

**PEMILIKAN RUMAH DALAM KALANGAN
PENDUDUK BANDAR BERPENDAPATAN
SEDERHANA DI PULAU PINANG:
CABARAN DAN KESAN MULTI-DIMENSI**

ANNUAR BIN MOHAMED

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

2022

**PEMILIKAN RUMAH DALAM KALANGAN
PENDUDUK BANDAR BERPENDAPATAN
SEDERHANA DI PULAU PINANG:
CABARAN DAN KESAN MULTI-DIMENSI**

oleh

ANNUAR BIN MOHAMED

**Tesis yang diserahkan untuk
memenuhi keperluan bagi
Ijazah Doktor Falsafah**

June 2022

PENGHARGAAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ Segala puji itu hanya untuk Allah S.W.T. Tuhan

sekalian alam. Selawat dan salam ditujukan kepada yang semulia-mulia nabi dan rasul, Nabi Muhammad S.A.W. dan para keluarganya serta para sahabatnya dalam kesejahteraan. Alhamdulillah, bersyukur ke hadrat Allah S.W.T kerana dengan limpah kurniaNya, dapat saya menyiapkan tesis ini bagi memenuhi syarat keperluan bagi Ijazah Doktor Falsafah dengan jayanya dalam tempoh yang ditetapkan.

Setinggi-tinggi ucapan penghargaan ditujukan kepada Prof. Madya Dr. Nor Malina Binti Malek selaku penyelia saya bagi tesis ini yang telah meluangkan masa dan mencurahkan ilmu dengan memberi tunjuk ajar, menasihati, membimbing dan memberi dorongan untuk terus berusaha sehingga terhasilnya tesis ini. Ribuan kemaafan dipohon atas segala kesilapan dan kekhilafan yang telah saya lakukan sepanjang tempoh pengajian secara sengaja atau pun tidak sengaja. Hanya Allah S.W.T sahaja yang dapat membalas budi dengan limpah rahmat kurniaNya yang berterusan.

Ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada ibu dan isteri tercinta yang memahami dan sentiasa mendoakan kejayaan saya sehingga berjaya menghasilkan tesis ini. Tidak dilupakan juga seluruh ahli keluarga saya dan isteri saya serta sahabat kenalan yang juga sentiasa mendoakan yang terbaik dan memberi kata semangat bagi meneruskan perjuangan ini. Akhir sekali, terima kasih diucapkan kepada seluruh pensyarah dan warga kerja di Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan dan Institut Pengajian Siswazah, Universiti Sains Malaysia atas kerjasama yang diberikan selama ini.

SENARAI KANDUNGAN

PENGHARGAAN	ii
SENARAI KANDUNGAN	iii
SENARAI JADUAL	viii
SENARAI RAJAH	ix
SENARAI GAMBAR	x
SENARAI SINGKATAN	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Pengenalan	1
1.2 Latar Belakang Kajian.....	2
1.3 Penyataan Masalah.....	5
1.4 Persoalan Kajian.....	9
1.5 Objektif Kajian	10
1.6 Kepentingan Kajian.....	10
1.7 Definisi Operasional.....	11
1.8 Skop Kajian	12
1.9 Sumbangan Kajian	13
1.10 Organisasi Tesis	13
BAB 2 SOROTAN LITERATUR	15
2.1 Pengenalan	15
2.2 Definisi Konsep.....	15
2.2.1 Pembangunan.....	15
2.2.2 Pembangunan Bandar	21

