

CABARAN PEMILIKAN RUMAH MAMPU MILIK BAGI GOLONGAN PERTENGAHAN M40

THE CHALLENGE OF AFFORDABLE HOMEOWNERSHIP FOR THE MIDDLE GROUP M40

Shah Rezza Ezwan Bin Ahmad¹

Azmi Bin Aziz²

Ishak Abd Rahman³

Abdullah Sanusi Othman⁴

¹Fakulti Ekonomi dan Pengurusan , Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM), Malaysia,
(E-mail: haq@ukm.edu.my)

²Fakulti Ekonomi dan Pengurusan , Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM), Malaysia,
(E-mail: abaz@ukm.edu.my)

³Fakulti Ekonomi dan Pengurusan , Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM), Malaysia,
(E-mail: haq@ukm.edu.my)

⁴Fakulti Ekonomi dan Pengurusan , Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM), Malaysia,
(E-mail: asza@ukm.edu.my)

Article history

Received date : 10-6-2023

Revised date : 11-6-2023

Accepted date : 5-10-2023

Published date : 15-10-2023

To cite this document:

Ahmad, S. R. E., Aziz, A., Abd Rahman, I., & Othman, A. S. (2023). Cabaran pemilikan rumah mampu milik bagi golongan pertengahan M40. *Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED)*, 8 (56), 256 – 274.

Abstrak: Kemampuan memiliki rumah merupakan kebimbangan sejagat yang membelenggu bandar-bandar raya utama negara membangun dan negara maju di seluruh dunia. Antara pendorong utama termasuklah peningkatan pendapatan dan urbanisasi yang makin meluas, didorong oleh peluang pekerjaan yang lebih baik di kawasan bandar. Dalam hal ini, Malaysia menghadapi isu yang sama. Akibatnya, Malaysia berdepan dengan kekurangan rumah mampu milik untuk orang ramai terutama bagi golongan pertengahan. Rumah merupakan satu harta yang sangat penting dalam memberi ruang dan keselesaan serta tempat berlindung dalam menjamin rasa selamat setiap individu dan keluarga. Walau bagaimanapun, sebagaimana yang tertera di dalam laporan harta tanah, berita-berita, di dalam akhbar, menunjukkan kenaikan harga rumah yang semakin hari semakin tinggi telah memberi tekanan kepada mereka yang belum memiliki rumah sendiri, terutama sekali mereka yang bekerja dan menetap di bandar-bandar utama di Malaysia. Harga rumah yang ditawarkan di kawasan bandar amat mahal berbanding di pinggir bandar. Hal ini menyebabkan golongan berpendapatan pertengahan M40 sukar untuk memiliki rumah sendiri. Justeru kajian ini bertujuan mengkaji isu dan cabaran utama pemilikan rumah mampu milik bagi golongan berpendapatan sederhana M40. Hasil kajian menunjukkan cabaran utama ialah kekangan pendapatan akibat perbelanjaan harian isi rumah yang semakin meningkat, lokasi rumah yang dikehendaki bernilai tinggi dan harga rumah tidak selari dengan pendapatan adalah isu dan cabaran utama yang dihadapi oleh golongan pertengahan (M40). Penemuan ini haruslah diberi perhatian dan diperhalusi oleh penggubal dasar dan polisi perumahan dalam usaha merangka dan menambahbaik pelaksanaan dasar dan pembangunan perumahan negara supaya golongan

pertengahan M40 dapat memiliki rumah dan mencapai objektif utama dasar perumahan mampu milik negara.

Kata kunci : *Perumahan Mampu Milik , Isu Dan Cabaran Golongan Pertengahan M40, Kerajaan Malaysia*

Abstract: *The ability to own a home is a universal concern that plagues major cities in developing and developed countries around the world. Among the main drivers include rising incomes and increasing urbanization, driven by better job opportunities in urban areas. In this regard, Malaysia faces the same issue. As a result, Malaysia is faced with a lack of affordable housing for the public, especially for the middle class. A house is a very important asset in providing space and comfort as well as shelter in guaranteeing the safety of each individual and family. However, as stated in the real estate report, the news, in the newspaper, shows that the increase in house prices that are getting higher and higher every day has put pressure on those who do not own their own homes, especially those who work and live in cities. main in Malaysia. The prices of houses offered in urban areas are very expensive compared to those in the suburbs. This makes it difficult for the middle income group M40 to own their own house. Therefore, this study aims to examine the main issues and challenges of affordable home ownership for the middle income group M40. The results of the study show that the main challenge is finding that daily household expenses are increasing, the location of the desired high-value house and house prices not in line with income are the main issues and challenges faced by the middle class (M40). This finding should be given attention and refined by housing policy and policy makers in an effort to formulate and improve the implementation of the national housing policy and development so that the middle class M40 can own a house and achieve the main objective of the national affordable housing policy.*

Keywords: *Affordable Housing, Issues And Challenges Of The Middle Class M40, Malaysian Government*

Pengenalan

Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018 -2025 secara amnya merupakan dasar utama yang akan menjadi pemacu sektor perumahan negara secara keseluruhan dengan menekankan perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan yang sistematik dan cekap bagi menjana habitat yang lebih mampan, berdaya huni, berkualiti dan inklusif serta mampu dimiliki oleh rakyat. Perumahan Mampu Milik merupakan salah satu agenda utama bagi setiap negara di dunia. Perumahan bukan sahaja meliputi struktur fizikal yang menyediakan perlindungan kepada penghuninya tetapi berkait rapat dengan sosioekonomi, politik, kejuruan dan persekitaran. Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) merupakan sub dasar yang dibangunkan bagi menggariskan standard, spesifikasi utama, harga serta panduan bagi pembangunan rumah mampu milik sama ada yang dibangunkan oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau pihak swasta bagi mengatasi isu yang dibangkitkan berkaitan dengan industri perumahan mampu milik. Matlamat DRMM adalah untuk menyediakan perumahan yang mencukupi, selesa, berkualiti, dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kesejahteraan hidup rakyat. Bagi mengimbangi keperluan masa kini, pihak kerajaan dan swasta memainkan peranan penting untuk memenuhi tanggungjawab sosial kepada rakyat. Pendekatan secara komprehensif dan menyeluruh diperkenalkan bagi memudahkan aksesibiliti rakyat untuk memiliki atau menyewa rumah yang disediakan oleh kerajaan (Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2015).

Rumah mampu milik didefinisikan sebagai rumah yang memenuhi keperluan dari segi kualiti dan lokasi, mampu dibeli dan pembeli rumah berkenaan masih mempunyai keupayaan kewangan untuk membeli keperluan asas yang lain. Namun begitu, isu perumahan mampu milik bukan sesuatu yang baru di negara ini dan telah banyak kajian yang dilakukan berkenaan dasar perumahan mampu milik. Pelbagai sebab termasuk faktor struktur, kitaran, institusi dan budaya, telah menyebabkan ketidakpadanan antara bekalan dengan permintaan sehingga rumah di Malaysia secara keseluruhannya adalah 'sangat tidak mampu dimiliki'. Akibatnya, Malaysia berdepan dengan kekurangan rumah mampu milik untuk orang ramai terutamanya golongan pertengahan M40 yang menetap di bandar-bandar utama di Malaysia.

Menurut Jabatan Perangkaan Malaysia dan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, bandar ditakrifkan sebagai kawasan pembangunan khusus yang merupakan kawasan pembangunan boleh dikenalpasti serta terpisah dari mana-mana kawasan yang diwartakan melebihi 5 kilometer serta kawasan berkenaan mempunyai penduduk sekurang-kurangnya 10,000 orang dengan 60% dari penduduknya yang berumur 15 tahun dan ke atas terlibat dalam aktiviti bukan pertanian. Proses urbanisasi di Malaysia membawa perubahan persekitaran secara meluas boleh dikaitkan dengan pengalaman kemajuan pada habitat manusia (Abdul Samad Hadi, 2010). Impak urbanisasi memberi kesan positif dari sudut ekonomi tetapi kesan positif tersebut dilihat selari dengan peningkatan masalah lain seperti kekurangan perumahan, peningkatan jenayah, kesesakan trafik, penurunan kualiti alam sekitar dan sebagainya. Masalah yang membelenggu di setiap bandaraya utama di sesebuah negara membangun dan negara maju di seluruh dunia adalah kemampuan pemilikan rumah akibat peningkatan pendapatan, proses urbanisasi yang meluas dan dorongan peluang pekerjaan yang lebih baik di kawasan bandar (Cheah Su Ling et.al, 2017). Antara senario perumahan menurut Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan KPKT (2018-2025) adalah berkait rapat dengan permintaan dan penawaran perumahan. Apa yang mempengaruhi permintaan dalam konteks perumahan ini adalah kemampuan isi rumah membayar harga rumah di pasaran. Terdapat dua keadaan iaitu isi rumah yang mampu membeli rumah di pasaran terbuka dan isi rumah yang memerlukan bantuan kerajaan bagi memiliki rumah. Ketidaksepadanan permintaan dan penawaran rumah di pasaran menjadi isu dan cabaran dalam pemilikan rumah mampu milik. Di Johor Bahru misalnya, transaksi harta tanah pada tahun 2017 antara lingkungan harga RM300,000 dan ke bawah mencatatkan bilangan transaksi tertinggi iaitu sebanyak 3,061 unit. Ini menunjukkan rumah kediaman berharga RM300,000 mempunyai permintaan yang tinggi di pasaran Johor. Selain itu, ketidakmampuan membeli rumah akibat kenaikan harga perumahan yang tinggi menjadi salah satu senario permasalahan dalam pemilikan rumah ini. Menurut Malek Nor Malina & Azrina, 2012, kemampuan memiliki rumah dapat dikaitkan dengan faktor pendapatan dan perbelanjaan isi rumah. Disini dapat dilihat bahawa harga rumah yang tinggi dan pendapatan yang tidak mencukupi menyebabkan isi rumah tidak mampu untuk memiliki rumah. Peratusan peningkatan harga rumah bagi semua jenis rumah terutama di beberapa bandar utama seperti Kuala Lumpur, Selangor, Pulau Pinang dan Johor. Keadaan ini telah memberikan satu impak yang besar kepada golongan berpendapatan pertengahan yang tinggal di bandar-bandar utama tersebut. Manakala, kos sara hidup yang semakin tinggi di bandar-bandar utama seperti Kuala Lumpur, Selangor, Johor dan Pulau Pinang ini menjadi punca golongan pertengahan ini sukar untuk memperolehi kediaman sendiri dan kebanyakannya masih lagi menyewa rumah. Perbelanjaan dan pendapatan isi rumah juga memainkan peranan dalam senario permasalahan pemilikan rumah di Malaysia. Golongan berpendapatan sederhana dilihat mempunyai kesukaran untuk mengakses kepada kemampuan memiliki rumah di bandar dan mempunyai pilihan yang terhad disebabkan oleh faktor pendapatan yang menjadi aspek penting dalam memohon pinjaman bagi kelayakan memiliki rumah. Kebanyakan daripada golongan

