

**KEMAMPUAN PERUMAHAN DALAM PEMBANDARAN
SATU KAJIAN KES DI PERUMAHAN KOS RENDAH
DESA PERMAI INDAH, SUNGAI DUA.**

Diajukan kepada :

*Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan
Universiti Sains Malaysia*

Untuk memenuhi
Sebahagian daripada syarat untuk mendapatkan
Ijazah Sarjana Sains (Perancangan)

Oleh :

KONG SIEW FONG
(6 Februari 1998)

ABSTRAK

Banyak kajian sosio-ekonomi lalu menunjukkan bahawa fenomena pembandaran telah menyebabkan penumpuan sekumpulan besar penduduk berpendapatan sederhana dan rendah di bandar. Permintaan perumahan kumpulan penduduk ini adalah tertekan disebabkan ketidakmampuan pembayaran kos perumahan apatah lagi harga rumah meningkat dengan pesat; kekurangan harta cagaran dan pendapatan yang layak mendapat sumber pinjaman perumahan serta pembekalan perumahan yang mereka mampu beli atau rumah kos rendah adalah terhad. Ekorannya, dasar perumahan negara yang bermatlamat menjaga kebajikan masyarakat khususnya kumpulan berpendapatan rendah menyebabkan setiap rancangan lima tahun memperuntukkan sebilangan rumah kos rendah yang besar. Akan tetapi, ketidakberkesanan pihak kerajaan dalam menyediakan rumah kos rendah dan memberi galakan kepada pihak swasta mengakibatkan terjadinya peningkatan harga rumah kos rendah. Ini telah menimbulkan ketidakpuasan pihak awam dan isu ini sering diambil kesempatan oleh ahli-ahli politik.

Kajian ini adalah bertujuan untuk meninjau adakah sasaran perumahan kos rendah yang dirancang untuk golongan yang layak memohonnya benar-benar hanya mampu membeli rumah kos rendah yang berharga RM25,000 ? Justeru, adakah munasabah harga rumah kos rendah dinaikkan lebih daripada RM25,000 bagi menggalakkan pihak pemaju swasta menyediakan perumahan kos rendah lebih daripada 30% komponen projek perumahan, dan dengan ini meningkatkan keberkesanan pembekalan perumahan mampu dibeli oleh golongan berpendapatan sederhana rendah serta membolehkan peruntukan kerajaan lebih tertumpu kepada golongan berpendapatan rendah yang termiskin ?

Kajian ini menggunakan data yang dikumpulkan melalui soal selidik isi rumah penghuni di Desa Permai Indah di Sungai Dua, Pulau Pinang, satu projek perumahan kos rendah yang dilaksanakan oleh pemaju swasta. Hasil kajian mendapati bahawa sebahagian penghuni di perumahan kos rendah sebenarnya mempunyai kemampuan beli rumah berharga melebihi RM25,000. Bagaimanapun, ia juga dipengaruhi oleh

beberapa faktor penentu kemampuan perumahan sesuatu isi rumah iaitu umur, pendapatan isi rumah dan saiz tanggungan. Dengan ini, maklumat yang berkaitan dan terperinci diperlukan bagi menentukan kemampuan perumahan pemohon-pemohon dan satu sistem pengurusan maklumat terkini dan berpusat diperlukan sebagai panduan dalam sistem pengagihan perumahan kos rendah. Di samping itu, penyelidikan perumahan dan dasar-dasar sokongan perlu diadakan demi membekalkan perumahan selesa, mampu beli dan mencukupi bagi pemilikan setiap isi rumah segenap lapisan masyarakat.

ABSTRACT

Many socio-economic surveys have shown that urbanisation has caused a concentration of medium and low income groups in urban population. But the housing demand by these groups is not met due to the increasing housing price; wealth and income constraints to housing mortgage funds; and limited affordable or low cost housing provision in the housing market. Consequently, National Housing Policy which aims to care for the society welfare especially the low income groups provided a bulk of low cost houses in its five-year developmental plan. Thus, the insufficient role played by the government in low cost housing and privatisation encouragement has caused the low cost housing price to increase. This eventually leads to public dissatisfaction and the issue is often taken advantaged by the political leaders.

This research is aimed to investigate whether the planned low cost housing units are targeted to the needy group that can really afford only those houses below RM25,000. Is it reasonable to increase the price of low cost housing in order to encourage private developers to construct more than 30% low cost component of housing project and as such will increase the affordable housing provision to the low and low medium groups; and enable government to cater the groups that exactly need the low cost housing?

The research uses data which were collected from a household survey in a private low cost housing project, Desa Permai Indah in Sungai Dua, Pulau Pinang. The findings of the research have shown that some of these low cost housing residents have the affordability to buy a house which is priced more than RM25,000. However, housing affordability is influenced by a few factors such as age of household leader, household income and the size of household dependents. Therefore, related and more detailed information is needed to determine housing affordability of low cost housing applicants, and a centralised information management system which can provide updated information to the low cost housing delivery system. Furthermore, research in housing and related policies should be conducted in order to provide adequate, decent and affordable housing to increase the homeownership in our society.

PENGHARGAAN

Terlebih dahulu saya ingin merakamkan penghargaan dan jutaan terima kasih kepada Penyalia Latihan Ilmiah, iaitu Dr Kausar Ali yang telah banyak membimbing saya sepanjang proses penyelidikan dan penyiapan penulisan latihan ilmiah ini.

Saya juga ingin merakamkan penghargaan saya kepada Dr Hassim Mat yang memberi bimbingan pada awal latihan ilmiah dan pihak-pihak berikut yang telah memberikan kerjasama dan pertolongan dari segi sumber data dan nasihat teknikal;

- i) Pengurus Syarikat Hamna Sendirian Berhad yang merupakan pemaju projek Perumahan Kos Rendah Desa Permai Indah, Encik Ong Kah San.
- ii) Pengerusi Penduduk Rumah Pangsa Desa Permai Indah, Tuan Haji Ismail Bin Haji Ibrahim.
- iii) Pegawai-pegawai di Bahagian Perumahan Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang.
- iv) Penghuni-penghuni di Perumahan Kos Rendah Desa Permai Indah.

Setinggi-tinggi terima kasih juga kepada ahli-ahli keluarga dan Hui yang senantiasa memberi sokongan semangat dan kawan-kawan terutamanya Yek Hua, Tian Po, Gek Ling, Yoke Phin dan Janet yang sudi menemani saya menjalankan temubual di kawasan kajian.

Jasa kamu akan tetap saya kenang sepanjang masa.

Terima kasih dan semoga Tuhan memberkati anda.

KONG SIEW FONG

(Februari 1998)

1.10. 2 Kaedah Pengumpulan Data	1-16
1.10.2.1 Kaedah Pengumpulan Data Primer	1-16
1.10.2.2 Pengumpulan Data Sekunder	1-18
1. 11 Kaedah Analisis Data	1-18
1. 12 Batasan Kajian.....	1-18
1. 13 Organisasi Penulisan.....	1-19
BAB 2 RANGKA KERJA KONSEPTUAL.....	2-1
2. 1 Pengenalan.....	2-1
2.2 Isu-isu Perumahan Dalam Pemandaran.....	2-1
2.2.1 Permintaan Dan Pembekalan Perumahan	2-1
2.2.2 Peningkatan Harga Hartanah Perumahan	2-2
2.2.3 Peningkatan Kadar Sewa Perumahan	2-2
2.2.4 Kemampuan Perumahan	2-3
2.3 Nilai Ekonomi Tanah.....	2-3
2.4 Definisi Kemampuan Perumahan	2-4
2.4.1 Definisi Kemampuan Perumahan Berasaskan Prinsip-Prinsip Ekonomi	2-8
2.5 Kaedah-kaedah Pengiraan Kemampuan Perumahan	2-13
2.5.1 Kemampuan Pemilikan Rumah.....	2-13
2.5.2 Kemampuan Menyewa Rumah	2-15
2.6 Penentu-penentu Kemampuan Perumahan Pembeli Rumah.....	2-15
2.6.1 Pendapatan Isi Rumah.....	2-15
2.6.2 Corak Perbelanjaan Isi Rumah	2-16
2.6.3 Jenis Pekerjaan.....	2-17
2.6.4 Saiz Dan Bilangan Ahli Isi Rumah Ditanggung	2-17
2.6.5 Umur Ketua Isi Rumah	2-18
2.6.6 Tabungan Sendiri.....	2-18
2.6.7 Kemudahan Kewangan Perumahan.....	2-18
2.7 Pendekatan Kemampuan Perumahan di Luar Negeri dan Malaysia	2-20
2.7.1 Pembangunan Pendekatan Kemampuan Menampung Perumahan di United Kingdom	2-20
2.7.2 Pendekatan Kemampuan Perumahan di Amerika Syarikat.....	2-22
2.7.3 Pendekatan Kemampuan Perumahan di Malaysia	2-22
2.8 Rumusan.....	2-24
BAB 3 PEMBANGUNAN HARTANAH PERUMAHAN DI NEGERI PULAU PINANG.....	3-1
3. 1 Pengenalan.....	3-1