2.2.3	Pemilikan Rumah.....	26
2.2.4	Golongan Berpendapatan Sederhana	30
2.2.5	Perspektif Multi-Dimensi	34
2.3	Pendekatan Teori dan Rangka Kerja	38
2.3.1	Hirarki Keperluan Maslow	38
2.3.2	Rangka Kerja Hirarki Keperluan Rumah Fang	40
2.4	Senario Perumahan di Malaysia	42
2.5	Senario Perumahan di Pulau Pinang	45
2.6	Sorotan Kajian Lepas	49
2.6.1	Isu Perumahan Bandar	49
2.6.2	Rumah Mampu Milik	53
2.6.3	Kemampuan Memiliki Rumah	58
2.6.4	Keperluan Perumahan.....	60
2.7	Lompang Kajian	63
2.8	Kerangka Konseptual	67
2.9	Rumusan.....	69
BAB 3 METODOLOGI KAJIAN		70
3.1	Pengenalan	70
3.2	Pendekatan Kajian Secara Kualitatif.....	70
3.3	Reka bentuk Kajian Secara Kualitatif	72
3.4	Kajian Kualitatif Berteraskan Fenomena	76
3.5	Teknik Pengumpulan Data	79
3.6	Teknik Pensampelan	84
3.7	Kawasan Kajian.....	87
3.8	Teknik Analisis Data	90
3.9	Proses Kajian.....	97
3.10	Rumusan.....	101

BAB 4 ANALISIS DATA DAN DAPATAN KAJIAN.....	102
4.1 Pengenalan	102
4.2 Faktor Multi-Dimensi Yang Menjadi Cabaran Untuk Memiliki Rumah.....	111
4.2.1 Faktor Ekonomi	112
4.2.2 Faktor Sosial	116
4.2.3 Faktor Geografi.....	119
4.2.4 Faktor Fizikal.....	123
4.2.5 Faktor Infrastruktur.....	127
4.2.6 Faktor Dasar Perumahan.....	130
4.3 Kesan Multi-Dimensi Akibat Ketidakupayaan Untuk Memiliki Rumah.....	132
4.3.1 Kesan Sosial.....	133
4.3.2 Kesan Ekonomi.....	136
4.3.3 Kesan Geografi	139
4.3.4 Kesan Dasar Perumahan	141
4.3.5 Kesan Fizikal	144
4.4 Cadangan Penyelesaian Untuk Meningkatkan Keupayaan Memiliki Rumah.. ..	147
4.4.1 Cadangan Penyelesaian Dasar Perumahan	148
4.4.2 Cadangan Penyelesaian Sosial.....	150
4.4.3 Cadangan Penyelesaian Ekonomi.....	153
4.4.4 Cadangan Penyelesaian Geografi	156
4.4.5 Cadangan Penyelesaian Fizikal	159
4.5 Rumusan.....	161
BAB 5 PERBINCANGAN DAPATAN KAJIAN.....	163
5.1 Pengenalan	163
5.2 Faktor Multi-Dimensi Yang Menjadi Cabaran Untuk Memiliki Rumah.....	164
5.2.1 Faktor Ekonomi	165
5.2.2 Faktor Sosial	167

5.2.3	Faktor Geografi.....	170
5.2.4	Faktor Fizikal.....	173
5.2.5	Faktor Infrastruktur.....	175
5.2.6	Faktor Dasar Perumahan.....	178
5.3	Kesan Multi-Dimensi Akibat Ketidakupayaan Untuk Memiliki Rumah.....	181
5.3.1	Kesan Sosial.....	182
5.3.2	Kesan Ekonomi.....	185
5.3.3	Kesan Geografi	187
5.3.4	Kesan Dasar Perumahan	189
5.3.5	Kesan Fizikal	191
5.4	Cadangan Penyelesaian Untuk Meningkatkan Keupayaan Memiliki Rumah	193
5.4.1	Cadangan Penyelesaian Dasar Perumahan	194
5.4.2	Cadangan Penyelesaian Sosial.....	197
5.4.3	Cadangan Penyelesaian Ekonomi.....	200
5.4.4	Cadangan Penyelesaian Geografi	202
5.4.5	Cadangan Penyelesaian Fizikal	204
5.5	Rumusan.....	207
BAB 6 KESIMPULAN		209
6.1	Pengenalan	209
6.2	Dapatan Utama Kajian	209
6.2.1	Faktor Multi-Dimensi Yang Menjadi Cabaran Untuk Memiliki Rumah.....	210
6.2.2	Kesan Multi-Dimensi Akibat Ketidakupayaan Untuk Memiliki Rumah.....	211
6.2.3	Cadangan Penyelesaian Untuk Meningkatkan Keupayaan Memiliki Rumah.....	213
6.3	Implikasi Kajian	215
6.4	Implikasi Dasar	215