sederhana ini hanya mampu untuk menyewa rumah di bandar walaupun pihak kerajaan telah menyediakan pelbagai skim atau program-program berkaitan perumahan mampu milik. Hal ini disebabkan oleh kos sara hidup yang semakin meningkat di bandar mempengaruhi perbelanjaan isi rumah yang tinggi terutamanya golongan yang berpendapatan sederhana. Perkara ini telah menyebabkan mereka sangat sukar untuk memiliki kediaman sendiri. Hulchanski, 1995 menyatakan bahawa, perbelanjaan isi rumah yang berkemampuan boleh menggunakan satu per empat daripada pendapatan mereka bagi membayar kos perumahan dan baki selebihnya digunakan untuk kos bukan perumahan. Demikian, hal ini menunjukkan bahawa perbelanjaan kos perumahan dan perbelanjaan isi rumah yang melebihi tahap kemampuan pendapatan individu, lokasi rumah yang dikehendaki bernilai tinggi dan harga rumah tidak selari dengan pendapatan golongan yang pertengahan M40 ini mengakibatkan golongan ini berada di dalam kelompok miskin bandar.

Permasalahan kajian

Jabatan Perangkaan Malaysia (2020), mendefinisikan kumpulan pertengahan sebagai kumpulan isi rumah yang wujud dalam struktur taburan pendapatan isi rumah di Malaysia dimana isi rumah kumpulan pertengahan adalah isi rumah berpendapatan di antara RM4,850 – RM10,959. Jabatan Perangkaan Malaysia juga menyatakan bahawa bilangan isi rumah kumpulan pertengahan adalah 2.78 juta. Sebanyak 83 peratus daripada golongan kumpulan pertengahan ini berada dan menetap di bandar. Golongan ini terdiri dari mereka yang bekerja di pelbagai sektor baik dengan kerajaan, swasta mahupun bekerja sendiri. Sungguhpun isu kenaikan harga rumah dilihat sebagai senario yang lumrah dan berlaku di mana-mana negara sedang membangun, strategi dan perancangan teliti dari pelbagai peringkat masyarakat, kumpulan pembuat dasar serta keputusan harus melihat isu ini sebagai keutamaan (Jonathan, 2014). Berdasarkan kepada laporan Institut Penyelidikan Khazanah (KRI) (2019), kemampuan memiliki kediaman di setiap negeri di negara ini merosot dalam tempoh satu dekad disebabkan sikap pemaju yang tidak menyediakan kediaman berdasarkan keperluan pembeli manakala laporan bertajuk ‘Memikirkan Semula Perumahan: Antara Negara, Pasaran dan Masyarakat’ mendapati terdapat ketidakpadanan antara gaji penengah (median) tahunan dan harga rumah penengah. Menurut laporan berkenaan, antara 2012 dan 2014, pendapatan isi rumah meningkat pada kadar pertumbuhan tahunan kompaun (CAGR) 11.7 peratus, jauh lebih rendah daripada pertumbuhan harga rumah penengah, yang meningkat 23.5 peratus daripada RM175,000 kepada RM280,000. Beberapa dasar seperti inisiatif ‘My Second Home’ yang dimonopoli oleh ekspatriat, mendorong pemaju untuk memberi tumpuan kepada keperluan perniagaan mereka. Harga rumah yang terlalu tinggi ketika ini sebahagian besarnya didorong oleh sikap pemaju yang hanya fokus untuk mencapai trajektori masing-masing. (Pengarah Penyelidikan KRI, Dr Suraya Ismail, 2019) Bank Negara Malaysia (BNM) melaporkan hampir 82 peratus rumah tidak terjual berharga lebih RM250, 000 di negara ini pada suku kedua 2017. Statistik tersebut menunjukkan harga rumah di Malaysia dijual dengan harga yang sangat tinggi. Situasi ini berlaku bukan kerana tiada permintaan untuk membeli rumah, sebaliknya harga yang ditawarkan tidak mampu untuk dibeli oleh mereka yang terdiri daripada golongan bawahan dan pertengahan khususnya. Antara sebab berlakunya rumah tidak terjual adalah disebabkan oleh ketidakpadanan bekalan dan permintaan, lebih banyak kediaman baru dibina pada harga tidak mampu milik dan pendapatan rakyat Malaysia meningkat lebih perlahan berbanding peningkatan harga rumah. Quigley & Raphael (2004) pula menyatakan bahawa pemilikan rumah mampu milik mempunyai masalah yang berbeza iaitu pengagihan harga perumahan, pembahagian kualiti perumahan, pengagihan pendapatan, kemampuan rumah tangga untuk meminjam, awam polisi yang mempengaruhi pasaran perumahan, keadaan yang mempengaruhi penawaran perumahan baru atau diperbaharui, dan sebagainya. Pelbagai masalah ini

menimbulkan kesukaran dalam menafsirkan apakah fakta asas mengenai kemampuan memiliki rumah. Kenaikan harga rumah dan kadar faedah yang rendah telah mendorong lonjakan pinjaman gadai janji dan membolehkan pengguna berbelanja dengan harga tinggi yang disokong oleh kenaikan pendapatan mereka. Namun, ketika dan di mana harga perumahan telah jatuh, pinjaman dan pertumbuhan menjadi perlahan, dengan kesan yang masuk akal dari penurunan harga perumahan terhadap perbelanjaan isi rumah, pertumbuhan ekonomi dan keseimbangan sektoral. Terdapat beberapa faktor lain yang mempengaruhi harga rumah. Antaranya, keadaan bekalan, ciri-ciri yang paling kerap terdapat di pasaran yang dapat menyekat ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan sehingga mengekang respons bekalan. Ciri-ciri ini merangkumi peraturan pengezonan, peraturan bangunan yang rumit, prosedur pentadbiran yang lambat, yang semuanya menyekat jumlah tanah maju sehingga mendasari kenaikan trend harga rumah dan kebolehubahannya yang tinggi Zakari, A. L. (2014) menyatakan bahawa pendapatan isi rumah merupakan pemboleh ubah penting yang digunakan untuk menentukan kemampuan perumahan isi rumah faktor kenaikan harga rumah yang tinggi. Faktor yang berkaitan dengan harga rumah adalah ekonomi pertumbuhan, pengangguran, kadar faedah, keyakinan pengguna, ketersediaan gadai janji dan penawaran dan permintaan. Kemampuan perumahan juga mempengaruhi nilai harta tanah. Projek perumahan tertentu bergantung pada interaksi yang kompleks antara faktor-faktor seperti skala projek, jenis pengurusan dan ciri-ciri kawasan kejiranan di mana projek itu berada. Dr Suraya Ismail (KRI) (2018) pula mendapati masyarakat muda ataupun golongan milenium kini didedahkan serta dimomokkan agar membeli rumah pada usia muda, selain dari menganggapnya sebagai satu jaminan masa hadapan agar tanah atau rumah yang sedia ada ini tidak jatuh ke tangan kaum lain. Hal ini perlu diingatkan kerana cara pembelian rumah secara tergopoh ini juga adalah punca muflis pada usia muda. 'Rumah mampu milik' ditakrifkan sebagai rumah yang harganya kurang tiga kali ganda daripada pendapatan isi rumah median tahunan. Secara purata, Sebanyak 114,000 rumah dibina jauh lebih rendah daripada pembentukan isi rumah baru iaitu 154,000. Bank Negara Malaysia (2018). Penawaran rumah yang berlebihan (oversupply) inilah yang membuatkan isu ketidaksepadanan keperluan perumahan timbul. Menurut Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (2018-2025), dari tahun 2016– 2017, 35% isi rumah Malaysia mampu memiliki rumah sehingga harga RM250,000 dan hanya 24% daripada pelancaran perumahan baharu berharga kurang daripada RM250,000. Ini menunjukkan kekurangan bekalan rumah mampu milik. Ketiadaan sistem bersepadu merupakan salah satu punca maklumat tidak simetri dalam pasaran rumah mampu milik. Ini kerana, Malaysia masih lagi belum mempunyai pangkalan data lengkap yang mengandungi maklumat bekalan dan permintaan rumah. Terdapat beberapa maklumat yang penting seperti isi pendapatan, ciri-ciri dan pilihan isi rumah inilah yang telah menghadkan keupayaan menyesuaikan bekalan rumah dalam memenuhi permintaan isi rumah dengan berkesan.