3.2	Tren Pembangunan Hartanah Di Malaysia.....	3-1
3.3	Tren Pembangunan Hartanah Perumahan Di Pulau Pinang.....	3-2
3.4	Tren Peningkatan Harga Hartanah Perumahan Di Pulau Pinang.....	3-4
3.5	Faktor-faktor Mempengaruhi Peningkatan Harga Hartanah Perumahan Di Pulau Pinang.....	3-5
3.5.1	Pemandaran.....	3-6
3.5.2	Perkembangan Ekonomi.....	3-6
3.5.3	Pertumbuhan Penduduk.....	3-7
3.5.4	Peningkatan Pendapatan Penduduk.....	3-8
3.5.5	Motif Spekulasi.....	3-9
3.5.6	Nilai Tanah.....	3-11
3.5.7	Harga Bahan Binaan.....	3-13
3.5.8	Citarasa Pembeli Rumah.....	3-14
3.5.9	Minat Pemaju Perumahan.....	3-15
3.6	Tren Peningkatan Sewa Rumah.....	3-15
3.7	Rumusan.....	3-17

BAB 4 PERUMAHAN KOS RENDAH DAN LATAR BELAKANG

	KAWASAN KAJIAN.....	4-1
4.1	Pengenalan.....	4-1
4.2	Dasar Perumahan Kos Rendah Persekutuan.....	4-2
4.2.1	30% Komponen Rumah Kos Rendah.....	4-3
4.2.2	Harga Jualan Siling RM25,000.....	4-4
4.2.3	Pendapatan Isi Rumah RM750.....	4-4
4.2.4	Piawaian Minimum Rekabentuk.....	4-5
4.2.5	Kemudahan Insentif.....	4-6
4.3	Pencapaian Perumahan Kos Rendah.....	4-6
4.3.1	Pencapaian Sektor Swasta.....	4-6
4.3.2	Pihak awam.....	4-8
4.3.3	Perumahan Kos Rendah Dalam Tempoh Rancangan Malaysia Ketujuh.....	4-9
4.4	Pelaksanaan Dasar Perumahan Kos Rendah Di Pulau Pinang.....	4-11
4.4.1	Pelaksanaan Projek Perumahan Kos Rendah.....	4-14
4.4.1.1	Projek-projek Biasa.....	4-14
4.4.1.2	Program Penswastaaan.....	4-15
4.5	Sistem Pengagihan Perumahan Kos Rendah.....	4-16
4.5.1	Syarat Kelayakan Pemohonan.....	4-16
4.5.2	Proses pendaftaran Pemohonan.....	4-16
4.5.3	Proses Peruntukan Rumah Kos Rendah.....	4-18
4.5.4	Kaedah Pengagihan Unit Rumah Kos Rendah Telah Siap.....	4-18
4.5.4.1	Sistem Markah.....	4-18

4.5.4.2 Peruntukan yang direzabkan	4-20
4.5.4.3 Peruntukan di bawah Penswastaan.....	4-20
4.5.4.4 Undi	4-20
4.6 Latar Belakang Kawasan kajian	4-21
4.6.1 Pengenalan	4-21
4.6.2 Latar Belakang Tapak Projek Pembinaan Perumahan Desa Permai Indah.....	4-21
4.6.2.1 Lokasi Tapak.....	4-21
4.6.2.1 Status Hak Milik.....	4-22
4.6.2.3 Kegiatan Aktiviti Sosio-ekonomi.....	4-22
4.6.3 Projek Pembangunan Perumahan Desa Permai Indah	4-22
4.6.4 Jenis Dan Kos Belian Seunit Rumah Kos Rendah.....	4-23
4.6.6 Cara Pengagihan Rumah Kos Rendah Desa Permai Indah	4-24
4.6.7 Pengurusan Dan Pentadbiran Perumahan Kos Rendah Desa Permai Indah	4-24
4.7 Rumusan.....	4-25
BAB 5 ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN	5-1
5. 1 Pengenalan.....	5-1
5. 2 Latar Belakang Sosio-ekonomi Responden	5-1
5.2.1 Struktur Umur Ketua Isi Rumah.....	5-1
5.2.2 Taraf Pendidikan Ketua Isi Rumah	5-2
5.2.3 Pekerjaan dan Pendapatan.....	5-3
5.2.3.1 Pekerjaan Ketua Isi Rumah.....	5-3
5.2.3.2 Pendapatan Ketua Isi Rumah.....	5-4
5.2.4 Pendapatan Dan Perbelanjaan Isi Rumah.....	5-6
5.2.4.1 Pendapatan Isi Rumah	5-6
5.2.4.2 Peratus Pendapatan Isi Rumah Diagihkan Untuk Perbelanjaan isi Rumah.....	5-7
5.2.5 Saiz Isi Rumah Dan Bilangan Ahli Ditanggung	5-8
5.3 Status Pemilikan dan Kewangan Perumahan Responden	5-9
5.3.1 Taraf Rumah Responden.....	5-9
5.3.2 Status Pemilikan Dan Kewangan Perumahan Responden Pemilik-penghuni.....	5-10
5.3.2.1 Jenis Milik Rumah.....	5-10
5.3.2.2 Kos Pembelian Rumah	5-11
5.3.2.3 Jenis Pembayaran Kos Pembelian Rumah	5-12
5.3.2.4 Amaun Bayaran Pendahuluan.....	5-12
5.3.2.5 Sumber Kewangan Bayaran Pendahuluan.....	5-13
5.3.2.6 Amaun Bayaran Ansuran Bulanan	5-14
5.3.2.7 Peratus Pendapatan Ketua Isi Rumah dan Pendapatan Isi Rumah Diagihkan Sebagai Kos Perumahan	5-15
5.3.3 Pembantu Bayar Kos Perumahan.....	5-16
5.3.4 Pandangan Responden Terhadap Kos Perumahan.....	5-17
5.3.4.1 Pandangan Responden Terhadap Kos Perumahan	5-17
5.3.4.2 Kemampuan Bayar Kos Rumah Lebih Tinggi.....	5-18
5.4 Peratus Pendapatan Isi Rumah Diperuntukkan Sebagai Kos Perumahan Dan Kesannya.....	5-19
5.4.1 Peratusan Pendapatan isi Rumah Diperuntukkan Sebagai Kos Perumahan	5-19
5.4.2 Hubungan Peratusan Pendapatan Isi Rumah Diperuntukkan Sebagai Kos Perumahan Dengan Akibat Kebebanannya.....	5-20

5.5	Kemampuan Responden Membeli Rumah Melebihi Harga RM25,000.....	5-21
5.5.1	Kebebanan Pembayaran Kos Perumahan Responden Terhadap Rumah Berharga Melebihi RM25,000.....	5-21
5.5.2	Kemampuan Beli Rumah Berharga Lebih Tinggi Daripada Harga Rumah Sekarang.....	5-22
5.6	Beberapa Indikator Sosio-ekonomi dan Status Kewangan Perumahan Yang Berhubungan dengan Umur Ketua Isi Rumah.....	5-24
5.6.1	Bilangan Ahli Isi Rumah Yang Bekerja dan Umur Ketua Isi Rumah.....	5-24
5.6.2	Bilangan Ahli Isi Rumah Yang Ditanggung dan Umur Ketua Isi Rumah.....	5-25
5.6.3	Jenis Milik dan Umur Ketua Isi Rumah.....	5-26
5.6.4	Pembantu Bayar Kos Perumahan dan Umur Ketua Isi Rumah.....	5-27
5.6.5	Jenis Pembayaran Kos Pembelian Rumah dan Umur Ketua Isi Rumah.....	5-27
5.6.6	Jumlah Bayaran Pendahuluan dan Umur Ketua Isi Rumah.....	5-28
5.6.7	Sumber Kewangan Bayaran Pendahuluan dan Umur Ketua Isi Rumah.....	5-29
5.7	Rumusan.....	5-30

BAB 6 CADANGAN DAN KESIMPULAN.....6-1

6.1	Pengenalan.....	6-1
6.2	Ulasan Penemuan Kajian.....	6-1
6.3	Cadangan-cadangan.....	6-2
6.3.1	Penyelidikan Perumahan.....	6-2
6.3.2	Sistem Pengurusan Maklumat Pemohon Perumahan Kos Rendah.....	6-3
6.3.3	Sistem Pengagihan Perumahan Kos Rendah.....	6-3
6.3.4	Pengubalan Dasar Perumahan Kos Rendah.....	6-3
6.4	Cadangan-cadangan Kajian Lanjut.....	6-5
6.4.1	Pengiraan Kemampuan Perumahan.....	6-5
6.4.2	Faktor Umur Dan Hubungannya Dengan Kemampuan Perumahan.....	6-5
6.5	Kesimpulan.....	6-5