6.4	Implikasi Konsep Multi-Dimensi.....	218
6.5	Kekangan Kajian	219
6.6	Cadangan Kajian Lanjutan	220
	BIBLIOGRAFI.....	224

LAMPIRAN

SENARAI PENERBITAN

SENARAI JADUAL

Muka surat

Jadual 2.1	Kategori Pendapatan	31
Jadual 2.2	Kategori Rumah Mampu Milik di Pulau Pinang	56
Jadual 3.1	Golongan Berpendapatan Sederhana	86
Jadual 3.2	Golongan Berkepentingan.....	87
Jadual 4.1	Profil Informan Kajian Golongan Berpendapatan Sederhana...	104
Jadual 4.2	Profil Informan Kajian Golongan Berkepentingan	107
Jadual 4.3	Matriks Analisis Kandungan Tematik	110

SENARAI RAJAH

Muka surat

Rajah 2.1	Hirarki Keperluan Maslow, Maslow (1970)	39
Rajah 2.2	Rangka Kerja Keperluan Rumah, Fang (2005).....	41
Rajah 2.3	Kerangka Konseptual	68
Rajah 3.1	Proses Kajian.....	100
Rajah 4.1	Faktor Multi-Dimensi Yang Menjadi Cabaran Untuk Memiliki Rumah	112
Rajah 4.2	Kesan Multi-Dimensi Akibat Ketidakupayaan Untuk Memiliki Rumah	133
Rajah4.3	Cadangan Penyelesaian Untuk Meningkatkan Keupayaan Memiliki Rumah	148

SENARAI GAMBAR

Muka surat

Gambar 4.1	Pelbagai Restoran Mewah di Kawasan Juru	113
Gambar 4.2	Projek Perumahan Mekar Sari Fasa 15 Bertam	118
Gambar 4.3	Projek Perumahan Taman Desar Ara Permai, Ara Kuda.....	121
Gambar 4.4	Projek Perumahan Tree-O, Sungai Ara.....	125
Gambar 4.5	Projek Perumahan Taman Keladi Indah, Bertam.....	126
Gambar 4.6	Kemudahan asas di Sekitar Kawasan Bayan Baru.....	128
Gambar 4.7	Projek Perumahan Prima Residensi Permatang Pauh,	144
Gambar 4.8	Jarak Perjalanan Daripada Sungai Petani ke George Town.....	156

SENARAI SINGKATAN

B40	Kumpulan Isi Rumah Berpendapatan Rendah
BNM	Bank Negara Malaysia
CAQDAS	<i>Computer Assisted Qualitative Data Analysis System</i>
DPN	Dasar Perumahan Negara (2018-2025)
DPN2	Dasar Perbandaran Negara Kedua
M40	Kumpulan Isi Rumah Berpendapatan Sederhana
MDGs	<i>Millenium Development Goals</i>
PDC	<i>Penang Corporation Development</i>
PGK	Pendapatan Garis Kemiskinan
PMM	Perumahan Mampu Milik Pulau Pinang
PPA1M	Program Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia
PPR	Projek Perumahan Rakyat
PR1MA	Perumahan Rakyat 1Malaysia
REHDA	<i>Real Estate & Housing Developers' Association</i>
RMK11	Rancangan Malaysia Ke-Sebelas
RMR1M	Rumah Mesra Rakyat 1Malaysia
RUMAWIP	Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan
SDGs	<i>Sustainable Development Goals</i>
SHP	<i>Structure of Housing Provision</i>
STPM	Sijil Tinggi Pelajaran Malaysia
SUK	Setiausaha Kerajaan Negeri
T20	Kumpulan Isi Rumah Berpendapatan Tinggi
TM	Telekom Malaysia Berhad