Jabatan Statistik Malaysia, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) dan BNM, mencadangkan agar harga bagi rumah mampu milik di seluruh Malaysia perlu ditawarkan pada harga maksimum RM282,000 untuk isi rumah berpendapatan pertengahan. Bagaimanapun, berdasarkan sumber sama, rumah mampu milik yang ditawarkan dalam pasaran ialah RM298,000 (harga median sebenar). Kediaman yang dijual didapati sangat tidak mampu milik di kebanyakan bandar utama. Di Johor misalnya harga maksimum mampu milik ini adalah pada kadar RM291,000 dan RM302,000, tetapi harga median sebenar yang ditawarkan masing-masing ialah RM439,000 dan RM350,000. Mengikut faktor kemampuan rakyat berdasarkan 'median multiple', harga rumah di Malaysia pada 2016 berada pada kadar 4.8 kali ganda pendapatan tahunan isi rumah berbanding 3.9 kali ganda pada 2012.

Dalam laporan ekonomi negara suku keempat 2017, harga median rumah di Malaysia dicatatkan pada harga RM313,000, berbanding harga maksimum mampu milik sebanyak RM282,000 sedangkan pendapatan rakyat Malaysia meningkat lebih perlahan berbanding peningkatan harga rumah yang meningkat melebihi 5.36 peratus yang turut disebabkan faktor peningkatan harga tanah. Pemanipulasian oleh sebahagian daripada pemaju yang menginginkan keuntungan segera dengan melonjakkan kenaikan harga tanah inilah menjadi punca peningkatan harga rumah secara mendadak sekaligus menyebabkan rakyat terutama golongan pertengahan ini semakin tidak mampu untuk membeli dan memiliki rumah. (BNM, 2018). Bagi menyelesaikan masalah ini, terdapat beberapa isu dan cabaran bagi golongan pertengahan ini dalam memiliki rumah pertamanya. Oleh itu, satu kajian perlu dilakukan bagi mendapatkan pandangan dari bakal pembeli untuk mengetahui apakah sebenarnya cabaran paling utama dalam pemilikan rumah. Ini kerana, satu strategi dapat dihasilkan bagi menambahbaik strategi sedia ada dalam usaha membantu golongan pertengahan atau sederhana ini memiliki rumah pertama mereka.

Persoalan Kajian

Persoalan kajian diperlukan dalam sesebuah penyelidikan bagi memberikan panduan tentang skop kajian yang akan dijalankan. Ianya akan membantu bagi mendapatkan satu gambaran yang jelas untuk merancang penyelidikan yang dijalankan (Norman Blaikie, 2000). Matlamat kajian ini dijalankan adalah untuk mencari jawapan golongan pertengahan M40 tentang isu dan cabaran dalam memiliki rumah di bandar- bandar utama di Malaysia dalam pengurusan memiliki rumah kos mampu milik. Terdapat isu dan cabaran yang dialami oleh golongan pertengahan M40 yang boleh dibahagikan kepada tiga faktor:

- i. Perbelanjaan harian isi rumah semakin meningkat
- ii. Lokasi rumah yang dikehendaki bernilai tinggi
- iii. Harga rumah tidak selari dengan pendapatan

Objektif kajian

Kajian ini dibuat adalah untuk mengenalpasti cabaran golongan pertengahan M40 dalam memiliki rumah kos mampu milik di bandar-bandar utama di Malaysia. Bagi kajian ini, fokus utama hanya diberikan kepada cabaran yang mempengaruhi perbelanjaan harian isi rumah semakin meningkat, lokasi rumah yang dikehendaki bernilai tinggi dan harga rumah tidak selari dengan pendapatan. Secara lebih khusus, objektif kajian ini dibuat adalah:

- i. Menenalpasti cabaran yang dihadapi golongan pertengahan M40 dalam pemilikan rumah kos mampu milik di bandar-bandar utama di Malaysia
- ii. Langkah-langkah kerajaan dalam membantu golongan pertengahan M40 pemilikan rumah kos mampu milik di bandar- bandar utama di Malaysia

Metodologi Kajian

Kajian ini dijalankan dengan menggunakan kaedah kualitatif. Kaedah yang digunakan rujukan dokumen dan temubual. Dalam kajian ini juga, maklumat telah diperolehi dengan rujukan melalui jurnal, buku, majalah, surat akhbar dan dokumen-dokumen rasmi berkaitan kajian. Kajian ini secara khususnya menggunakan kaedah kajian perpustakaan untuk mencari maklumat sekunder yang berkaitan perumahan mampu milik khususnya untuk golongan pertengahan M40 secara menyeluruh dalam konteks di Malaysia serta dasar, polisi dan strategik kerajaan untuk membantu pemilikan rumah kos mampu milik. Maklumat ini dikumpul dan disaring serta dianalisis menggunakan teknik analisis kandungan. Analisis kandungan terhasil apabila pengkaji mempunyai matlamat untuk menjalankan kajian literatur. Ia dimulakan dengan menyediakan latar belakang terhadap kandungan kajian literatur yang hendak dijalankan.

Seterusnya pengkaji membaca dan memahami bahan literatur yang diperoleh. Akhirnya, pengkaji mengintegrasikan bahan bacaan tersebut kepada pengetahuan yang dimiliki oleh pengkaji. Manakala bagi temubual pula, beberapa pihak dari golongan pertengahan M40 yang terlibat secara langsung sama ada sektor awam, sektor swasta dan yang bekerja sendiri dalam pengurusan memiliki rumah telah dilibatkan dalam kajian ini. Kajian secara temu bual ini telah melibatkan informen isi rumah atau golongan pertengahan M40 mengenai cabaran yang dihadapi dalam memiliki rumah kos mampu milik di bandar-bandar utama di Malaysia.

Cabaran Kumpulan M40 bagi Memiliki Kos Rumah Mampu Milik

a. Perbelanjaan Isi Rumah Semakin Meningkat

Perbelanjaan isi rumah merupakan apa yang dibeli oleh isi rumah untuk memenuhi keperluan seharian. Perbelanjaan isi rumah yang dimaksudkan merangkumi makanan, pakaian, pendidikan, kesihatan, pelaburan modal insan bayaran utiliti (Bentzinger & Cook, 2012) iaitu antara perbelanjaan yang diperlukan setiap hari. Pendedahan pakar ekonomi berhubung perbelanjaan penggunaan isi rumah rakyat Malaysia yang mencecah 70 peratus menunjukkan bahawa masalah kos sara hidup semakin kritikal dan meningkat di negara ini. Menurut Ahli Majlis Tindakan Ekonomi (MTE), Tan Sri Dr Noor Azlan Ghazali, perbelanjaan tersebut merangkumi tiga komponen iaitu keperluan makanan, perumahan serta pengangkutan. Selain itu, perbelanjaan isi rumah saling berkaitan dengan pendapatan bulanan isi rumah. Isi rumah yang berkemampuan seharusnya menggunakan satu per empat daripada pendapatan untuk membayar kos perumahan dan baki tiga per empat digunakan untuk kos bukan perumahan (Hulchanski, 1995). Golongan berpendapatan M40 menggunakan purata antara 60 hingga 70 peratus daripada perbelanjaan mereka bagi memenuhi tiga perbelanjaan berkenaan. Situasi tersebut menimbulkan persoalan bagaimana golongan ini mahu menyediakan peruntukan untuk komponen lain. Isu kenaikan harga barang semakin meruncing dan ada laporan mengatakan harga barang keperluan dijangka naik sehingga 60 peratus. Bukan itu sahaja, perbelanjaan kos perumahan yang melebihi pecahan yang ditetapkan boleh mengakibatkan isi rumah terjerumus dalam kelompok tidak mampu memiliki rumah dan lebih kritikal apabila berada dalam kelompok kemiskinan bandar. Kenaikan harga barangan menjadi isu utama pengguna pada masa ini. Kenaikan harga ini berpunca daripada beberapa faktor termasuk kembalinya perniagaan selepas pandemik seperti restoran dan gerai makan sekaligus menyebabkan peningkatan permintaan barangan asas dan bahan mentah. Dalam keadaan selepas pandemik ini, kenaikan harga rumah terus naik dengan mendadak disebabkan bahan mentah seperti besi dan simen konkrit naik sehingga melebihi 50 peratus.