Bibliografi

Lampiran A

Lampiran B

SENARAI CARTA

Carta 1. 1 Carta Alir Metodologi Kajian.....	1-15
Carta 3. 1 Tren pertumbuhan hartanah pertumbuhan di Pulau Pinang.....	3-4
Carta 3. 2 Tren harga kediaman di Pulau Pinang, 1987-1996.....	3-5
Carta 3. 3 Pertumbuhan penduduk Negeri Pulau Pinang, 1947-1991.....	3-8
Carta 3. 4 Tren harga tanah pembangunan di Jalan Tun Dr. Awang (1991-1995).....	3-12
Carta 3. 5 Tren harga tanah pembangunan komersial di Jalan Macalister/ Jalan Anson/ Jalan Burma.....	3-13
Carta 3. 6 Tren Harga Tanah Pertanian di Jalan Bahru (1992-1996).....	3-13
Carta 3. 7 Sewa purata harta kediaman di Tanjung Bungah/ Tanjung Tokong/ Gurney Drive.....	3-16
Carta 3. 8 Sewa Purata Harta Kediaman di Green Lane / Sungai Nibong.....	3-16
Carta 4. 1 Proses pendaftaran pemohon perumahan kos rendah Di Pulau Pinang.....	4-17
Carta 4. 2 Proses Peruntukan Rumah Kos Rendah Di Pulau Pinang.....	4-19
Carta 5. 1 Struktur umur ketua isi rumah.....	5-2
Carta 5. 2 Taraf pendidikan ketua isi rumah.....	5-3
Carta 5. 3 Pendapatan ketua isi rumah bulanan.....	5-5
Carta 5. 4 Pendapatan isi rumah bulanan.....	5-6
Carta 5. 5 Peratus pendapatan isi rumah diagihkan untuk perbelanjaan isi rumah (tidak termasuk kos perumahan).....	5-8
Carta 5. 6 Bilangan ahli isi rumah dan bilangan ahli isi rumah ditanggung.....	5-9
Carta 5. 7 Taraf rumah responden.....	5-10
Carta 5. 8 Jenis milik rumah.....	5-10
Carta 5. 9 Kos pembelian rumah.....	5-11
Carta 5. 10 Jenis pembayaran kos pembelian rumah.....	5-12
Carta 5. 11 Amaun bayaran pendahuluan.....	5-13
Carta 5. 12 Sumber kewangan bayaran pendahuluan.....	5-14
Carta 5. 13 Amaun bayaran ansuran bulanan.....	5-15
Carta 5. 14 Peratus pendapatan ketua isi rumah dan pendapatan isi rumah diperuntukkan sebagai kos perumahan bulanan.....	5-16
Carta 5. 15 Pembantu bayar kos perumahan.....	5-17
Carta 5. 16 Persepsi responden terhadap kos perumahan bulanan.....	5-18
Carta 5. 17 Kemampuan bayar kos rumah lebih tinggi.....	5-18
Carta 5. 18 Pendapat responden mampu beli rumah kos lebih tinggi mengikut kos pembelian rumah.....	5-23
Carta 5. 19 Pendapat responden mampu beli rumah mengikut pendapatan isi rumah.....	5-23

SENARAI JADUAL

Jadual 3. 1	Tren harga kediaman di Pulau Pinang, 1987-1996	3-5
Jadual 3. 2	Pendapatan purata isi rumah di Pulau Pinang	3-9
Jadual 3. 3	Bilangan unit rumah yang dipindahmilik mengikut kategori harga di Pulau Pinang, 1991-1996	3-11
Jadual 4. 1	Pencapaian perumahan kos rendah oleh sektor swasta dan awam	4-8
Jadual 4. 2	Bilangan sasaran perumahan kos sederhana rendah dan kos rendah dalam Rancangan Malaysia Ketujuh	4-10
Jadual 4. 3	Jenis dan kos belian unit-unit rumah kos rendah di Desa Permai Indah	4-23
Jadual 4. 4	Komposisi kaum pemilik rumah kos rendah di Desa Permai Indah	4-24
Jadual 5. 1	Jenis-jenis pekerjaan ketua isi rumah	5-4
Jadual 5. 2	Hubungan peratusan pendapatan diperuntukkan sebagai kos perumahan dengan pendapatan isi rumah	5-20
Jadual 5. 3	Peratusan pendapatan yang diagih sebagai kos perumahan	5-21
Jadual 5. 4	Pendapat responden terhadap kos perumahan yang ditanggung mengikut kos pembelian rumah	5-22
Jadual 5. 5	Bilangan ahli isi rumah bekerja	5-25
Jadual 5. 6	Bilangan ahli isi rumah yang ditanggung	5-25
Jadual 5. 7	Jenis milik rumah responden	5-26
Jadual 5. 8	Pembantu bayar kos perumahan	5-27
Jadual 5. 9	Jenis pembayaran kos pembelian rumah	5-28
Jadual 5. 10	Jumlah bayaran pendahuluan responden (RM)	5-28
Jadual 5. 11	Sumber kewangan bayaran pendahuluan	5-29

SENARAI RAJAH

Rajah 2. 1	Analisis Nilai Tanah	2-4
Rajah 2. 2	Definisi Kemampuan Minimum	2-9
Rajah 2. 3	Kemampuan Untuk Seseorang Individu Pengguna	2-10
Rajah 2. 4	Kemampuan dan Pilihan Bertentangan Dengan Kebiasaan	2-11
Rajah 2. 5	Definisi Kemampuan Meluas	2-12
Rajah 2. 6	Definisi Kemampuan Nisbah	2-13

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Peruntukan tempat kediaman yang mencukupi, selesa dan mampu dibeli oleh kebanyakan penduduk merupakan suatu isu sosio-ekonomi yang penting dihadapi oleh kebanyakan negara-negara sedang membangun termasuk juga negara Malaysia. Keperluan asas untuk menjaga kebajikan dan kehidupan rakyat jelata ialah kesediaan perumahan yang mampu dibeli dan mencukupi bagi pemilikan setiap isirumah terutamanya kumpulan yang berpendapatan rendah. Ini jelas ditunjukkan dalam program perumahan kerajaan yang dilaksanakan untuk membekalkan tempat kediaman yang selesa dan mampu dibeli sebagai asas untuk mempertingkatkan taraf hidup kumpulan yang kurang kemampuan dalam masyarakat kita seperti yang dinyatakan dalam rancangan pembangunan lima tahun.

Seperkara yang nyata ialah keperluan perumahan bagi kumpulan berpendapatan rendah adalah lebih tertekan jika berbanding dengan kumpulan yang berpendapatan menengah ke atas (RM1,500 ke atas) disebabkan mereka lebih senang memperolehi sumber kewangan dan peluang pemilihan perumahan mampu beli adalah lebih luas (Rancangan Malaysia Ketujuh, 1996). Pertambahan kumpulan penduduk berpendapatan menengah dan rendah di bandar menyebabkan kerajaan negeri dan persekutuan terpaksa membekalkan perumahan yang mampu dibeli oleh golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana rendah di kawasan bandar.

Bagaimanapun, di kawasan bandar yang membangun pesat, fenomena yang timbul dalam peruntukan perumahan yang mampu dibeli oleh setiap peringkat masyarakat ialah peningkatan harga rumah yang sangat pesat berbanding dengan pertambahan pendapatan. Ini didapati bahawa peningkatan harga rumah terjadi dalam semua kategori rumah dan ia memberi kesan kepada semua kumpulan pendapatan. Harga rumah kos rendah yang dibangunkan oleh pihak swasta juga tidak dikecualikan.

Dasar perumahan negara memang mempunyai objektif untuk menentukan pembekalan perumahan yang cukup, selesa dan mampu beli bagi segenap lapisan masyarakat. Isu sekarang yang timbul ialah ketidakberkesanan pihak awam menyediakan perumahan kos rendah sebagaimana pihak swasta pula tidak ingin menanggung projek yang merugikan kerana kos pembinaannya melebihi pulangan. Seperkara lagi ialah ekoran daripada pembedaran dan pertumbuhan ekonomi yang menggalakkan, taraf kehidupan sebahagian besar penduduk telah ditingkatkan. Maklumat-maklumat yang dikumpul daripada kajian sosio-ekonomi mahupun borang pemohon perumahan kos rendah adalah *outdated*. Dalam perkataan lain, kehidupan penduduk berkemungkinan besar telah diperbaiki menerusi masa dengan pendapatan yang lebih tinggi kerana peluang pekerjaan yang lebih baik ataupun anak-anak sudah dewasa dan mampu menanggung kos perumahan bersama dengan ketua isi rumah semasa mereka memperolehi tawaran rumah kos rendah.

1.2 Keterangan Konsep

1.2.1 Pembedaran

Pembedaran merupakan suatu proses perubahan menjadi bandar biasanya melibatkan perpindahan penduduk ke bandar-bandar; perubahan struktur kegiatan ekonomi; perubahan taburan penduduk yang lebih padat; dan perubahan masyarakat sama ada dalam bentuk cara hidup, pekerjaan dan corak pemikiran ke arah yang lebih moden (Katiman Rostam, 1988:21).

1.2.2 Kemampuan Perumahan

Keupayaan pendapatan isi rumah membuat pembayaran ke atas pokok dan faedah pinjaman bagi rumah tertentu yang terdapat dalam harga pasaran semasa. Dalam perkataan lain, kemampuan perumahan merupakan satu konsep yang menunjukkan bahawa keadaan yang mana kemahuan individu untuk membeli sesuatu rumah dan dia juga mempunyai kapasiti kewangan yang mencukupi bagi memiliki rumah tersebut (Whitehead, 1991).

1.2.3 Pendapatan Isi Rumah

Pendapatan isi rumah merupakan jumlah semua pendapatan yang benar-benar diterima oleh semua ahli isirumah yang bekerja dalam sesuatu bulan atau tahun (Smith, 1997)

1.2.4 Perbelanjaan Isi Rumah

Perbelanjaan yang terdiri daripada bayaran ke atas segala tanggungan hidup sekeluarga. Ia boleh berbentuk belanja tetap dan belanja berubah. Belanja tetap merangkumi pembayaran balik hutang atau pinjaman perumahan, sewa rumah, insuran, bayaran ansuran kenderaan dan sebagainya. Sementara belanja berubah pula meliputi makanan, peralatan dan perkhidmatan pembersihan, peribadi, kesihatan, pengangkutan, rekreasi dan tabungan (Smith, 1997).