**PEMILIKAN RUMAH DALAM KALANGAN PENDUDUK BANDAR
BERPENDAPATAN SEDERHANA DI PULAU PINANG:
CABARAN DAN KESAN MULTI-DIMENSI**

ABSTRAK

Di Malaysia, proses urbanisasi yang pesat telah mencetuskan permasalahan pemilikan rumah terutamanya dalam kalangan golongan berpendapatan sederhana di bandar dan negeri Pulau Pinang adalah tidak terkecuali. Ketidakaapaian pemilikan rumah dan ketidakcukupan bilangan rumah telah mengakibatkan kepada pelbagai kesan kepada masyarakat dan negara. Oleh itu, permasalahan pemilikan rumah tidak seharusnya dilihat dari perspektif ekonomi sahaja, sebaliknya ia perlu dilihat daripada pelbagai perspektif yang bersifat multi-dimensi agar dapat membantu negara mencapai tahap pembangunan lestari dalam erti kata yang sebenarnya. Sehubungan itu, kajian ini mempunyai 3 objektif utama: mengenal pasti faktor multi-dimensi yang menjadi cabaran kepada penduduk bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah, menganalisis kesan multi-dimensi akibat ketidakupayaan penduduk bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah, dan meneliti cadangan penyelesaian bagi meningkatkan keupayaan memiliki rumah dalam kalangan penduduk bandar berpendapatan sederhana. Bagi mencapai objektif tersebut, kajian ini menggunakan kaedah pendekatan kajian secara kualitatif menerusi proses temu bual secara mendalam dan pemerhatian secara langsung. Informan yang dipilih adalah berdasarkan teknik pensampelan bertujuan dan bola salji ke atas 25 golongan berpendapatan sederhana bandar dan 5 golongan berkepentingan. Data kualitatif yang dikumpulkan telah melalui proses penganalisan data menggunakan teknik analisis kandungan tematik yang merangkumi proses pendekatan analisis semantik dan domain.

Kajian ini mendapati terdapat 6 faktor multi-dimensi yang menjadi cabaran kepada golongan berpendapatan sederhana bandar untuk memiliki rumah iaitu ekonomi, sosial, geografi, fizikal, infrastruktur dan dasar perumahan. Manakala, kajian ini juga mendapati terdapat 5 kesan multi-dimensi akibat ketidakupayaan untuk memiliki rumah dalam golongan ini untuk memiliki rumah iaitu sosial, ekonomi, geografi, dasar perumahan dan fizikal. Akhir sekali, kajian ini juga mendapati terdapat 5 cadangan penyelesaian bagi meningkatkan pemilikan rumah iaitu dari dimensi dasar perumahan, sosial, ekonomi, geografi, dan fizikal. Implikasi kajian ini adalah penegasan terhadap kepentingan untuk melihat isu dan permasalahan pemilikan rumah dari perspektif multi-dimensi, serta mendalami kesan multi-dimensi akibat ketidakupayaan untuk memiliki rumah dalam golongan penduduk bandar berpendapatan sederhana, agar dapat digubal pembentukan dasar dan strategi yang lebih efektif dan konklusif demi untuk kesejahteraan hidup masyarakat.

**HOUSE OWNERSHIP AMONG MIDDLE INCOME
URBAN POPULATION IN PENANG:
MULTI-DIMENSIONAL CHALLENGES AND IMPACTS**

ABSTRACT

In Malaysia, rapid urbanization process have triggered problems in house ownership especially among middle income group in urban area and Penang is no exception. Inaccessibility in house ownership dan inadequacy in number of houses had caused numerous impacts to the society and nation. Therefore, the house ownership problems should not be seen in an economic perspective only, instead it should be seen from various multi-dimensional perspectives in order to assist the nation to achieve the true meaning of sustainable development. In that respect, this study has 3 main objectives: to identify the multi-dimensional factors that become challenges for middle income urban population to own a house, to analyse the multi-dimensional impacts due to the inability of middle income urban population to own a house, and to examine suggestions to increase the ability of middle income urban population to own a house. In order to achieve these objectives, this study applied the qualitative study through the process of in-depth interview and direct observation. Informants were choosen based on purposive and snowballing sampling techniques consisting of 25 informants among middle income urban group and 5 among stakeholders group. Qualitative data collected were analysed using thematic content analysis technique through the process of semantic and domain analysis. This study found out that there are 6 multi-dimensional factors that become challenges for middle income urban population to own a house comprising of economy, social, geography, physical, infrastructure and housing policy. Meanwhile, this study also found out there