Oleh itu, harga rumah dikaitkan dengan harga barang binaan yang melambung dua hingga empat kali ganda. Selain itu, berdasarkan kepada laporan Institut Penyelidikan Khazanah (KRI) (2019), kemampuan memiliki rumah di setiap negeri di negara ini merosot dalam tempoh satu dekad disebabkan sikap pemaju yang tidak menyediakan kediaman berdasarkan keperluan pembeli penengah M40 manakala menurut laporan bertajuk 'Memikirkan Semula Perumahan: Antara Negara, Pasaran dan Masyarakat' mendapati terdapat ketidakpadanan antara gaji pertengahan M40 (median) tahunan dan harga rumah pertengahan. Menurut laporan berkenaan, antara 2012 dan 2014, pendapatan isi rumah meningkat pada kadar pertumbuhan tahunan kompaun (CAGR) 11.7 peratus, jauh lebih rendah daripada pertumbuhan harga rumah penengah, yang meningkat 23.5 peratus daripada RM175,000 kepada RM280,000.

b. Bayaran bulanan perumahan

Bayaran bulanan perumahan merupakan kos perumahan yang perlu dibayar isi rumah setiap bulan. Selain bayaran bulanan, cukai harta tanah, kos penyelenggaraan juga termasuk dalam kos perumahan. Kos perumahan bukan sahaja menjadi ukuran penting kemampuan pemilikan rumah malah menjadi penanda aras kemiskinan yang diukur mengikut prestasi kewangan isi rumah setelah membayar kos perumahan (Bourassa, 1995). Aras kemiskinan yang dimaksudkan melibatkan tahap kemampuan golongan berpendapatan kumpulan M40 yang tidak mampu membuat bayaran bulanan perumahan dan terjejas perbelanjaan keperluan asas. Konsep kemampuan pemilikan oleh Norazmawati Md. Sani (2012) pula menekankan bayaran bulanan perumahan seharusnya tidak melebihi 30 peratus daripada pendapatan isi rumah. Apabila bayaran bulanan perumahan melebihi 30 peratus, isi rumah dianggap tidak mampu memiliki rumah kerana harga rumah tersebut tidak sepadan dengan pendapatan isi rumah. Bayaran bulanan perumahan yang tinggi juga memberi makna berbeza antara pemilik dan penyewa. Bayaran bulanan perumahan yang tinggi membantutkan keinginan penyewa M40 untuk memiliki rumah kerana bayaran bulanan perumahan antara kos perumahan terbesar ditanggung perlu ditanggung oleh golongan berpendapatan kumpulan M40. Sebaliknya, penyewa rumah mendapat manfaat apabila sewaan bulanan lebih rendah daripada membeli rumah. Ini kerana mereka hanya perlu membayar duit sewaan rumah dan bil utiliti sahaja. Golongan ini tidak terikat dengan pihak bank, cukai tanah, cukai taksiran, dan syarikat air sisa terunggul dan sebagainya. Ini menyebabkan golongan pertengahan M40 lebih memilih menyewa daripada membeli rumah walaupun menyewa dalam tempoh jangka masa lama terutamanya yang tinggal di bandar-bandar utama di Malaysia.

c. Tabungan Isi Rumah

Tabungan merupakan penyumbang penting untuk meningkatkan kemampuan pemilikan rumah bagi golongan pertengahan M40. Tabungan ini dapat membantu isi rumah menyelesaikan masalah kewangan untuk pembelian rumah. Dalam usaha untuk menanam sikap rakyat Malaysia untuk menabung memang tidak dinafikan bahawa terdapat kempen-kempen daripada kerajaan serta dibantu oleh institusi kewangan adalah perlu bagi menggalakan anak-anak kecil dan remaja menabung bermula di peringkat sekolah rendah lagi. Namun sejauhmanakah keberkesanan kempen ini masih belum dapat dilihat. Contoh terdekat untuk gelagat tabungan oleh anak-anak adalah melihat gelagat ibu bapa mereka sendiri. Mereka adalah orang terdekat menjadi '*role model*' kepada anak-anak dengan sikap suka menabung dan menunjukkan tabiat berjimat cermat semasa berbelanja. Ibu bapa juga hendaklah membuka akaun simpanan untuk anak-anak semasa mereka kecil lagi supaya sikap menyimpan ini dapat dipupuk hingga mereka masuk ke alam pekerjaan. Sekurang-kurangnya jika mereka ingin memiliki rumah maka mereka sudah mempunyai simpanan untuk membayar deposit rumah dan sebagai '*back up*' untuk permohonan pembiayaan. Hal ini selari dengan program tabungan untuk menggalakkan golongan muda memiliki rumah di seperti negara Kanada. Selain Kanada, kebanyakan negara Eropah juga menggalakkan program tabungan sebagai langkah membantu isi rumah membayar wang pendahuluan rumah. Program tabungan dijalankan oleh institusi kewangan formal untuk pemilikan rumah (Atterhog & Song, 2009). Oleh kerana pemilikan rumah bergantung sepenuhnya kepada keadaan kewangan semasa isi rumah, proses pembinaan rumah menjadi tidak menentu. Tempoh pembinaan rumah bergantung kepada jumlah tabungan dan pendapatan isi rumah (Nwuba, Kalu, & Umeh, 2015). Hasil tabungan mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dan secara tidak langsung membantu isi rumah memiliki aset. Tabungan secara konsisten juga digunakan apabila berlaku situasi luar jangka seperti ketika isi rumah menghadapi masalah kesihatan yang menjejaskan keupayaan bekerja. Tabungan yang ada digunakan untuk membayar kos perumahan dan kos bukan perumahan buat sementara waktu

(Bramley, 2011). Walau bagaimanapun, jumlah tabungan bergantung kepada faktor demografi isi rumah iaitu status sama ada berkahwin atau bujang, kestabilan pekerjaan yang mempengaruhi keupayaan isi rumah menabung (Turner & Luea, 2009). Tabungan bukan sekadar membantu isi rumah membayar wang pendahuluan pembelian rumah, malah tabungan yang banyak membantu isi rumah memperbaiki atau menaik taraf rumah sedia ada agar lebih selesa dihuni. Selain itu, tabungan juga membantu isi rumah sebagai persediaan menghadapi hari tua. Ini kerana wang pencen yang diperoleh belum tentu mencukupi untuk menampung perbelanjaan harian (Decker & Dewilde, 2010).

d. Lokasi rumah yang dikehendaki bernilai tinggi

Pembangunan ekonomi yang pesat telah menyebabkan peningkatan permintaan untuk perumahan kediaman antara kawasan bandar di Malaysia. Apabila dilihat semula harga perumahan di Malaysia, harga perumahan telah meningkat secara mendadak sama ada di bandar-bandar besar atau bandar-bandar kecil dan bergantung kepada lokasi tertentu. Lebih dari sepuluh tahun yang lalu, pasaran hartanah di Malaysia telah mengalami perkembangan harga yang ketara diseluruh Malaysia. Setakat ini, harga perumahan hampir mencecah langit. Walaupun faktor sebenar di sebalik kenaikan yang tidak logik tersebut masih menjadi persoalan, terdapat beberapa sebab yang dapat dikenal pasti mengapa kenaikan harga perumahan tersebut berlaku. Selain itu, aspek pembayaran fi, proses pembangunan dan perundangan jual beli juga melibatkan kos. Kos ini mungkin boleh diberikan perhatian oleh pihak pemaju dan kerajaan supaya tidak membebankan. Kos rumah juga bergantung kepada keadaan ekonomi semasa. Jika tahap inflasi tinggi harga rumah selalunya naik untuk bertahan lama di pasaran dengan pembelian yang berkurangan. Di samping itu, aspek pembelian untuk pelaburan harta juga akan menaikkan permintaan yang secara tidak langsung menaikkan harga pasaran. Kawalan harga boleh dilakukan oleh pihak berwajib dengan mengawal harga bahan binaan dan juga pengurangan cukai bahan itu. Pada masa sama pengawalan harga rumah boleh ditentukan dengan benar-benar mengkaji keperluan dan keupayaan membeli mengikut kawasan yang ditentukan. Subsidi dan insentif tertentu juga boleh difikirkan bagi menambah minat pemaju swasta untuk turut serta dalam pembangunan perumahan mampu milik ini.

e. Pertumbuhan Penduduk

Faktor yang dapat dilihat adalah pertumbuhan penduduk. Dewasa ini, penduduk di Malaysia terus meningkat dan memerlukan lebih banyak rumah untuk didiami tetapi pengeluaran perumahan agak perlahan kerana terdapat banyak undang-undang, peraturan dan prosedur yang ketat berkaitan dengan pembinaan. Dalam kajian oleh Tze San Ong (2013), beliau menyatakan bahawa "orang akan berpindah ke kawasan dimana rumah-rumah yang dibina, tetapi rumah-rumah yang tidak semestinya dibina di kawasan dimana orang mahu menetap". Hal ini kerana pemindahan tempat kerja. Biasanya, orang akan membeli sebuah rumah di kawasan tertentu kerana mereka bekerja di kawasan berdekatan ataupun yuran sewa adalah sama dengan kos bayaran perumahan mereka setiap bulan. Mengetahui hal tersebut, pemaju akan mengambil peluang untuk mengaut keuntungan dengan menaikkan harga perumahan kerana terdapat permintaan. Masyarakat pasti akan membeli rumah tersebut kerana ia adalah satu keperluan untuk kerjaya mereka terutamanya golongan pertengahan M40. Di Malaysia, kekurangan pilihan harga yang berpatutan untuk memiliki memaksa ramai rakyat Malaysia masuk ke dalam pasaran sewa dan penempatan tidak formal, yang secara drastik meningkat disebabkan oleh pertumbuhan penduduk dan pembandaran. Dalam ekonomi sebenar, mungkin ada lebih banyak faktor yang mempengaruhi harga perumahan. Namun kita tidak boleh menafikan fakta bahawa salah satu faktor penting adalah penduduk yang semakin meningkat terutama di bandar-bandar utama di Malaysia.

f. Peningkatan kos bahan mentah

Kenaikan kos bahan mentah merupakan salah satu sebab yang sering digunakan oleh pemaju perumahan. Pada masa kini, semua harga barangan semakin tinggi kerana salah satu faktor yang menyebabkannya adalah kenaikan harga petrol. Hal ini kerana kebanyakan aktiviti harian kita adalah berkaitan dengan penggunaan petrol. Berkaitan dengan pembinaan, pengeluaran bahan-bahan yang digunakan, pembungkusan, dan penghantaran, semuanya melibatkan penggunaan petrol. Disebabkan itulah harga barangan berbeza bergantung kepada kenaikan harga petrol. Keadaan ini akan menjadi lebih teruk semasa inflasi, kebanyakan masyarakat yang bergiat dalam ekonomi akan meningkatkan harga mereka. Jadi, untuk mengurangkan beban kos ini, pemaju mengambil kira untuk menaikkan harga perumahan yang mana beban akan diserahkan kepada pembeli. Untuk rakyat berpendapatan tinggi ianya tidak menjadi satu masalah besar, tetapi untuk rakyat berpendapatan sederhana M40 kenaikan tersebut pasti akan mengurangkan kuasa beli mereka dan juga menyebabkan mereka mengalami kemiskinan bandar.