1.2.5 Perumahan Kos Rendah

Secara umumnya, perumahan kos rendah didefinisikan mengikut harga jualannya pada RM25,000 dan ke bawah. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan menentukan garis panduan bagi kategori perumahan kos rendah di mana jenis-jenis rumah yang meliputi rumah pangsa, teres dan berkembar dengan piawaian reka bentuk minimum kawasan binaan ialah 550-600 kaki persegi, 2 bilik tidur, 1 bilik tetamu, dapur dan bilik air. Kumpulan sasaran pula terdiri daripada kumpulan berpendapatan isi rumah yang tidak melebihi RM750 (Ghani dan Lee, 1997). Bagaimanapun, syarat tentang kelayakan pendapatan isi rumah adalah berbeza mengikut kawasan atau negeri. Sebelum tahun 1997, syarat kelayakan pendapatan isi rumah di Pulau Pinang ialah RM1,000 atau ke bawah manakala kini sasaran ditumpu kepada kumpulan berpendapatan RM1,500 atau ke bawah (Bahagian Perumahan Pejabat Setiausaha Kerajaan Pulau Pinang).

1.1 Isu Dan Permasalahan Kajian

Isu dan masalah kajian yang dibincangkan berikut sebenarnya adalah dirumuskan daripada bahan bacaan, buku-buku dan laporan-laporan kajian dahulu yang mengenai pemandaran dan perumahan, kepesatan peningkatan harga hartanah perumahan, kemampuan perumahan penduduk bandar dan penswastan program perumahan kos rendah.

1.3.1 Pemandaran dan Pertumbuhan Bandar

Beberapa dekad kebelakangan ini, fenomena pemandaran berkembang dengan pesat. Dengan ini, penduduk semakin ramai bertumpu di bandar terutamanya golongan berpendapatan sederhana dan rendah. Pertambahan penduduk bandar ini adalah ekoran daripada pertumbuhan semula jadi dan perpindahan penduduk dari luar bandar ke bandar. Bandar-bandar di Malaysia dijangka akan menampung 58% penduduk menjelang tahun 2000 dan 64% pada tahun 2020 (Ghani dan Lee, 1997). Ia menyebabkan kewujudan daya permintaan terhadap pasaran barang-barang dan perkhidmatan di kawasan bandar. Seperkara yang ketara ialah permintaan terhadap barangan keperluan asas seperti tempat penginapan dan kemudahan awam dan infrastruktur.

1.3.2 Dasar Dan Pemasalahan Perumahan

Di negara-negara sedang membangun, proses perbandaran seringkali dikaitkan dengan masalah perumahan golongan yang berpendapatan rendah. Ini adalah kerana tanah bandar adalah terhad dan kadangkala tanah itu menjadi lebih terbatas dengan munculnya fenomena spekulasi dan kawalan kerajaan. Dalam keadaan persaingan gunatanah bandar, kadar pertumbuhan penduduk bandar yang tinggi dan ketaksamaan pengagihan pendapatan telah mewujudkan fenomena ketidakmampuan memiliki rumah sendiri bagi golongan tertentu (Katiman, 1988). Keadaan ini bertambah buruk apabila harga rumah meningkat dengan pesat dan kos hidup yang semakin tinggi di bandar. Dengan ini, perlunya Dasar Perumahan Negara yang mempunyai objektif

untuk membekalkan tempat kediaman yang mencukupi dan mampu dimiliki oleh penduduk daripada berbagai peringkat pendapatan terutamanya kumpulan yang berpendapatan rendah. Akan tetapi, permintaan terhadap perumahan kos rendah adalah sangat tinggi dan tidak disepadan dengan jumlah dibekalkan. Dalam masa yang sama, pihak swasta yang terlibat dalam industri pembinaan memberi tumpuan yang berorientasikan keuntungan. Oleh itu, jenis perumahan yang minat dibina adalah terdiri daripada rumah kos menengah dan kos tinggi. Akibat daripada itu, timbulnya masalah pembekalan perumahan kos rendah dan kawasan setinggan di pusat bandar (Katiman, 1988).

1.3.3 Kepsatan Peningkatan Harga Hartanah Rumah

Satu fenomena yang menonjol dalam pasaran hartanah ialah peningkatan harga semua kategori hartanah rumah. Ini ditambah lagi bahawa industri sektor pembinaan cenderung ke arah penyediaan perumahan bercirikan citarasa pengguna yang mementingkan kemewahan, ameniti dan keselesaan persekitaran tempat kediaman dan spekulasi golongan berada menyebabkan harga rumah meningkat dengan pesat (ucapan Menteri Besar Selangor dalam Berita Farlim, Julai 1996). Akan tetapi, penduduk tidak mengalami pertambahan pendapatan sebenar yang besar. Ketidakselarasan peningkatan harga hartanah dengan pendapatan sebenar akan menimbulkan ketidakmampuan beli sebahagian besar penduduk terutamanya yang berpendapatan rendah.

Ini dapat diperhatikan dalam laporan ECAFE (Economic Commission for Asia Far East, 1970) di mana 60-70% penduduk metropolitan Kuala Lumpur dikenalpasti tidak mampu membeli rumah sendiri dalam pasaran bebas dengan tanpa bantuan kerajaan. Sementara 40% daripada jumlah tersebut tidak mampu membeli walaupun harga rumah yang paling murah dalam pasaran. Akibat daripada itu, mereka lebih rela tinggal di kawasan setinggan (Ghani dan Lee, 1997).

1.3. 4 Implikasi Pendekatan Kemampuan Perumahan Kini

Secara umumnya, kelayakan pembeli rumah mendapat pinjaman daripada institusi kewangan adalah berlandaskan satu pertiga atau 30% daripada pendapatan isirumah sebagai amaun pembayaran balik pinjaman bulanan. Dalam pasaran rumah, kemampuan beli perumahan awam kos rendah biasanya ditentukan oleh harga yang mana tidak boleh melebihi pendapatan isirumah selama tiga tahun. Sementara kelayakan untuk membuat pinjaman daripada institusi kewangan pula berlandaskan "peraturan 1/3" yang mana pembayaran balik bayaran ansuran tidak boleh lebih daripada satu pertiga daripada pendapatan isi rumah (Ahmad Hassan Osman, 1991). Dengan ini, demi menyediakan perumahan kepada golongan ini kerajaan telah mengadakan dasar perumahan kos rendah dengan harga siling RM25,000 yang boleh dimohon oleh golongan yang berpendapatan sebanyak RM750 dan ke bawahnya pada tahun 1982 (Ghani dan Lee, 1997).

Pendekatan pengiraan kemampuan beli berasaskan prasyarat tersebut adalah tidak mengambil kira keadaan sebenar tanggungan sesebuah keluarga. Pada hakikatnya, perbelanjaan isirumah adalah bergantung kepada faktor-faktor tanggungan isirumah yang terlibat. Kemampuan beli tidak akan terganggu sekiranya setelah pendapatan isirumah ditolak dengan bayaran ansuran perumahan kepada pihak institusi kewangan dan isirumah tersebut tidak menghadapi tekanan kewangan dalam tanggungan kehidupan seharian atau tergolong dalam kemiskinan relatif (Katiman, 1988).

Implikasinya, penghuni-penghuni setingan enggan berpindah walaupun kononnya disediakan skim perumahan yang mampu dibayar oleh mereka. Tambahan pula, mereka kekurangan hartanah lain yang boleh diguna sebagai alat cagaran untuk membuat pinjaman daripada institusi kewangan (Katiman, 1988).

1.3. 5 Penswastaaan Projek Perumahan Kos rendah

Disebabkan kerajaan mempunyai kebolehan yang terhad dalam penyediaan perumahan kos rendah bagi memenuhi permintaan, pihak swasta digalakkan dan

diminta menyediakan perumahan kos rendah sama ada sukarela mahupun melalui dasar perumahan. Setiap projek perumahan yang dibina melebihi 120 unit, 30% daripadanya perlu diuntukkan bagi pembinaan perumahan kos rendah. Disebabkan tanah bandar yang mahal dan mungkin merugikan sekiranya pembinaan 30% rumah kos rendah di tapak projek pembangunan. Keadaan ini akan menyusahkan pihak pemaju yang hanya menikmati keuntungan melalui faedah silang. Dengan dimikian, pemaju dibenarkan menggantikan syarat 30% rumah kos rendah di tempat yang lain iaitu di tempat tanahnya lebih murah agar kos pengendalian projeknya dapat menerima keuntungan yang wajar (Ghani dan Lee, 1997).

Bagaimanapun, perumahan kos rendah yang dikendalikan oleh pihak swasta sebenarnya harga jualannya bukan semuanya ditetapkan dengan harga siling yakni RM25,000 tetapi amaunnya lebih daripadanya dan beraneka jenis. Alasan yang beraneka jenis harga ini ditunjukkan oleh pemaju-pemaju ialah kos pembaikan yang dikenakan bersama dengan harga jualan. Disebabkan fenomena ini terjadi dalam industri pembinaan rumah kos rendah, penyelidikan ini memberi tumpuan kepada projek perumahan kos rendah yang diswastakan untuk memperlihatkan struktur harganya dan faktor-faktor kemampuan penghuni di dalam projek sedemikian. Tambahan pula, rumah kos rendah di Pulau Pinang tidak ada yang berharga RM25,000 manakala harga seunit yang paling murah sejak sekarang adalah RM50,000.

