan pendapatan tetap. Dapatan ini selari dengan hasil kajian Norazmawati Md Sani @ Abd Rahim (2007) yang merumuskan bahawa pendapatan merupakan faktor utama untuk mengukur kemampuan individu memiliki rumah sendiri. Mereka (para responden) menyatakan bahawa syarat untuk memohon pinjaman perumahan adalah mempunyai pendapatan bulanan yang tetap atau mempunyai aset yang boleh dicagarkan kepada pihak pemberi pinjaman.

Kemudahan pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh institusi kewangan dan sektor korporat merupakan penyumbang utama kepada kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan responden. Sebagaimana yang disarankan oleh Teck-Hong Tan (2008), kerajaan seharusnya membantu meningkatkan kemudahan pembiayaan perumahan, khususnya kepada penduduk berpendapatan rendah, di samping menggalakkan amalan menabung untuk pembelian rumah. Oleh itu, akses kepada sumber pembiayaan perumahan ini sangat perlu dipertingkatkan dan dipermudahkan kepada masyarakat bandar untuk membeli rumah oleh semua pihak yang terlibat. Sehubungan itu, inisiatif kerajaan melalui Program Perumahan 1Malaysia (PR1MA) dan Skim Rumah Pertamaku yang turut menyediakan kemudahan pembiayaan perumahan kepada pembeli yang layak dilihat dapat meningkatkan tahap pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar, khususnya yang berpendapatan sederhana.

Ketiga, Masalah dan Faktor Utama dalam Pembelian Rumah. Berdasarkan kedudukan dalam jadual 4 berikutnya, masalah utama yang dihadapi oleh responden untuk mencari rumah yang sesuai dengan keperluan mereka ialah harga rumah. Seramai 160 orang responden, atau 40 peratus, mengatakan bahawa harga rumah adalah terlalu tinggi dan melebihi kemampuan kewangan mereka. Dapatan ini menandakan bahawa strategi dan usaha dalam mengawal harga rumah di pasaran tempatan masih perlu diberi perhatian oleh semua pihak, terutamanya kerajaan. Masalah kedua adalah mencari rumah di lokasi

yang sesuai dengan keperluan responden. Seramai 33.8 peratus responden menyatakan bahawa lokasi rumah yang menjadi pilihan mereka adalah yang berdekatan dengan kemudahan awam seperti kedai, pasar, klinik, sekolah, terminal pengangkutan awam, padang permainan, dan sebagainya.

Jadual 3:
Maklumat Rumah yang Dimiliki oleh Responden

		Bilangan Responden	Peratusan (%)
Jenis rumah	Kos tinggi	30	7.5
	Kos rendah	99	24.8
	Kos sederhana	267	66.8
	Lain-lain	4	1.0
	Jumlah	400	100
Harga rumah	Bawah RM 50,000	84	21.0
	RM 50,001 - 100,000	118	29.5
	RM 100,001 - 150,000	75	18.8
	RM 150,001 - 200,000	63	15.8
	RM 200,001 - 250,000	31	7.8
	RM 250,001 - ke atas	29	7.3
Jumlah	400	100	
Tempoh pemilikan rumah	1 - 5 tahun	74	18.5
	6 - 10 tahun	84	21.0
	11 - 15 tahun	66	16.5
	Lebih dari 16 tahun	176	44.0
	Jumlah	400	100
Kaedah pembiayaan rumah	Duit sendiri	42	10.5
	Pinjaman kerajaan	61	15.3
	Pinjaman bank	282	70.5
	Lain-lain	15	3.8
	Jumlah	400	100
Tempoh masa diambil untuk membeli rumah	Kurang dari 5 tahun	174	43.5
	6 - 10 tahun	124	31.0
	11 - 15 tahun	44	11.0
	Lebih dari 16 tahun	57	14.2
	Lain-lain	1	0.3
	Jumlah	400	100

Ada juga responden yang memilih lokasi rumah yang sesuai dengan citarasa mereka, seperti jauh dari kesibukan bandar dan terletak dalam kawasan yang dipenuhi oleh kehijauan alam semulajadi. Selain itu, masalah jarak rumah yang jauh dari tempat berkerja juga merupakan antara masalah utama yang dihadapi oleh responden dalam kajian ini. Terdapat responden yang mengatakan terpaksa membeli rumah di kawasan yang agak jauh dari tempat

kerja kerana harga rumah tersebut berada dalam kemampuan mereka. Oleh kerana itu, mereka terpaksa mengambil masa yang panjang untuk berulang-alik ke tempat kerja.