are 5 multi-dimensional impacts due to the inability to own a house among the group comprising of social, economy, geography, housing policy and physical. Lastly, this study also found out that there are 5 suggestions to increase the house ownership comprising of housing policy, social, economy, geography and physical. The implication of the study is emphasising the importance to foresee the issues and problems of house ownership from the multi-dimensional perspectives, as well as understanding the multi-dimensional impacts due to the inability to own a house among middle income urban population, in order to formulate a more effective and conclusive housing policies and strategies for the well-being of the society.

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Pemilikan rumah untuk perlindungan dan keselesaan adalah perkara utama dalam perancangan kehidupan bagi kebanyakan keluarga dan ia juga boleh dikatakan sebagai kejayaan peribadi seseorang. Semasa tempoh pertumbuhan ekonomi yang pesat, dijangkakan harga rumah akan turut meningkat dan menjadikan rumah tidak upaya dimiliki. Walau bagaimanapun, pemilikan rumah masih berterusan menjadi aspirasi penting kepada sesebuah keluarga dan merupakan sebuah pelaburan kepada isi rumah. Pembangunan perumahan memainkan peranan yang penting kepada ekonomi negara dari segi pekerjaan, pasaran saham, penggunaan dan kekayaan kewangan dan pada masa yang sama merangsang kitaran perniagaan (Zainal Abidin, 2010). Perkembangan sebegini secara langsung telah memberi kesan terhadap tahap pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat golongan berpendapatan rendah dan juga golongan berpendapatan sederhana.

Penyediaan perumahan yang mencukupi serta lengkap dengan kemudahan dan infrastruktur sokongan kepada setiap golongan masyarakat di bandar akan mencerminkan sebuah bandar yang maju dan dinamik (Nor Malina & Azrina, 2012). Dimensi kesejahteraan hidup seperti penglibatan sosial dan ekonomi, kestabilan kesihatan dan kewangan, semakin menjadi pengukur kritikal iaitu kejayaan sesuatu intervensi dasar perumahan akan diambil kira pada dekad akan datang (Rowley & Ong, 2012). Sehubungan itu, adalah wajar untuk dilaksanakan suatu kajian yang melihat akan isu dan permasalahan multi-dimensi terhadap pemilikan rumah khususnya dalam kalangan penduduk bandar berpendapatan sederhana secara menyeluruh.

Di Malaysia, isu pemilikan rumah dilihat masih belum dapat diselesaikan secara menyeluruh dan menjadi suatu cabaran kepada negara untuk menangani masalah ini. Pelbagai usaha telah dilaksanakan melalui pelaksanaan beberapa dasar perumahan tetapi ianya masih belum dapat diselesaikan secara konklusif. Negeri Pulau Pinang tidak terkecuali daripada permasalahan ini dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan pembangunan ekonomi yang pesat menyebabkan berlakunya ketidakcukupan rumah yang bersesuaian bagi golongan berpendapatan sederhana di bandar. Oleh itu, selagi masalah ini masih wujud maka ianya perlu diselesaikan. Ini kerana rumah adalah penting bagi setiap keluarga di bandar untuk memenuhi keperluan hidup serta meningkatkan kualiti kehidupan dan kesejahteraan masyarakat.