1.2 Kepentingan Kajian

Mengenalpasti faktor-faktor tentang kemampuan beli rumah yang mengambil kira kedudukan sosio-ekonomi yang boleh digunakan oleh pembeli rumah, institusi kewangan, pihak berkuasa kerajaan dan perbadanan-perbadanan yang terlibat dalam penyediaan perkhidmatan perumahan. Pembeli boleh mengenalpasti kemampuan diri dalam pemilihan kategori rumah idaman mengikut kemampuan beli sendiri dengan membuat penilaian terhadap kedudukan dan struktur ekonomi isi rumah mereka sendiri. Sementara institusi kewangan pula semasa membuat keputusan memberi pinjaman kepada pelanggan yang memohon peminjaman untuk perumahan tidak

perlu tergantung kepada dasar satu per tiga pendapatan isi rumah semata-mata, sebaliknya perlu mengenalpasti kemampuan perumahan pelanggan dengan menilai faktor-faktor yang mendatangkan pengaruh kepada kemampuan tanggungan kos perumahan seseorang isi rumah. Ini adalah kerana walaupun seseorang pemohon pinjaman mempunyai satu pertiga pendapatan yang mampu menanggung kos perumahan bulanan, akan tetapi beban tanggungan kewangan lain yang tinggi akan mengakitkannya kurang berkemampuan sebenar. Keadaan ini sebaliknya terjadi pada isi rumah yang kurang mampu dengan hanya merujuk kepada 30% daripada pendapatan bulannya tetapi disebabkan tanggungan isi rumah rendah, mereka berkemampuan membayar dengan tanpa menjejaskan peruntukan pendapatannya kepada kegunaan asas yang lain.

Bagi pihak berkuasa kerajaan pula, sasaran pembangunan perumahan yang dirancang adalah merujuk kepada kemampuan sebenar pembeli-pembeli rumah menerusi penganalisan situasi kewangan dan keadaan kemampuan relatif mereka. Memandangkan pembekalan tidak menemui permintaan terhadap perumahan kos rendah yang tinggi kerana pulangan projek pembinaannya tidak menggalakkan, maklumat-maklumat tentang latar belakang yang mempengaruhi kemampuan perumahan pemohon dikemaskini mengikut keadaan semasa untuk mengenalpastikan kemampuan beli penduduk terhadap kategori perumahan dalam kawasan pentadbirannya. Dalam perkataan lain, sesetengah golongan yang berminat memohon perumahan kos rendah sebenarnya mempunyai kemampuan beli perumahan kos sederhana rendah. Sekiranya golongan ini diagihkan kepada kategori perumahan kos sederhana rendah, saiz sasaran perumahan kos rendah dikurangkan tetapi hanya tumpu kepada golongan yang benar-benar memerlukan skim perumahan ini.

1.3 Matlamat Kajian

Daripada penganalisan isu dan masalah tadi, didapati bahawa pembedaran mengakibatkan kejadian pertumbuhan penduduk di bandar, masalah pembekalan perumahan kos rendah oleh pihak kerajaan dan menggalakkan penswastan rumah

kos rendah, ketidakserasian peningkatan harga rumah dengan pendapatan penduduk serta pendekatan menentukan kemampuan perumahan yang digunakan menyebabkan isu perumahan kos rendah bertambah konflik.

Berbagai media dan ahli politik sering menghebohkan isu perumahan kos rendah dan betapa besar golongan penduduk dianiayai akibat daripada ketakberkesanan pembekalan perumahan kos rendah oleh pihak kerajaan dan peningkatan harga rumah kos rendah oleh pihak swasta. Keadaan ini menyebabkan setiap rancangan lima tahun memperuntukkan sebilangan yang besar rumah kos rendah dengan harga siling RM25,000 yang ditetapkan 16 tahun dahulu. Ekorannya, pihak kerajaan menghadapi masalah peruntukan kewangan dalam pengendalian projek pembinaan; pihak swasta pula cuba meningkatkan harga jualan rumah kos rendah dengan selok-belok masing-masing untuk mengurangkan kerugian projek berkenaan manakala pihak awam pula menunjukkan ketidakpuasan kerana menunggu lama dan mendapat tawaran rumah kos rendah dengan harga yang lebih tinggi daripada harga siling yang ditetapkan oleh kerajaan.

Nampaknya, permasalahan ini hanya boleh diredakan dengan pendekatan kerjasama dan tolak-ansur semua pihak dan disertai dengan satu dasar perumahan yang berkesan dalam penyediaan perumahan yang bersifat kebajikan masyarakat ini. Lantaran itu, kajian ini bermatlamat untuk cuba menjawab persoalan adakah kerajaan perlu memperuntukkan sebegitu banyak rumah kos rendah setiap rancangan lima tahun (misalnya disasarkan 495,000 unit dalam Rancangan Malaysia Keenam) dan adakah dasar perumahan ini kena pada sasarannya? Setakat ini, di Pulau Pinang sahaja terdapat seramai 20,000 penduduk dalam senarai memohon perumahan kos rendah (Sing Chew Jit Poh, 1 Februari, 1998); dengan taraf hidup rakyat masyarakat di Pulau Pinang sekarang, adakah kesemua mereka benar-benar tidak mampu membeli rumah dengan kos yang lebih tinggi daripada harga rumah kos rendah (RM25,000)? Dengan ini, satu kajian dijalankan ke atas golongan penduduk yang ditawarkan rumah kos rendah untuk mengenalpasti sama ada mereka benar-benar berpendapatan yang layak memohon perumahan kos rendah dan tidak mempunyai

kemampuan untuk membeli rumah kos lebih tinggi daripada harga siling rumah kos rendah.

1.4 Objektif Kajian

- a) Mengenalpasti faktor-faktor yang memainkan peranan dalam mempengaruhi kemampuan penduduk menampung kos perumahan.
- b) Mengenalpasti peratusan pendapatan isi rumah responden yang diperuntukkan sebagai kos perumahan dan kesannya terhadap kemampuan perumahan mereka.
- c) Mengkaji dan mengenalpasti potensi responden mampu memiliki rumah dengan kos lebih tinggi daripada kos rumah sekarang.

1.5 Hipotesis Kajian

- a) Kebanyakan isi rumah responden mempunyai pendapatan yang melebihi syarat permohonan perumahan kos rendah di Pulau Pinang iaitu RM1,000.
- b) Kemampuan perumahan adalah berkadar langsung dengan umur ketua isi rumah.
- c) Penghuni di perumahan kos rendah kajian mampu menanggung perumahan kos sederhana rendah yang lebih daripada RM25,000.

1.6 Andaian-andaian

- a) Kos pemilikan hartanah rumah diberi keutamaan dalam pengagihan pendapatan pembeli.
- b) Responden-responden tiada pendapatan daripada sumber hartanah milik sendiri selain pekerjaan utama dan pekerjaan sampingan.

- c) Ketua isi rumah responden penghuni-pemilik merupakan pemohon perumahan kos rendah.

1.7 Skop Kajian

Kajian ini akan meliputi dua bahagian utama iaitu bahagian konsep dan bahagian kajian kes. Pada peringkat awal kajian, konsep-konsep dan penentu-penentu kemampuan beli hartanah rumah dikaji dan difahami melalui pembacaan buku-buku, artikel-artikel dan kertas-kertas seminar luar negeri dan dalam negeri. Bahagian ini dibentangkan secara kritis tentang faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan beli rumah pengguna.

Setelah memahami dasar dan peraturan menentukan kemampuan beli di beberapa negara Barat dan negara kita maka satu kajian kes dijalankan di negeri Pulau Pinang. Pemilihan tapak kajian kes di Pulau Pinang adalah disebabkan ia mengalami kadar pertumbuhan ekonomi yang tertinggi di Malaysia dan persekitarannya mempunyai densiti pembangunan yang tinggi. Industri pembinaan perumahan pesat tetapi harganya terlalu tinggi dan wujudnya isu ketidakmampuan beli rumah di Pulau Pinang. Lantaran itu, timbul pula kecenderungan penduduk memilih rumah di tanah besar Semenanjung Malaysia misalnya di bandar Sungai Petani dan Bukit Matajam walaupun bekerja di Pulau Pinang.

Kategori perumahan yang dipilih iaitu perumahan kos rendah beraneka harga yang lebih daripada RM25,000 di Pulau Pinang bagi mengenalpasti kemampuan beli penghuni-penghuninya berasaskan latar belakang sosio-ekonomi, status kewangan perumahan dan pandangan responden. Selain daripada itu, tren pembangunan hartanah rumah dan harganya di negeri Pulau Pinang turut dikaji bagi pengetahuan latar belakang tentang kawasan kajian.

Dengan ini, skop yang akan diberi tumpuan adalah seperti berikut;

- Mengetahui latar belakang sosio-ekonomi responden.

- Mengenalpasti peratusan pendapatan penduduk yang diperuntukkan sebagai kos perumahan.
- Membuat perbandingan jumlah pendapatan dengan jumlah peruntukan kewangan untuk perumahan dan perbelanjaan isi rumah bagi mengenalpasti kemampuan perumahan penduduk.
- Mengenalpasti hubungkait umur ketua isi rumah dengan kemampuan perumahan penduduk.
- Mengkaji dan mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan membayar kos perumahan.
- Mengenalpasti sama ada responden mempunyai potensi membeli kategori rumah kos lebih tinggi daripada kos rumah sekarang.

1.8 Keperluan Data

Secara umumnya data adalah digunakan pada peringkat berikut;

- i. Peratusan pendapatan isi rumah diperuntukkan sebagai kos rumah dan kesannya terhadap kemampuan perumahan responden.
- ii. Pengenalpasti persepsi responden terhadap kemampuan beli sedia ada.
- iii. Penentuan faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan beli atau sewa rumah.

Jenis data-data yang diperlukan;

- i. Data latar belakang sosio-ekonomi responden.
- ii. Data berkaitan dengan status pemilikan dan kewangan perumahan responden.