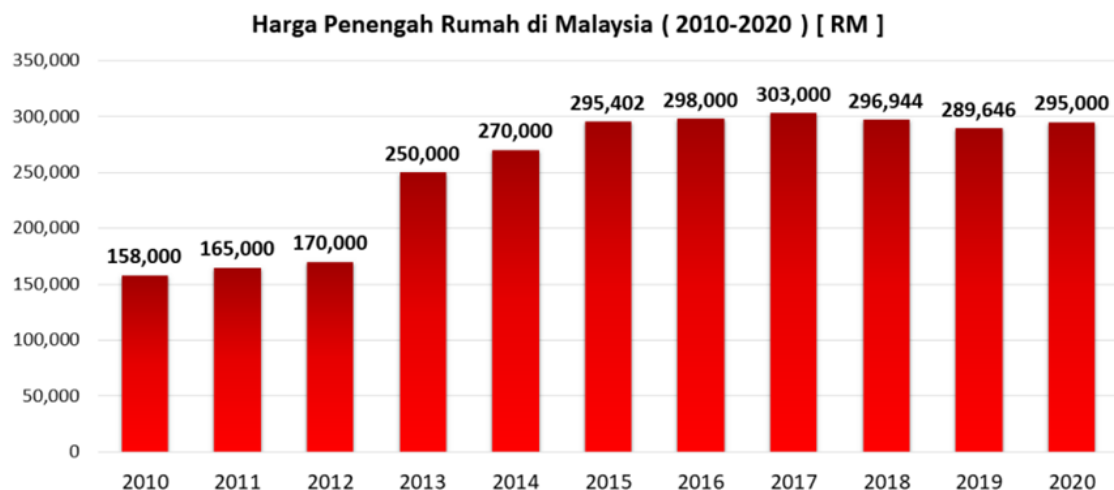
g. Harga Rumah Tidak Selari Dengan Pendapatan

Di Malaysia harga rumah berada pada tahap yang tinggi sehingga menyebabkan rumah menjadi aset yang sukar dimiliki. Pada masa yang sama, purata gaji pula tidak mencukupi bagi individu, apatah lagi untuk membeli rumah sendiri. Pada tahun 2019, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia melaporkan sebanyak 30,664 rumah dengan nilai RM18.82 bilion yang tidak terjual. Persoalannya, benarkah rumah-rumah tidak dapat dijual kerana kenaikan harga rumah yang mendadak di samping gaji yang rendah.

Dr Suraya Ismail, Pengarah Institut Kajian Khazanah, berkata harga rumah telah meningkat melebihi 8% setahun sejak tahun 2009. Antara punca kenaikan harga rumah yang mendadak ini adalah pembelian rumah yang banyak pada zaman itu. Ia berlaku kerana pihak bank melonggarkan syarat pinjaman perumahan dengan mengurangkan kadar bayaran bulanan dan meningkatkan tempoh pinjaman. Berdasarkan data oleh Pusat Informasi Hartanah Negara (NAPIC), harga rumah telah meningkat hampir 2 kali ganda pada tahun 2020 berbanding 2010.

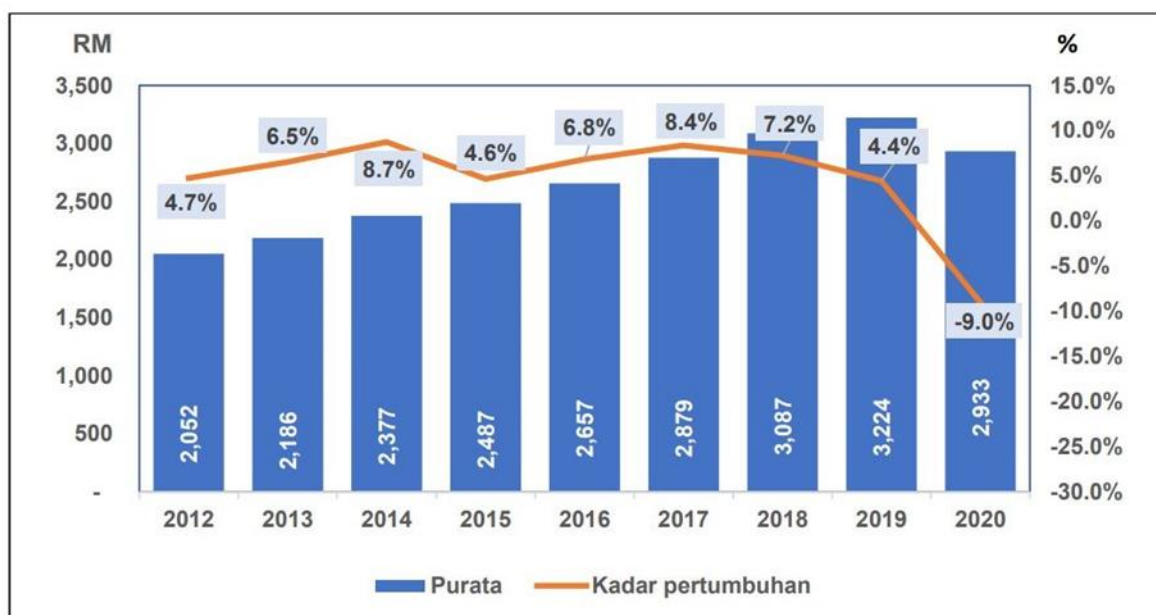
www.ekonomirakyat.com.my

Harga Penengah Rumah di Malaysia Meningkat dari RM158,000 pada tahun 2010 Kepada RM295,000 pada tahun 2020



Selain itu, Dr. Suraya turut menjelaskan berkenaan harga rumah yang tidak menurun walaupun terdapat lambakan rumah baru. Pertama, tuan rumah sedia ada tidak mahu harga rumah jatuh kerana akan menyebabkan penurunan aset dan kerugian. Kedua, kehendak pemaju untuk menjual rumah kepada warga asing menyebabkan harga rumah kekal dan tidak menurun. Malah, pada Oktober 2019, kerajaan sendiri menggalakkan pembelian rumah oleh warga asing apabila mencadangkan penurunan had harga minimum rumah dari RM1 juta kepada RM600,000 untuk menyelesaikan masalah lambakan rumah tidak terjual.

Data oleh Jabatan Perangkaan Malaysia menunjukkan bahawa purata gaji hanya mengalami kadar pertumbuhan antara 4% hingga 9% dari tahun 2012 hingga 2019. Namun kadar ini mengalami penurunan sebanyak 9% pada tahun 2020. Sebagai contohnya bandar di Johor Bharu kebanyakan pendapatan yang tidak selaras dengan keperluan ekonomi semasa. Kajian menunjukkan bahawa “tekanan kemampuan perumahan” (*housing affordability stress*) berpunca daripada keadaan yang memaksa individu berbelanja lebih daripada 30% pendapatannya sebagai bayaran ansuran rumah. Jumlah ini tidak lagi mengambil kira kos-kos lain seperti kos penyelenggaraan, pembaikan dan sebagainya. Kemampuan sebahagian besar golongan pertengahan di Johor untuk memiliki rumah di pasaran amat terhad kerana projek-projek perumahan di Johor mengutamakan rumah-rumah yang bernilai dalam lingkungan RM300 ribu hingga RM500 ribu dan rumah mewah bernilai RM500 ribu hingga RM1 juta.



Purata gaji dan upah bulanan, 2012-2020. Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Harga rumah yang dianggap mampu milik adalah rumah yang berharga maksimum 3 kali ganda pendapatan tahunan. Mengambil purata pendapatan yang dilaporkan bagi tahun 2020, perkara ini bermaksud individu dengan purata pendapatan RM2,933 hanya mampu membeli rumah berharga kurang RM106,000. Namun begitu, kajian oleh Institut Penyelidikan Khazanah (KRI) pada tahun 2015 menunjukkan bahawa harga purata rumah di Malaysia adalah 4.4 kali lebih tinggi berbanding purata gaji tahunan. Kajian juga mendapati bahawa median harga rumah ketika itu ialah RM242,000, manakala median gaji tahunan ialah RM55,020.

Menurut Profesor Dr Noor Rosly Hanif dari Fakulti Perniagaan International University of Malaya-Wales Kuala Lumpur, pandemik COVID-19 telah menyebabkan purata pendapatan menurun sehingga 50 peratus. Situasi ini menyebabkan jurang antara pendapatan dan kadar mampu milik rumah terus meningkat. Berdasarkan data-data yang dikumpul dan kajian yang dijalankan, jelas bahawa kenaikan purata pendapatan tidak setara dengan peningkatan harga rumah yang mendadak. Malah, laporan kaji selidik oleh Juwai IQI, sebuah firma teknologi hartanah, mengunjurkan bahawa harga rumah akan menghadapi peningkatan sebanyak 3% hingga 12% pada tahun hadapan.