Jadual 4:
Masalah Utama untuk Mencari Rumah yang Sesuai

Masalah	Bilangan Responden	Peratusan (%)
Lokasi rumah	135	33.8
Harga rumah	160	40.0
Reka bentuk rumah	10	2.5
Jarak dari tempat kerja	59	14.8
Keluasan rumah	33	8.3
Lain-lain	3	0.8
Jumlah	400	100

Jadual 5 seterusnya mempamerkan faktor-faktor utama yang diambilkira oleh responden semasa mereka hendak membeli rumah. Hasil tinjauan mendapati bahawa harga rumah merupakan faktor utama yang dititikberatkan oleh para responden, iaitu seramai 36.3 peratus, dalam membuat pilihan rumah yang ingin mereka beli. Lokasi rumah pula merupakan faktor kedua terpenting, diikuti oleh jarak dari tempat kerja, keluasan rumah, dan kemudahan awam. Sebaliknya, aspek reka bentuk rumah serta komposisi etnik di kawasan perumahan berkenaan bukanlah merupakan faktor utama yang diambilkira oleh responden dalam membuat pemilihan rumah yang ingin dibeli. Dapatan ini memberi petunjuk bahawa faktor ekonomi dan geografi, iaitu harga dan lokasi sebuah rumah, lebih signifikan berbanding faktor fizikal dan sosial rumah tersebut dalam mempengaruhi keputusan individu untuk membeli rumah yang ditawarkan dalam pasaran.

Jadual 5:
Faktor Utama dalam Pemilihan Rumah

Faktor Pemilihan	Bilangan Responden	Peratusan (%)
Harga	145	36.3
Lokasi	110	27.5
Reka bentuk rumah	16	4.0
Komposisi etnik	7	1.8
Keluasan rumah	42	10.5
Jarak dari tempat kerja	47	11.8
Kemudahan awam	33	8.3
Jumlah	400	100

Sebagaimana yang ditunjukkan dalam jadual 6 di bawah pula, apabila ditanya mengenai jenis rumah yang menjadi idaman para responden, majoriti

memilih rumah bertanah atau berhalaman, seperti rumah banglo dan rumah teres berbanding rumah berbilang tingkat seperti kondominium atau *townhouse* (rumah bandar). Ini menggambarkan bahawa masyarakat bandar, terutamanya yang mempunyai keluarga sendiri, lebih menggemari jenis rumah yang mempunyai halaman jika berkemampuan untuk membelinya. Hal ini selari dengan kehendak dan keperluan keluarga yang memerlukan ruang rumah yang luas untuk menampung setiap ahli keluarga dan persekitaran rumah yang sesuai untuk pelbagai aktiviti kekeluargaan. Namun, disebabkan harga rumah yang dikatakan mahal menyebabkan mereka hanya membeli rumah mengikut kemampuan mereka sahaja, walaupun agak kecil berbanding saiz ahli keluarga.

Jadual 6:
Rumah Idaman Responden

Jenis Rumah	Bilangan Responden	Peratusan (%)
Rumah pangsa kos rendah	8	2.0
Rumah pangsa kos sederhana	16	4.0
<i>Townhouse</i> (rumah bandar)	14	3.5
Rumah teres	86	21.5
Rumah berkembar	44	11.0
Kondominium	24	6.0
Banglo	196	49.0
Lain-lain	12	3.0
Jumlah	400	100

Lazimnya, penduduk bandar berpendapatan rendah dan sederhana hanya mampu membeli rumah kediaman berbilang tingkat, seperti rumah pangsa dan pangsapuri yang keluasannya adalah terhad. Sebagai contoh, sebuah pangsapuri berkeluasan 850 kaki persegi di Pulau Tikus, George Town, Pulau Pinang berharga RM 330,000 (tiga ratus tiga puluh ribu Ringgit Malaysia), manakala pangsapuri berkeluasan 860 kaki persegi di Bandar Sunway, Petaling Jaya, Selangor pula berharga RM 225,000. Oleh yang demikian, program perumahan seperti PR1MA (Program Perumahan 1Malaysia) yang menyediakan rumah kos sederhana berkeluasan dari 800 kaki persegi hingga 1,400 kaki persegi dengan harga di antara RM 150,000 hingga RM 300,000 dapat memberi peluang kepada lebih ramai penduduk bandar berpendapatan sederhana untuk memilik rumah yang sesuai dengan keperluan keluarga mereka.

KESIMPULAN

Berdasarkan tinjauan dan pemerhatian, pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar, khususnya yang berpendapatan sederhana dan rendah, amat bergantung kepada faktor harga rumah dan sumber pembiayaan yang boleh diperolehi. Keperluan terhadap perumahan kos sederhana dan

rendah masih lagi tinggi di bandar, kerana rata-rata penduduk bandar merupakan golongan pekerja berpendapatan rendah dan sederhana. Namun, isu kemiskinan dan kemampuan untuk membeli rumah masih lagi menjadi halangan utama penduduk bandar untuk memiliki rumah sendiri. Oleh itu, kerajaan masih terus perlu membantu penduduk bandar di negara Malaysia dalam mencari sumber pendapatan yang tetap di samping meningkatkan sumber pembiayaan untuk membeli rumah. Institusi kewangan dan sektor swasta, khususnya pemaju perumahan, mempunyai peranan yang sama penting dengan pihak kerajaan dalam hal ini supaya tahap pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar dapat dipertingkatkan.