Data latar belakang sosio-ekonomi responden;

- a) Struktur umur ketua isi rumah
- b) Taraf pendidikan ketua isi rumah
- c) Pekerjaan dan pendapatan
- d) Pendapatan dan perbelanjaan isi rumah
- e) Saiz isi rumah dan bilangan ahli ditanggung

Status pemilikan dan kewangan perumahan;

- a) Taraf rumah responden
- b) Status pemilikan dan kewangan perumahan responden penghuni-pemilik
- c) Pembantu bayar kos perumahan
- d) Pandangan responden terhadap kos perumahan yang ditanggung

1.9 Metodologi Kajian

Metodologi kajian adalah bahagian yang terpenting dan utama dalam menjalankan sesuatu kajian. Kesahihan atau ketepatan keputusan dalam kajian ini bergantung kepada kaedah pengendalian kajian dan bagaimana pengumpulan data dijalankan dan seterusnya dianalisis. Lazimnya, perkara-perkara yang dikaji merangkumi skop yang luas dan dibatasi tempoh masa. Dengan ini, beberapa andaian digunakan dalam kajian ini untuk menghasilkan keputusan yang menyeluruhan mengikut keadaan setempat.

1.10.1 Proses Kajian

Sebelum menjalankan kajian, program kajian disediakan terlebih dahulu. Program penyelidikan ini menghuraikan proses-proses kajian yang harus dilalui mengikut fasa-fasa yang tertentu sebelum memperolehi sebarang jawapan atau keputusan kepada matlamat dan objektif kajian. Menurut Graziano A.M. dan Raulin M.L.(1989), terdapat tujuh fasa dalam proses kajian iaitu;

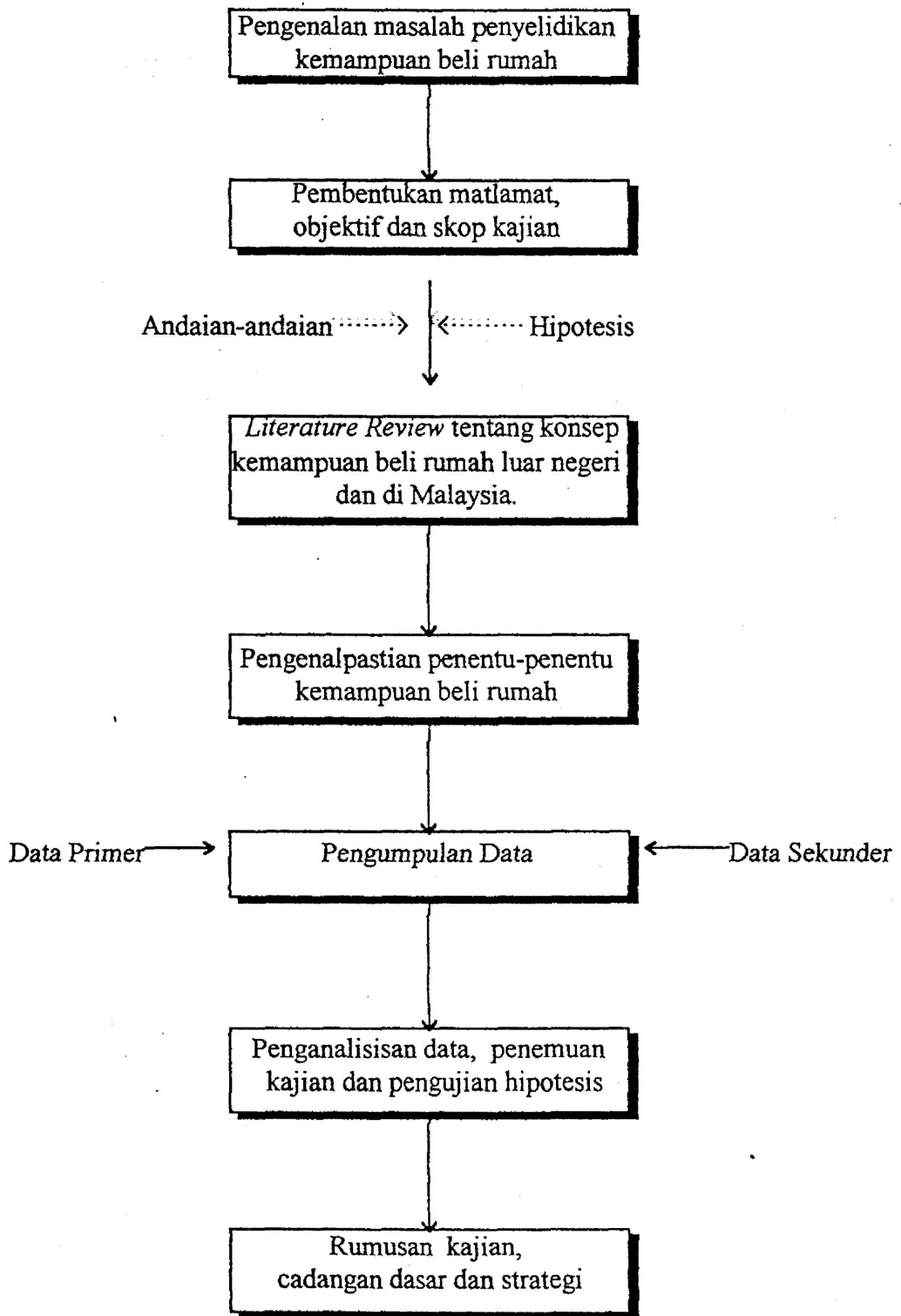
- i. Fasa pengwujudan idea
- ii. Fasa mendefinisi isu permasalahan
- iii. Fasa merangka dan rekabentuk peraturan kajian
- iv. Fasa pemerhatian dan pengumpulan data
- v. Fasa penganalisan data
- vi. Fasa pentafsiran dan penemuan kajian
- vii. Fasa perhubungan atau persembahan

Fasa-fasa pengwujudan idea dan mendefinisikan masalah membabitkan penentuan kepentingan kajian dan memusatkan idea-idea umum ke arah merumuskan pelbagai masalah dan isu penyelidikan. Fasa ini juga adalah peringkat yang penting yang menghubungkan masalah penyelidikan dengan teori-teori yang sedia ada agar dapat memudahkan lagi peringkat-peringkat penyelidikan seterusnya. Ia adalah asas kepada pengwujudan konsep rangka kerja kepada penyelidikan yang akan dijalankan yang mana akhir sekali akan menghasilkan hipotesis kepada penyelidikan.

Fasa berikutnya pula merangkumi fasa merangka dan merekabentuk peraturan dan pemerhatian serta pengumpulan data. Fasa-fasa ini melibatkan kaedah dan peraturan ke arah menentukan kaedah-kaedah tertentu yang dapat digunakan untuk pengumpulan maklumat ataupun data bermula dari peringkat menentukan keperluan dan penjenisan reka bentuk soal selidik sehinggalah ke kaedah pengumpulan data dan maklumat.

Fasa analisis dan pentafsiran data pula merangkumi kaedah-kaedah analisis data dengan menggunakan teknik-teknik analisis statistik yang bersesuaian dan seterusnya membuat perbandingan keputusan kajian dengan keputusan daripada kajian-kajian teori dalam bidang yang berkaitan. Proses ini akan menentukan sama ada untuk menerima ataupun menolak keputusan yang diperolehi daripada kajian yang telah dikendalikan berdasarkan hipotesis yang telah digubal.

Fasa yang terakhir sekali ialah fasa perhubungan atau komunikasi yang merangkumi persembahan keputusan-keputusan penyelidikan yang telah diperolehi melalui dokumen-dokumen yang bertulis. Metodologi penyelidikan ini dikendalikan mengikut peringkat-peringkat yang telah dihuraikan dapat diringkaskan seperti dalam Rajah 1.1.



Carta 1. 1 Carta Alir Metodologi Kajian

1.10. 2 Kaedah Pengumpulan Data

Pengumpulan data untuk kajian ini adalah hasil daripada dua sumber utama iaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang dikumpulkan oleh penyelidik melalui bancian yang dijalankan di kawasan kajian dan data sekunder didapati daripada buku-buku, laporan-laporan, artikel-artikel, kertas-kertas seminar dan penerbitan-penerbitan yang berkaitan.

1.10.2.1 Kaedah Pengumpulan Data Primer

Temubual merupakan kaedah yang paling sesuai untuk mengumpul data yang diperlukan khususnya data mengenai latar belakang sosio-ekonomi responden di kawasan kajian. Kaedah yang digunakan dalam kajiselidik ialah kaedah temubual berasaskan soalan dalam borang soalselidik.

i) Bancian Isi Rumah

Tujuan bancian isi rumah dijalankan adalah untuk mengumpul maklumat ataupun data mengenai ciri-ciri penduduk yang menetap di perumahan di kawasan kajian. Ciri-ciri utama mengenai sosio-ekonomi responden merangkumi maklumat saiz isi rumah, pendidikan, umur, bilangan ahli ditanggung, pekerjaan, jumlah pendapatan isi rumah, perbelanjaan, kos perumahan, bantuan dan sumber pinjaman perumahan.

ii) Persampelan

Kajian ini menjalankan bancian persampelan mudah iaitu dengan mengambil 149 sampel isi rumah atau 9.3% isi rumah daripada 1,586 unit rumah kos rendah di skim Perumahan Kos Rendah Indah Permai. Elemen populasi dipilih adalah secara rawak.

iii) Rekabentuk Soalselidik

Rekabentuk soalselidik dalam bancian adalah sangat penting dalam setiap kajian sosio-ekonomi penduduk. Bentuk dan struktur soalselidik yang disediakan akan dapat menentukan kelancaran kerja-kerja temubual. Reka bentuk soalselidik dipandu oleh masalah yang telah dikenalpasti, objektif dan hipotesis kajian. Untuk memudahkan

pengendalian kerja-kerja temubual, soalan-soalan direkabentuk dan disusun supaya ianya mudah, tepat pada sasaran dan senang difahami oleh responden. Susunan soalselidik direkabentuk berdasarkan kepada beberapa tajuk yang penting termasuklah jantina, taraf perkahwinan, taraf pendidikan, umur, pekerjaan dan pendapatan ketua isi rumah, saiz isi rumah, bilangan tanggungan, perbelanjaan isi rumah, peratusan pendapatan yang diperuntukkan sebagai kos perumahan, pandangan responden terhadap kemampuan mereka dalam pembayaran kos perumahan, sebab-sebab, akibat-akibat dan cadangan-cadangan responden terhadap kebebanan kewangan perumahan setakat ini. Maklumat yang dikumpulkan ini adalah untuk membuat analisis tentang persepsi kemampuan responden dalam menanggung kewangan bagi memiliki rumah atau sewa rumah semasa. Di samping itu, faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan responden dalam pemilikan atau sewa rumah dapat dikenalpasti.