Kaedah Kajian

Reka bentuk kajian atau pendekatan kajian merupakan elemen penting dalam sesuatu kajian di bawah metodologi. Menurut Neuman (2003), Onwueghuzie & Leech (2005) reka bentuk kajian merujuk kepada bagaimana sesuatu kajian itu dirancang. Menurut Sabitah Marican (2009) pula, ia melihat dari segi pendekatan, teknik persampelan dan persekitaran kajian yang terlibat. Kajian ini dijalankan dengan menggunakan pendekatan kaedah kualitatif. Menurut Denzin dan Lincon (1994) penyelidikan kualitatif melibatkan kepelbagaian kaedah secara terfokus, termasuk penggunaan pendekatan naturalis (semula jadi) untuk menyelidik sesuatu subjek. Kajian akan menggunakan kaedah temu bual, pemerhatian dan analisis dokumen. Temu bual akan difokuskan kepada kumpulan kecil dalam kalangan golongan pertengahan M40 bekerja di bandar-bandar utama di Malaysia seperti di Kuala Lumpur, Selangor, Pulau Pinang dan Johor untuk dijadikan informan dalam kajian ini. Menurut Fontana dan Frey (1994) dan Merriem (1998) terdapat tiga jenis temu bual iaitu temu bual berstruktur, temu bual separa struktur dan temu bual tidak berstruktur.

Dalam kajian ini, pengkaji akan menggunakan pendekatan kaedah temu bual berstruktur kerana penggunaan temu bual berstruktur bertujuan untuk mengumpulkan maklumat secara tepat seperti maklumat sosiodemografi, umur, pendapatan, taraf perkahwinan, tahap pendidikan dan sebagainya. Manakala temu bual separa berstruktur bersifat fleksibel dan keadaan ini membolehkan informan menghuraikan apa yang difikirkannya kepada penyelidik (Merriem 1998). Hasil temu bual yang dijalankan ke atas informan-informan dari golongan pertengahan M40 dari pelbagai latar belakang untuk memiliki rumah diukur berdasarkan tiga cabaran iaitu dari aspek perbelanjaan yang semakin meningkat, lokasi rumah yang dikehendaki bernilai tinggi dan harga rumah tidak selari dengan pendapatan. Rata-rata golongan ini tidak mampu untuk memiliki rumah atas faktor-faktor berikut. Maklumat yang diperolehi daripada informan-infirman seperti berikut:

Dapatan Kajian

Perbelanjaan Semakin Meningkat

Informan	Analisis Data Temubual
P1	<i>"...aku mampu sewa je...dengan gaji aku sebulan Rm 4 ribu lebih....tak mampu aku nak beli umah area kl nie ..walaupun keje tetap ..jika tolak pinjaman loan bank nanti tinggal berapa je belanja aku sekeluarga....dgn kos brg makin naik lagi..belanja harian anak- anak sekolah.2 org lagi.dengan duit keta lagi..org umah pulak tak keje..mana mampu aku nk beli umah skg nie....baik sewa je umah..Bayar bulan2 je. dlm Rm 950. kalau beli umah bulan2 cecah Rm 1600.. tak mampu aku nak bayar bulan2...dgn kos maintenance lagi..cukai pintu.. tanah nak kena bayar..IWK lagi...tinggal berapa duit aku na sara keluarga..mmg tak mampu la nak beli.. "</i>

P2	<i>"...harga umah kat JB paling murah pun RM300 ribu ke atas..cuba bayangkan kumpulan sederhana mcm aku nie. macam aku nak survive hidup kat JB..mcm aku keje sendiri...dengan kos belanja makin naik...duit pengasuh pun dh mahal skg...minyak petrol..semua mahal..nie nasib isteri aku keje..boleh la top up2 sikit.."</i>
P5	<i>"...aku dah beli umah..nie pun aku share pinjaman dengan wife..dengan harga umah landed Rm590 ribu daerah kajang selangor..sesak nafas juga la nak bayar bulanan umah RM 2 ribu lebih hampir kat 3 ribu juga la..potongan bank..aku beli umah sini sbb senang ulang alik keje kat kajang nie..mudah urusan keje dekat..wife pulak area keje kat kl area kajang antara area tengah2 nak ke lembah klang mudah sikit pergerakan ke tempat keje org umah...walaupun mahal..aku beli juga..klau aku sorang je memang tak lepas loan nie....sebab banyak komitmen nak kena bayar.."</i>
P6	<i>"...saya dah beli umah tahun lepas..nie umah pertama saya..masa mula2 susah juga nk hidup..walaupun saya kumpulan sederhana yg baru keje ..tapi beli juga umah dulu..pikir masa depan umah di bandar kat penang akan mahal..keje pun tetap area sini..mudah saya ulang alik gi keje naik motor je..harga minyak skg pun mahal..klau naik motor jimat sikit..berbanding bawa keta..sbb saya fikir harga umah makin lama makin naik terutama area bandar...jadi saya beli umah dulu walaupun mahal..fikir masa hadapan..."</i>

Lokasi Rumah yang dikendaki bernilai tinggi

Informan	Analisis Data Temubual
P3	<i>"...disebabkan umah kat KL mahal..terpaksa aku beli umah area rawang...nie yg mampu aku beli pun...tp parah juga hari2 kena ulang alik ke KL..kat situ pun dh makan duit tol dan minyak lagi...dh ler minyak keta pun mahal sekarang.."</i>
P4	<i>"...saya telah membeli umah pertama..tapi beli di sungai petani kedah...sbb di penang umah..terlalu mahal walaupun saya bekerja di sana...saya ulang alik gi keje dari sungai petani ke george town penang..jauh dari tempat keje saya...kos tol dan minyak petrol pulak mahal...tapi terpaksa juga beli umah kat Kedah....kalau lambat beli..harga umah akan naik dgn cepat..pendapatan mcm tu je...tak naik2 pun...kalau naik pun lambat...lagi la memang tak mampu nak beli umah lepas nie dgn pendapatan sekarang..."</i>

Harga rumah tidak selari dengan pendapatan

Informan	Analisis Data Temubual
P7	<i>"...macam saya gred G 44 keje di bandar kat JB susah nk beli umah landed dengan harga below RM 500 ribu....semua cecah ke RM680 ribu ke atas...mmg tak mampu la saya dengan pendapatan bulanan...harga umah mmg terlalu mahal sangat..saya duk sewa sahaja bersama2.. dgn rakan yg masih bujang buat masa nie..."</i>
P8	<i>"...tuu la hari tu..aku ade jumpa umah nie..cantik..dekat pulak dgn tempat keje aku...bini aku berkenan..bila check.. giler mahal...ko nak tau berapa? Rm 680,000 ribu...lebih setengah juta tu....mana mampu aku nak beli area bandar- bandar besar mcm nie..dgn gaji bulanan mcm sekarang...."</i>

Hasil temu bual yang dijalankan ke atas informan-informan dalam kalangan golongan sederhana M40 menjelaskan perbelanjaan semakin meningkat merupakan cabaran utama bagi golongan M40 sukar memiliki kos rumah mampu milik di bandar-bandar utama di Malaysia. Rata-rata mereka menyatakan kos sara hidup semakin tinggi dan perbelanjaan isi rumah yang semakin meningkat merupakan cabaran utama golongan ini sukar untuk membeli perumahan di kawasan bandar-bandar utama. Maklumat yang diperolehi daripada informan P1, P2 dan P6. Manakala lokasi rumah yang dikehendaki atau diminati bernilai tinggi antara sebab golongan sederhana M40 sukar untuk memiliki rumah. Kebanyakan kumpulan ini bekerja di bandar-bandar utama di Malaysia. Oleh itu, mereka akan membeli rumah berdekatan dengan tempat kerja bagi memudahkan urusan perjalanan ulang alik ke tempat kerja. Rata-rata mereka menyatakan tidak mampu membeli rumah yang dikehendaki oleh mereka atas sebab harga rumah di bandar terlalu mahal untuk dimiliki tetapi golongan ini membeli rumah di luar atau jauh daripada tempat kerja walaupun kos perjalanan hendak ke pejabat akan meningkat seperti tol dan minyak kenderaan. Maklumat ini diperolehi daripada informan P3 dan P4. Selain itu, harga rumah tidak selari dengan pendapatan bagi kumpulan M40 antara sebab juga golongan ini sukar memiliki rumah kos mampu milik terutamanya yang menetap di bandar-bandar utama. Kumpulan ini terdiri golongan profesional yang mempunyai pendidikan yang tinggi dan pendapatan gaji yang baik, namun sukar untuk memiliki rumah disebabkan harga rumah di bandar yang terlalu tinggi yang tidak seiring dengan pendapatan golongan sederhana. Kebanyakan mereka menyatakan tidak mampu membeli rumah yang terletak di kawasan bandar. Ini kerana pendapatan atau gaji agak rendah berbanding harga rumah yang begitu mahal di kawasan bandar untuk dimiliki bagi golongan sederhana M40. Maklumat ini diperolehi daripada informan P7 dan P8.