Sebagaimana yang digariskan dalam DPN (Dasar Perbandaran Negara) bahawa penyediaan kemudahan perumahan yang mencukupi bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana adalah penting bagi mewujudkan persekitaran bandar yang sejahtera dan mampan. Oleh yang demikian, amat penting semua masalah perumahan ini diselesaikan dengan berkesan kerana rumah merupakan keperluan hidup bagi setiap insan untuk berlindung dan membina keluarga. Namun, mewujudkan perumahan yang berkualiti memerlukan kerjasama banyak pihak, termasuklah kerajaan, pemaju, dan pembeli rumah. Kemudahan perumahan perlu disediakan berhampiran tempat kerja dan mempunyai aksesibiliti yang baik kepada kemudahan awam lain, seperti pengangkutan awam.

Dalam negara semakin pesat membangun, isu perumahan di Malaysia semakin rumit kerana perlu mengambilkira faktor demografi penduduk yang berubah, kedatangan warga asing sebagai sumber buruh, soal keselamatan yang semakin runcing, dan juga pembinaan kawasan perumahan yang selesa dan sekaligus dapat merealisasikan hasrat negara untuk melihat integrasi kaum tercapai. Justeru, kajian lanjut berkaitan isu perumahan bandar masih lagi relevan dan perlu diteruskan bagi menilai tahap pemilikan rumah di bandar dan untuk memastikan semua masalah yang timbul dapat ditangani dengan lebih sempurna dan komprehensif.

Bibliografi

- Aini Haji Idris, Nor & Chamhuri Siwar [eds]. (2003). *Kemiskinan Bandar dan Sektor Tidak Formal di Malaysia*. Selangor: Penerbit UKM (Universiti Kebangsaan Malaysia).
- Akhbar *Berita Harian*. Kuala Lumpur, Malaysia: 19 April 2004.
- Akhbar *Utusan Malaysia*. Kuala Lumpur: 19 Ogos 2009.
- Berita "Kekecohan Pembelian PPR" dalam akhbar *Utusan Malaysia*. Kuala Lumpur, Malaysia: 16 November 2009.
- Berita "Pasaran Hartanah Dijangka Meningkatkan Positif" dalam akhbar *Utusan Malaysia*. Kuala Lumpur, Malaysia: 1 Disember 2009.
- Berita "Program Perumahan Mampu Milik Diperluas" dalam akhbar *Utusan Malaysia*. Kuala Lumpur, Malaysia: 30 Mei 2011.

- Berita "SPNB Kini dalam Dilema" dalam akhbar *Utusan Malaysia*. Kuala Lumpur, Malaysia: 23 November 2009.
- Berita "Urbanisasi Terus Meningkat" dalam akhbar *Berita Harian*. Kuala Lumpur, Malaysia: 10 November 2009.
- Mahamud, Rosadah & Khadijah Hussein. (2002). "Kajian ke Atas Keupayaan Membeli Rumah bagi Golongan Sederhana di Kawasan Johor Bahru". *Laporan Projek Tidak Diterbitkan*. Sekudai, Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Malina Malek, Nor & Tiun Ling Ta. (2004). "Rethinking Property Management in Malaysia: The Need for Practical Guidelines in the Management of High-Rise Residential Complexes" dalam *Proceedings of the International Real Estate Research Symposium (IRERS)*. Selangor: Institut Penilaian Negara (INSPEN).
- Malina Malek, Nor & Tiun Ling Ta. (2006). "The Question of Professionalism in the Management of High-Rise Residential Buildings" dalam *Proceedings of the International Real Estate Research Symposium (IRERS)*. Selangor: Institut Penilaian Negara (INSPEN).
- Md Sani @ Abd Rahim, Norazmawati. (2007). "Kemampuan Pemilikan Rumah Kos Rendah di Kuala Lumpur". *Tesis Doktor Falsafah Tidak Diterbitkan*. Pulau Pinang: Universiti Sains Malaysia.
- Razali Agus, Mohd. (2001). *Perumahan Awam di Malaysia: Dasar dan Amalan*. Kuala Lumpur: Utusan Publications and Distributors Sdn. Bhd.
- Sirat, Morshidi *et al.* (1999). *Low-Cost Housing in Urban-Industrial Centres of Malaysia: Issues and Challenges*. Pulau Pinang: Penerbit USM (Universiti Sains Malaysia).
- Sobian, Azrina. (2004). "Masalah Pemilikan Rumah dan Kesannya kepada Kesejahteraan Masyarakat". Tersedia juga dalam http://www.ikim.gov.my/v5/index.php?lg=1&opt=com_article&grp=2&sec=&key=581&cmd=resetall [dilayari di Pulau Pinang, Malaysia: 4 Februari 2010].
- Tan, Teck-Hong. (2008). "Determinants of Homeownership in Malaysia" dalam *Habitat International*, 32, ms.318-335.
- UPE [Unit Perancang Ekonomi]. (2009). "Jadual 1 - Peratus Taburan Isi Rumah Mengikut Kelas Pendapatan, Malaysia 1970 - 2009: Perangkaan Pendapatan & Kemiskinan Isi Rumah". Tersedia juga dalam <http://www.epu.gov.my/household-income-poverty> [dilayari di Pulau Pinang, Malaysia: 20 Julai 2011].
- Whitehead, Christine M.E. (1991) "From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives" dalam *Urban Studies*, 28, ms.871.