Demi memperolehi maklumat-maklumat yang lebih tepat dan boleh digunakan, pengkaji telah menjalankan temubual dengan pengurus Syarikat Hamna Sendirian Berhad dan kajiselidik praujian di kawasan kajian. Bagi mengetahui latar belakang tapak kajian, pihak yang paling sesuai ditemui ialah pihak pemaju projek perumahan itu sendiri. Dengan ini, pengkaji menemubual dengan pengurus syarikat pemaju iaitu Encik Ong Kah San. Daripada maklumat yang diberi oleh beliau, latar belakang pelaksanaan projek perumahan di tapak kajian, sistem pengagihan yang digunakan dan komposisi kaum penghuni di skim perumahan tersebut (diterangkan dengan terperinci dalam Bab 4) dapat diketahui awal sebelum pengkaji membuat banci isi rumah.

Selain itu, satu kajiselidik praujian dijalankan yang diumpamakan raptai kajiselidik sebelum dijalankan yang sebenarnya bagi mengetahui latar belakang responden yang hendak dikaji. Dalam penyelidikan ini, 10 penghuni di kawasan kajian ditemubual termasuk Pengerusi Penduduk Rumah Pangsa Desa Permai Indah, Haji Ismail Bin Haji Ibrahim (umur 70 tahun) seorang bekas pegawai Majlis Perbandaran Pulau Pinang dengan menggunakan borang soalselidik yang direkabentuk. Setelah mengetahui latar belakang sosio-ekonomi penghuni daripada responden yang

ditemubual dalam kajiselidik praujian dan penyesuaian diri pengkaji dengan persekitaran perumahan kos rendah berkenaan, soalan-soalan dalam borang soalselidik diubahsuai. Begitu juga, reaksi responden diketahui terlebih dahulu membolehkan penemubual membuat persediaan dan pendekatan temubual yang dapat menarik perhatian responden digunakan. Contoh borang soal selidik bancian isi rumah dapat dilihat dalam **Lampiran A**.

1.10.2.2 Pengumpulan Data Sekunder

Sebahagian data untuk kajian ini telah diperolehi dari data sekunder. Data tersebut diperolehi daripada laporan-laporan kajian dan kertas seminar yang berkaitan dengan skop kajian.

1. 10 Kaedah Analisis Data

Beberapa kaedah statistik telah digunakan untuk memudahkan kerja-kerja analisis data dengan perisian komputer. Antara perisian utama yang digunakan ialah SPSS dan Excel. Semua maklumat yang dikumpulkan dari soalselidik di kawasan kajian dimasukkan ke dalam komputer dan diproses untuk menghasilkan data mengikut komponen-komponen tertentu.

1. 11 Batasan Kajian

Batasan dalam kajian ini wujud dalam pengumpulan data primer melalui temubual pengkaji dengan responden. Dua batasan kajian boleh dinyatakan seperti berikut;

- a) Maklumat-maklumat yang diberi oleh responden berkemungkinan tidak menepati keadaan sebenar kerana mungkin dipengaruhi oleh psikologi responden. Keadaan ini akan menyebabkan keberkesanan hasil analisis terjejas.
- b) Kekangan pada pihak responden terjadi menyebabkan maklumat atau data yang dikumpulkan kadang kala tidak dapat dipercayai ketepatannya seratus peratus. Ini

adalah kerana kadang kala responden yang menjawab soalan semasa temubual dijalankan adalah bukan ketua isi rumah itu sendiri.

1.12 Organisasi Penulisan

Penulisan tesis ini mengandungi tujuh bab. Bab satu adalah mengenai isu dan permasalahan, matlamat dan objektif, hipotesis, andaian, skop, metodologi, kepentingan dan batasan kajian yang dijalankan. Bab 2 pula menerangkan rangka kerja konsep yang meliputi definisi kemampuan beli hartanah rumah, kaedah pengiraan sedia ada serta penentu-penentu kemampuan beli hartanah rumah dikenalpasti serta menjelaskan dasar-dasar kemampuan beli rumah di luar dan dalam negeri. Dalam konteks ini, dasar-dasar kemampuan beli di United Kingdom, Amerika Syarikat dan Malaysia akan dibincangkan. Bab 3 membincangkan tren pembangunan hartanah di negeri Pulau Pinang. Dalam bab ini, tren pembangunan hartanah, peningkatan harga hartanah rumah, dan faktor-faktor peningkatan nilai hartanah akan dibincangkan.

Bab 4 meneliti dasar-dasar perumahan kos rendah, pencapaian sektor awam dan swasta dalam pembekalan perumahan kos rendah, pelaksanaan dasar dan sistem pengagihan perumahan kos rendah di Pulau Pinang, dan latar belakang kawasan kajian. Bab 5 menganalisis latar belakang sosio-ekonomi responden di mana umur, taraf pendidikan, pekerjaan dan pendapatan ketua isi rumah, perbelanjaan isi rumah, peratusan pendapatan isi rumah yang diagihkan sebagai kos perumahan, pandangan responden terhadap kemampuan isirumahnya dalam menanggung kewangan dan kos yang terlibat dalam perumahan. Dalam masa yang sama, bab ini juga membincangkan penemuan kajian dan pengujian hipotesis. Bab 6 menyatakan rumusan kajian dan cadangan-cadangan dasar yang boleh diadakan untuk memperbaiki keadaan sedia ada.

BAB 2 RANGKA KERJA KONSEPTUAL

2.1 Pengenalan

Istilah 'kemampuan perumahan' menjadi satu isu yang hangat diperbincangkan dalam polisi perumahan terutamanya di negara-negara Barat sejak kebelakangan ini. Bagaimanapun, pihak kerajaan mahupun penyelidik-penyelidik akademik tidak memberi pertimbangan yang khusus untuk mengkaji dan memberi definisi serta kaedah pengirannya secara khusus. Secara umumnya, konsep kemampuan berbeza-beza di lokasi dan dipengaruhi oleh ciri-ciri sosio-ekonomi sesuatu isi rumah. Memandangkan perumahan merupakan satu komponen utama pembangunan sosial masyarakat, ia perlu diberi penekanan dalam perancangan pembangunan ekonomi bagi mencapai pembangunan negara yang seimbang. Dalam rangka kerja konseptual ini, tinjauan definisi konsep kemampuan yang digunakan semasa dan pelaksanaan konsep ini di beberapa negara termasuk di Malaysia.

2.2 Isu-isu Perumahan Dalam Pemandaran

Menurut pakar-pakar perancangan sosial dan ekonomi, sekiranya proses pemandaran dirancang dan dapat dikawal dengan berkesan, ia akan membantu ke arah tercapainya matlamat pembangunan negara. Bagaimanapun, proses pemandaran yang pesat terutamanya di negara-negara sedang membangun meninggalkan kesan positif tetapi kesan negatif juga ditimbulkannya. Aiken dan Leigh (1975) telah menyatakan bahawa kesan paling ketara yang dapat diperhatikan dalam proses pemandaran Lembah Kelang di Malaysia adalah dari segi keadaan persekitaran fizikal, perumahan dan kesihatan (Katiman, 1988:45). Dalam konteks kajian ini, isu perumahan akan diberi tumpuan dalam pemandaran.

2.2.1 Permintaan Dan Pembekalan Perumahan

Perbezaan peluang ekonomi antara bandar dengan luar bandar telah menarik penduduk berpindah dari luar bandar ke bandar. Ekoran daripada pemindahan masuk

penduduk dan pertumbuhan semula jadi, pertumbuhan penduduk bandar besar secara pesat ini menyebabkan kemunculan segolongan besar yang berpendapatan sederhana dan rendah. Kewujudan kumpulan penduduk ini menyebabkan permintaan terhadap perumahan yang mampu dibeli atau disewa iaitu perumahan sederhana rendah dan kos rendah meningkat. Disebabkan pulangan projek pembinaan perumahan kos rendah dan sederhana rendah hanya memperolehi keuntungan marginal yang rendah malah sesetengah pula merugikan, pihak kerajaan memainkan peranan utama bagi menyediakan perumahan dalam kategori ini untuk menjaga kebajikan golongan penduduk tersebut. Sejak Rancangan Malaysia Ketiga (1981-1985), pihak swasta digalakkan untuk menyediakan perumahan kos rendah dan sederhana rendah. Namun, permintaan perumahan kategori ini yang terlalu tinggi menyebabkan pembekalan perumahan jenis ini masih mencukupi. Ini adalah disebabkan pemaju lebih cenderung kepada pembinaan perumahan kategori kos menengah dan tinggi. Lantaran itu, timbulnya pula permasalahan perumahan mampu dibeli yang diminta dengan pembekalan perumahan di bandar.