Dasar Dan Pelan Strategik Tindakan Perumahan Negara

Matlamat Dasar Perumahan Negara (DRN) adalah menyediakan perumahan yang mencukupi, selesa, berkualiti dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kemapanan hidup rakyat. Tiga objektif yang ditetapkan bagi mencapai matlamat tersebut ialah menyediakan perumahan mencukupi dan berkualiti dengan kemudahan yang lengkap dan persekitaran yang kondusif, meningkatkan keupayaan dan aksesibiliti rakyat bagi memiliki atau menyewa rumah dan menetapkan halatuju kemampanan sektor perumahan. Pelan tindakan DRN menggariskan langkah-langkah strategik yang dilaksanakan selaras dengan matlamat dan teras DRN (Malaysia 2012). Pelan tindakan ini menggabungkan peranan pelbagai kementerian, jabatan, agensi dan pihak swasta yang terlibat dalam semua bidang perumahan. Pelbagai projek dan program dirancang di bawah pelan tindakan ini untuk dilaksanakan dalam tiga fasa, iaitu jangka pendek (1 tahun), jangka sederhana (1-3 tahun) dan jangka panjang (3-5 tahun). Di antara program yang dilaksanakan dalam pelan tindakan ini penyediaan Perumahan Rakyat Mampu Milik (PRRM) dan rumah mampu milik yang disediakan khusus bagi menampung keperluan golongan berpendapatan pertengahan M40 seperti berikut:

i. Pr1ma

PR1MA bermaksud Perumahan Rakyat 1Malaysia atau dalam bahasa inggeris ianya dikenali sebagai (1Malaysia People's Housing Programme). Objektif PR1MA adalah untuk membangunkan perumahan yang mampu dimiliki bagi isi rumah berpendapatan sederhana M40 di pusat-pusat bandar utama Malaysia. Untuk tujuan PR1MA, golongan berpendapatan sederhana ditakrifkan sebagai masyarakat yang mempunyai pendapatan bulanan bersama (yang melibatkan kedua-dua suami dan pendapatan isteri) sebanyak RM2,500 hingga RM7,500. Ia telah ditubuhkan oleh Kerajaan sebagai satu cara untuk membantu golongan tertentu untuk menguruskan kos sara hidup di kawasan bandar, khususnya, dalam meningkatkan peluang

mereka memiliki rumah diwaktu kenaikan harga hartanah di Malaysia. PR1MA adalah salah satu daripada banyak usaha-usaha baik yang dilakukan oleh kerajaan untuk membantu orang ramai menguruskan kos sara hidup di kawasan bandar. PR1MA akan menjadi peneraju yang mensasarkan golongan berpendapatan sederhana dengan menawarkan rumah antara RM100, 000 hingga RM400, 000 yang telah dibangunkan dalam pembangunan masyarakat yang mapan.

ii. Skim Perumahan Pertamaku

Skim ini adalah salah satu daripada langkah-langkah yang diumumkan oleh Kerajaan dalam Bajet 2011 bertujuan membantu golongan muda untuk memiliki rumah. Skim ini membolehkan para pembeli rumah untuk mendapatkan pembiayaan 100 % daripada institusi kewangan, skim ini juga membolehkan mereka untuk memiliki rumah tanpa perlu membayar wang pendahuluan sebanyak 10 %. Cagamas SRP Berhad akan menjamin bank ke atas pembiayaan, iaitu pada tahap 90 % jika peminjam mendapat pembiayaan penuh, Cagamas SRP akan menjamin sebanyak 10 % (daripada 90% kepada 100%) daripada pembiayaan. Skim ini terbuka kepada semua warganegara Malaysia berumur 35 tahun ke bawah (umur pada hari lahir seterusnya adalah 36 tahun atau kurang) dengan pendapatan kasar yang tidak melebihi RM5, 000 sebulan bagi peminjam tunggal dan pendapatan kasar yang tidak melebihi RM10, 000 sebulan bagi peminjam bersama (berdasarkan pendapatankasar maksimum RM5, 000 sebulan bagi setiap peminjam).

iii. Ppa1m

PPA1M adalah Program Perumahan Kakitangan Awam 1Malaysia yang membolehkan penjawat awam dengan pendapatan isi rumah RM8000 dan ke bawah boleh untuk membeli rumah mampu milik yang berkualiti di Putrajaya yang dilancarkan oleh Datuk Seri Najib Razak pada 18 April 2013. Sebanyak 10,336 unit pangsapuri akan dibina di atas tanah kerajaan, yang berharga 20 hingga 30 peratus lebih rendah daripada kadar pasaran di bawah program PPA1M itu. Inisiatif pelancaran PPA1M adalah bertujuan membantu mengatasi beban penjawat awam untuk membeli rumah dibandar-bandar utama. Harga rumah-rumah murah yang ditawarkan akan berada dalam lingkungan RM150, 000 kepada RM300 , 000, dengan kawasan binaan antara 1,000 dan 1,500 kaki persegi, dan juga kemudahan asas yang lain termasuk surau dan dewan serbaguna.

Cadangan Kepada Kerajaan Untuk Menyelesaikan Isu Perumahan Mampu Milik

Untuk mengatasi masalah ini dengan berkesan, kerajaan harus tegas dalam menguatkuasakan dasar atau polisi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan. Sebagai contoh , perlu ada pemantauan yang betul untuk harga rumah. Kerajaan-kerajaan persekutuan dan negeri jarang memantau harga rumah , hal inilah yang membolehkan pemaju untuk menetapkan harga yang terlalu tinggi . Walaupun harga rumah ditetapkan mengikut nilai hartanah, alam sekitar dan kemudahan yang disediakan, pemaju masih mengenakan harga yang tinggi , dengan mengatakan bahawa terdapat peningkatan dalam kos bahan mentah, tetapi kenaikan harga bahan-bahan ini tidak senada dengan harga rumah yang tinggi. Kontraktor sewenang-wenangnya boleh melaraskan harga kos pembinaan walaupun bahan yang digunakan tidak selaras dengan kualiti yang ditetapkan dalam kontrak kerana tidak ada sistem pemantauan yang berkesan. Selain itu , untuk menyelesaikan masalah perumahan mampu milik ini bukanlah sesuatu perkara yang mudah tetapi gabungan beberapa langkah-langkah yang melibatkan semua pihak yang berkaitan dapat menjadikan ia perkara yang tidak mustahil untuk dilakukan. Kita memerlukan politik yang kukuh untuk melaksanakan langkah-langkah seperti caj pembangunan yang lebih rendah, kelulusan 'fast track' projek perumahan yang mampu dimiliki dan undang-undang terhadap penjualan hartanah. Di pihak pengurusan kewangan, bank-bank

dan institusi kewangan boleh menyumbang dengan memperkenalkan pakej pinjaman bagi pembeli rumah kali pertama dan juga untuk mengutamakan permohonan untuk pembeli rumah kali pertama. Bank Negara juga perlu merujuk kepada garis panduan yang diperkenalkan yang mengutamakan pembeli rumah kali pertama. Akhir sekali, untuk pelabur dan spekulator, sudah tiba masa untuk kumpulan ini dikenakan cukai yang tinggi di bawah CKHT (Cukai Keuntungan Harta Tanah) untuk menghalang mereka daripada terus membeli hartanah secara pukal dan membuatkan harga semakin meningkat melalui tuntutan palsu yang mereka buat.

Kesimpulan

Kemampuan memiliki rumah mampu milik tidak boleh dilihat daripada segi pendapatan semata-mata. Faktor lokasi rumah berhampiran tempat kerja dan keluasan yang selesa juga perlu diambilkira kerana ia turut menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi keinginan individu yang memiliki rumah. Namun begitu, peningkatan harga rumah dari semasa ke semasa, khususnya di kawasan bandar akan lebih membataskan kemampuan kumpulan M40 untuk memiliki rumah sendiri. Kos sara hidup yang juga meningkat dari semasa ke semasa menambahkan lagi ketidakmampuan berkenaan, apatah lagi jika tinggal dan berkerja di bandar-bandar utama. Maka, insentif dan pendekatan baru yang berbeza daripada sebelumnya perlu dirangka bagi membantu menangani permasalahan tersebut. Justeru implikasi kajian menyarankan agar pihak berkepentingan dapat merangka dan menambahbaik polisi dan program bagi memenuhi keperluan golongan M40 dalam memiliki rumah sendiri. Insentif perumahan sedia ada boleh ditambah baik bagi memenuhi keperluan khusus golongan M40. Dalam masa yang sama, semakin latar belakang pemilikan kediaman sedia ada bagi setiap pemohon (dan pasangan) perlu dikemaskini. Selain itu, keperluan untuk menambah bekalan rumah mampu milik disedari, namun usaha untuk benar-benar memantapkan pasaran rumah mampu milik untuk jangka masa panjang perlu berdepan isu yang telah lama berakar umbi, yang menghalang bekalan rumah yang mencukupi pada harga yang berpatutan. Rumah masih tidak mampu dibeli oleh sebahagian besar isi rumah di Malaysia meskipun pembiayaan bank tersedia. Ini mencerminkan kebimbangan yang berterusan bahawa kenaikan harga rumah melangkaui peningkatan pendapatan. Hal ini menekankan perlunya untuk memulihkan dan membaiki kedudukan kewangan isi rumah, bersama-sama pelaksanaan langkah-langkah untuk meningkatkan pendapatan isi rumah dalam jangka masa panjang. Berdasarkan pengalaman dan kejayaan bandar-bandar raya lain, usaha bersepadu oleh kerajaan, pemaju perumahan, bank, pengguna, pihak yang berkepentingan dan pengawal selia perlu dilaksanakan untuk merapatkan jurang kemampuan. Perumahan mampu milik sering terperangkap di antara obligasi dan kehendak serta tuntutan pasaran. Sebagai sebuah segmen ekonomi yang mana perlu wujud unsur kebertanggungjawaban kerajaan dan “pengorbanan” keuntungan daripada pihak pemaju, perumahan mampu milik turut berhadapan dengan ketidaktentuan pasaran termasuk kos bahan mentah yang akan memberi kesan harga perumahan yang mampu ditawarkan kepada kelompok sasaran. Bagi memastikan isu perumahan mampu milik dapat ditangani dengan berkesan, maka pendekatan pihak penggubal dasar perlulah sentiasa responsif kepada situasi pasaran di samping progresif di dalam setiap keputusan yang diambil. Keperluan mengenalpasti sumber kerajaan yang boleh diguna sepenuhnya bagi menyokong daya tahan industri, meminimalkan kos pembinaan serta pengaplikasian sistem dan pangkalan data yang menyeluruh mampu memberikan nilai tambah kepada segmen perumahan mampu milik. Selain itu, kesedaran tentang isu berkaitan pemilikan rumah mampu milik 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 M40. 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. Di samping itu, isi rumah berpendapatan sederhana juga disaran membuat perancangan kewangan dengan bijak seperti tabungan awal bagi membolehkan mereka mempunyai kelayakan untuk membuat pinjaman dengan pihak bank sekali gus meningkatkan kemampuan membeli dan memiliki rumah.

Rujukan

- Abdul Hadi Harman Shah, and Abdul Samad Hadi, and Shaharudin Idrus, and Ahmad Fariz Mohamed, (2010) *Kelestarian bandar sebagai habitat manusia*. SARI: Jurnal Alam dan Tamadun Melayu, 28 (2). pp. 175-194. ISSN 0127-272
- Artikel-5-JPM-jilid-30-Jun-2018.pdf. Diakses pada: 17 Disember 2019.
- Atterhog, Mikael; Song, Han-Suck Survey of Policies that may Increase Access to Home Ownership for Low-Income Households Housing, Theory and Society, Volume 26, Number 4, December 2009, pp. 248-270(23)
- Berita Harian Online. 2017. Bekalan rumah mampu milik tidak cukup. <https://www.bharian.com.my/>
- Bentzinger, A. L., & Cook, C. C. (2012). On The Path To Homeownership: Low Income Owners And Renters In Rural Communities. Housing and Society, 39(1), 77–98
https://www.researchgate.net/publication/27209743_Norman_Blaikie_Designing_Social_Research
- Bisnes/hartanah/2017/07/303735/bekalan-rumahmampu-milik-tidak-cukup. Diakses pada: 22 Mei 2019.
- BNM: Base Rate, BLR & Effective Lending Rates for banks in Malaysia. 2020.
- Bourassa, S.C., Greig, A.W. and Troy, P.N. (1995) The limits of housing policy: home ownership in Australia, Housing Studies, 10, pp. 83-104.
- Cheah Su Ling, Stefanie Joan Almeida, Ho Su Wei Affordable Housing: Challenges and the Way Forward Authors <https://www.bnm.gov.my/documents/20124/770512/p3ba1.pdf>
- Chukwuma C. NwubaIche U. Kalu, John A. Umeh(2015) Determinants of homeownership affordability in Nigeria's urban housing markets. International Journal of Housing Markets and Analysis 8(2):189-206
- Dasar Perumahan Negara (2018-2025) Rumah Berkualiti harapan Rakyat
- Dasar Perumahan mampu Milik Negara 'Perumahan Untuk Semua Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan.
- De Decker, Pascal ; Dewilde, Caroline. / Home-ownership and asset-based welfare: the case of Belgium. In: Journal of Housing and the Built Environment. 2010 ; Vol. 25, No. 2. pp. 243-262.
- Denzin, N. K., & Lincoln, Y. S. (1994). Handbook of qualitative research. Thousand Oaks, CA: SAGE.
- Eniza Binti Zainal Abidin (2021) Cabaran Utama Pemilikan Rumah mampu Milik Bagi Golongan Berpendapatan Sederhana M40
- Ehome.kpkt.gov.my. 2018. Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome).
- Fontana, A., & Frey, J. (1994). Interviewing: The Art of Science. In N. Denzin, & Y. Lincoln (Eds.), Handbook of Qualitative Research (pp. 361-376). Thousand Oaks, CA: Sage Publication, Inc.

- <https://www.bharian.com.my/kolumnis/2018/03/394328/mesrakan-rumahmampu-milik.2018>.
- <https://www1.treasury.gov.my/index.php/arkib/2016/petikanakhbar/item/1410-berita-harian-cabaran-b40,m40-beli-rumah.html.2016>
- <https://hartabumi.com/skim-rent-to-own-penyelesaian-isu-tidak-mampu-beli-rumah/>. Skim Rent-To-Own: Penyelesaian Isu Tidak Mampu Beli Rumah. 2019.
- <https://kapital.my/2019/06/kronologi-dasar-perumahannegara-1957-2025/>. Kronologi Dasar Perumahan Negara 1957-2025.
- <https://www.iproperty.com.my/guides/buying/skimperumahan-kerajaan-untuk-b40-dan-m40-ms/>. 7 skim perumahan kerajaan yang tersedia untuk kumpulan B40 dan M40.2020.
- <https://www.propertyguru.com.my/property-guides/b40-m40-skim-perumahan-malaysia-36408>. B40 Dan M40: Skim Perumahan
- <https://www.astroawani.com/gaya-hidup/rumah-berharga-RM300000-dan-ke-atas-bukanmampu-milik-bnm>. Rumah berharga RM300,000 dan ke atas bukan mampu milik – BNM. 2018.
- <https://www.iproperty.com.my/guides/latest-base-rateblr-effective-lending-rates-banks-malaysia-faq/>. (Updated August 2020)
- Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
- Jabatan Perangkaan Malaysia. 2018. Siaran Akhbar: Prestasi Ekonomi Malaysia Suku Tahun Pertama 2018. <https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/pd f P r e v & i d = Y k 5 1 S E o z Z D R N c 0 Z l N F p P Z V N K V F J i Z z 0 9>. Diakses pada: 22 Jun 2019
- J. David Hulchanski (1995) The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio, *Housing Studies*, 10:4, 471-491, DOI: 10.1080/02673039508720833
- Junaidi Awang Besar. 2018. Analisis perkembangan pembangunan perumahan awam di Selangor. *Geografia Online: Malaysian Journal of Society and Space* 14(1): 40-54.
- Junaidi Awang Besar, Siti Nor Isma' Mohd Razali & Rosniza Aznie Che Rose.(2020). Faktor Mempengaruhi Pemilikan Rumah dalam Kalangan Isi Rumah Berpendapatan Sederhana Akademika 90(Isu Khas 1/Special Issue), 2020: 115-127 <https://doi.org/10.17576/akad-2020-90IK1-09>
- Malek, Nor Malina & Azrina Husin. (2012). "Pemilikan Rumah dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana dan Rendah di Malaysia" in *SOSIOHUMANIKA: Jurnal Pendidikan Sains Sosial dan Kemanusiaan*, Vol.5, No.2 [November], pp.269-284. Bandung, Indonesia: Minda Masagi Press owned by ASPENSI, ISSN 1979-0112.
- Mazlan Ali, Junaidi Awang Besar, Mohd Fathi Yusof (2016) Isu-isu Perumahan dan Impak Geopoliti Di Kuala Lumpur: sejarah, Realiti & Masa Depan
- 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/](http://macfea.com.my/wp-content/uploads/2018/11/)
- Mustafa Al Bakri Bin Saidin (2011) Penyediaan Rumah Mampu Milik.
- Neuman, W.L. (2003) *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*. Allyn and Bacon, New York.
- NM Sani, A Rahim (2012)AFFORDABLE HOUSE IN KUALA LUMPUR, MALAYSIA. *International Journal of Academic Research*,
- Onwuegbuzie, A. J., & Leech, N. L. (2005). On Becoming a Pragmatic Researcher: The Importance of Combining Quantitative and Qualitative Research Methodologies. *International Journal of Social Research Methodology*, 8, 375-387. <http://dx.doi.org/10.1080/13645570500402447>

- Quigley, John, M., and Steven Raphael. 2004. "Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable? ." *Journal of Economic Perspectives*, 18 (1): 191-214. DOI: 10.1257/089533004773563494
- Rameli, N., Salleh, D. and Ismail, M. (2016) "Kemampuan Memiliki Rumah: Satu Analisa dari Sudut Sosio-Ekonomi Isi Rumah", *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, 1(1), pp. 10 - 16. doi: 10.47405/mjssh.v1i1.2.
- Rumah Mampu Milik: Cabaran dan Langkah Ke Hadapan Oleh: Cheah Su Ling, Stefanie Joan Almeida dan Ho Su Wei
- 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.
- Sabitha Marican (2009). *Penyelidikan Sains Sosial Pendekatan Pragmatik*. Kuala Lumpur: Edusystem Sdn. Bhd.
- Tracy M. Turner, Heather Luea (2009) Homeownership, wealth accumulation and income status *Journal of Housing Economics* Volume 18, Issue 2, Pages 104-114
- Tze San Ong (2013) Factors Affecting the Price of Housing in Malaysia *Journal of Emerging Issues in Economics, Finance and Banking (JEIEFB)* An Online International Monthly Journal (ISSN: 2306 367X) Volume:1 No.5 May 2013 414 www.globalbizresearch.com
- Wan Zulfadhli Syahman Wan Yusof , Tuan Nooriani Tuan Ismail & Iskandar Hasan Tan Abdullah (2021) *Realiti Pelaksanaan Perumahan Mampu Milik Di Malaysia*
- Zakari, Amamata Larai (2014) *Housing affordability for public servants in Bauchi State, Nigeria* Masters thesis, Universiti Teknologi Malaysia, Faculty of Geoinformation and Real Estate. <http://eprints.utm.my/id/eprint/48825/>