2.2.2 Peningkatan Harga Hartanah Perumahan

Fenomena peningkatan harga hartanah perumahan mempunyai hubungan langsung dengan pambandan. Sesebuah bandar yang berkembang punca utamanya ialah pertumbuhan penduduk yang semakin ramai sama ada secara semula jadi mahupun migrasi masuk yang didorong oleh pertumbuhan ekonomi bandar yang menarik. Keadaan ekonomi yang kukuh dan permintaan perumahan yang tinggi menyebabkan nilai hartanah turut meningkat. Lebih-lebih lagi, golongan tertentu mengambil peluang ini dengan membeli rumah untuk tujuan pelaburan atau spekulasi telah mempercepatkan peningkatan nilai hartanah (Ghani dan Lee, 1997).

2.2.3 Peningkatan Kadar Sewa Perumahan

Peningkatan harga perumahan secara langsungnya akan menaikkan kadar sewa perumahan (Laporan Hartanah 1992-96). Keadaan ini menggalakkan pelabur perumahan sanggup membeli beberapa rumah yang boleh asalkan bayaran

pendahuluan mampu dibayar kerana pembayaran ansuran selanjutnya dibayar dengan sewa yang diperolehi.

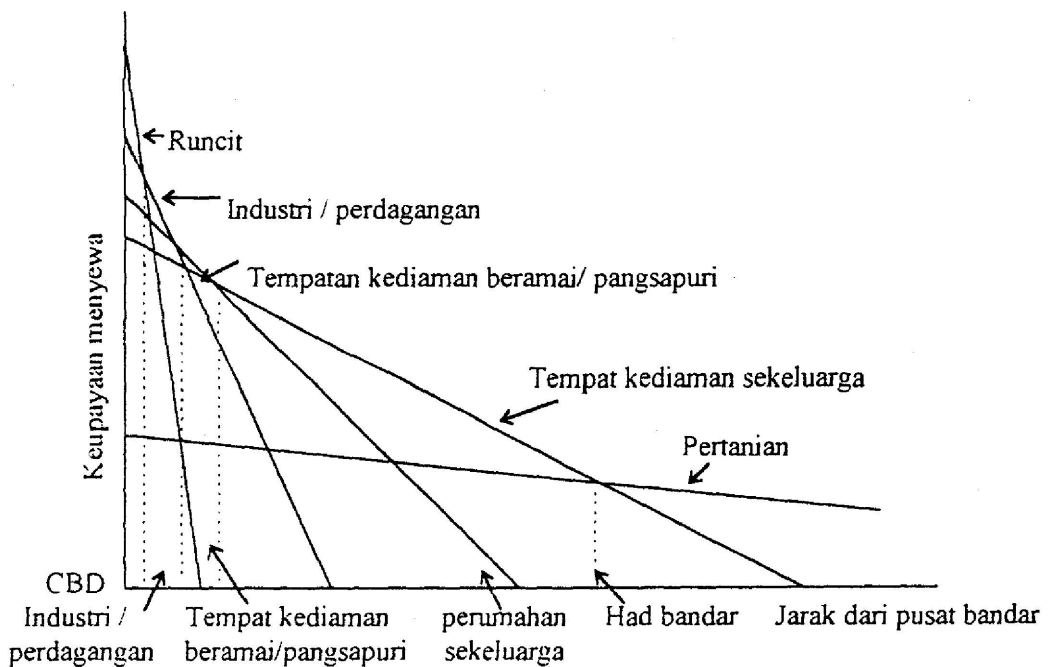
2.2.4 Kemampuan Perumahan

Disebabkan harga rumah yang mahal, golongan yang berpendapatan tertentu sahaja mempunyai kemampuan untuk membeli kategori perumahan yang mereka mampu tanggung. Pada hakikatnya, sesebuah bandar mengalami pembedaran adalah didorong daripada pertumbuhan ekonomi bandar dan pertumbuhan penduduk yang tinggi. Dalam keadaan ini, biasanya peluang ekonomi adalah baik dan taraf penduduknya secara langsungnya ditingkatkan. Dengan ini, golongan penduduk yang menikmati faedah pembangunan ini tidak menghadapi masalah kemampuan perumahan melainkan golongan yang terhimpit dalam arus pembangunan. Dalam perkataan lain, kumpulan penduduk berpendapatan rendah sering didedahkan kepada isu kemampuan perumahan kerana tawaran rumah yang mereka mampu beli adalah terhad. Lantaran itu, mereka memilih tempat tinggal yang kurang sesuai tetapi mampu ditampung seperti di kawasan setinggan (Ghani dan Lee, 1997).

2.3 Nilai Ekonomi Tanah

Nilai ekonomi tanah gunatanah adalah terhasil daripada analisis kuantitatif model analisis kecerunan nilai tanah. Asas bagi analisis model ini adalah gunatanah yang berbeza-beza akan wujud bila jarak semakin jauh dari pusat bandar. Analisis kecerunan nilai tanah biasanya digunakan oleh ahli-ahli ekonomi. Menurut mereka, penggunaan sesuatu bidang tanah ditentukan oleh kecekapan relatif pelbagai jenis kegunaan di berbagai-bagai letakan (Katiman, 1988). Kecekapan guna tanah adalah dinilai berasaskan keupayaan membayar sewa dan kewajarannya dalam memdapat faedah daripada segi letakan sesuatu bidang atau tapak tanah di bandar-bandar. Untuk mendapatkan letakan yang baik di bandar, setiap pemaju guna tanah terpaksa bersaing. Pemaju yag mampu menawarkan sewa tertinggi akan menduduki kawasan-kawasan atau bidang tanah yang terbaik di dalam bandar yang mengamalkan sistem pasaran terbuka. Pertimbangan pemaju adalah berdasarkan kebolehannya membayar

balik sewa tanah yang berasaskan keuntungan yang bakal diperolehi setelah menduduki tanah tersebut. Oleh itu, pemaju hanya akan menggunakan tanah untuk tujuan yang boleh mendatangkan keuntungan maksimum berasaskan kedudukan tapak tanah tersebut di bandar (Ratcliff, 1949 dalam Katiman Rostam, 1988). Sekiranya, pamaju bagi setiap guna tanah yang berbeza berusaha untuk memaksimumkan keuntungannya, maka kesannya hanya penggunaan tanah yang cekap sahaja yang akan wujud bagi setiap zon di dalam bandar. Setiap jenis guna tanah hanya sesuai wujud pada kedudukan-kedudukan tertentu sahaja di dalam kawasan bandar. Justeru itu, terdapatnya perbezaan guna tanah pusat bandar ke pinggiran bergantung kepada kecerunan nilai tanah dan kesesuaian penggunaannya (Katiman Rostam, 1988).



Sumber : Katiman Rostam, 1988.

Rajah 2. 1 Analisis Nilai Tanah

2.4 Definisi Kemampuan Perumahan

Ramai penyelidik kemampuan perumahan memberi definisi kemampuan perumahan mengikut pandangan sendiri. Bagaimanapun, secara amnya definisi yang diberikan adalah menekankan perkara asasnya iaitu keupayaan isi rumah mengagihkan

sebahagian pendapatan mereka sebagai kos perumahan dan tidak akan menimbulkan masalah ketegangan kewangan dalam memenuhi keperluan sosial yang lain. Berikut adalah beberapa definisi kemampuan perumahan yang diberikan oleh sarjana perumahan.

Christine M.E. Whitehead (1991) menyatakan bahawa kemampuan menampung perumahan perlu memberi tumpuan kepada elemen hubungan antara perbelanjaan perumahan dan pendapatan isi rumah serta menetapkan satu piawaian dalam konteks pendapatan tertentu diagihkan untuk perumahan dianggap tidak mampu ditampung oleh sesuatu isirumah. Piawaian yang ditetapkan itu didefinisikan dalam istilah sebagai amuan mutlak pendapatan tertinggal (*absolute amount of residual income*) setelah membeli rumah. Sebagai contohnya, ia ditentukan pada satu tahap yang mana membolehkan suatu isi rumah membayar kos perumahan dan masih lagi mempunyai kemampuan membeli barangan keperluan sosial lain (*a socially acceptable bundle of other goods*). Dalam perkataan lain, piawaian itu juga boleh didefinisikan dalam istilah tentang satu pengiraan relatif yang mengkhususkan sebahagian pendapatan yang boleh diterima dibelanja untuk perumahan (Whitehead, 1991). Pendek kata, permasalahan perumahan kemampuan akan wujud sekiranya perbelanjaan perumahan melebihi tahap yang ditetapkan berhubung dengan pendapatan isi rumah.

Seringkali, definisi kemampuan termasuklah satu definisi yang merujuk kepada suatu piawaian perbelanjaan perumahan yang boleh diterima (Grigsby, 1990 dalam Whitehead, 1991). Demi untuk menghubungkan piawaian itu dengan kemampuan, kos yang terlibat dalam mencapai piawaian itu perlu ditentukan. Hubungan langsung akan didapati sekiranya perumahan dihasilkan dalam pasaran persaingan sempurna dan dengan satu kos tetap iaitu suatu tahap perbelanjaan yang diperuntukkan akan dapat menentukan piawaian perumahan. Bagaimanapun, kos per unit perkhidmatan perumahan adalah berbeza antara lokasi dan tahap perkhidmatan yang berlainan. Dengan ini, perhubungan antara piawaian yang diminta dengan perbelanjaan yang diagihkan untuk bersepadan dengan piawaian itu adalah kompleks.