1.2 Latar Belakang Kajian

Rumah adalah merupakan keperluan asas manusia iaitu setiap individu mempunyai impian untuk memiliki rumah sendiri sebagai tempat berteduh bagi seisi keluarga dari segi keselamatan dan perlindungan (Samaratunga, 2013). Walau pun pelbagai usaha telah dilaksanakan, akan tetapi usaha secara menyeluruh untuk meningkatkan pemilikan rumah menghadapi pelbagai halangan yang masih belum dapat ditangani dengan baik. Setelah sekian lama, isu pemilikan rumah masih belum lagi menemui titik noktah penyelesaian. Isu pemilikan rumah telah menjadi perkara yang biasa melanda negara membangun di seluruh dunia dan negara Malaysia adalah tidak terkecuali (Musa et al., 2011). Pemilikan rumah masih menjadi salah satu cabaran yang sukar untuk ditangani bagi kebanyakan negara sedang membangun dalam abad ke-21 (Ernawati et al., 2020).

Keperluan untuk pemilikan rumah bukan sekadar sebagai tempat perlindungan, sebaliknya ia dilihat sebagai pemangkin kepada perkembangan sosial serta ekonomi sesebuah isi rumah. Pemilikan rumah adalah merupakan keputusan yang penting bagi sesebuah isi rumah kerana ia melibatkan pelaburan jangka panjang. Isu pemilikan rumah perlu dititikberatkan kerana ia bukan sahaja mampu memberi faedah kepada isi rumah, malah ia juga dapat memberi faedah kepada keseluruhan persekitaran sosial masyarakat (Norizan et al., 2016). Kebolehcapaian kepada rumah yang mampu dimiliki dan bilangan yang mencukupi telah menjadi suatu cabaran yang perlu diatasi kerana ia menjurus kepada pelbagai kesan kepada masyarakat dan negara.

Pemilikan rumah merupakan isu universal dalam kalangan negara membangun dan juga sedang membangun. Sesebuah negara yang mempunyai permasalahan dalam menyediakan perumahan kepada rakyatnya tidak seharusnya diiktiraf sebagai negara membangun (Khoo et al., 2017). Dilaporkan pada tahun 2014 terdapat 330 juta isi rumah seluruh dunia tinggal di kawasan perumahan yang tidak sesuai atau tidak berkemampuan dengan kos perumahan. Isu pemilikan rumah adalah lebih serius di negara sedang membangun seperti China dan India, tetapi adalah signifikan juga dalam kalangan negara membangun seperti Jepun dan Australia. Adalah dijangkakan pada tahun 2025, terdapat 440 juta isi rumah bersamaan dengan 1.6 bilion rakyat tinggal tanpa mempunyai rumah yang bersesuaian (Woetzel et al., 2014).

Perkembangan urbanisasi yang pesat akibat daripada pertumbuhan bandar yang meningkat, sumber yang terhad dan ancaman bencana secara semula jadi atau pun oleh perbuatan manusia, telah mendorong bandar menerima tekanan kepada perubahan. Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu telah merangka matlamat tertentu untuk menangani perkara ini dengan terhasilnya Matlamat Pembangunan Millenium (MDGs)

pada tahun 2000, dan kesinambungannya penghasilan Matlamat Pembangunan Lestari (SDGs) pada tahun 2015 (Arslan et al., 2016). Matlamat Pembangunan Lestari (SDGs) adalah merupakan usaha secara global untuk menghapuskan kemiskinan, melindungi bumi dan memastikan keamanan serta kesejahteraan.

Matlamat ke-11 daripada 17 matlamat yang digariskan di dalam Matlamat Pembangunan Lestari (SDGs) memberi perhatian kepada isu berkaitan pembangunan bandar dan memastikan bandar yang selamat, berdaya saing, inklusif dan lestari. Ia berlandaskan kepada fokus yang spesifik kepada kawasan dan situasi bandar (United Nations, 2015). Salah satu sasaran daripada Matlamat ke-11 ini menyentuh berkenaan keperluan rumah yang mencukupi, selamat, mampu dimiliki dan mudah dicapai untuk semua golongan masyarakat dari segi umur, jantina, kaum, asas ekonomi dan lain-lain kategori golongan masyarakat yang lemah dan terdedah kepada ancaman (Bhattacharya et al., 2016).

Aspek multi-dimensi dalam pembangunan perumahan yang lestari ke arah kesejahteraan hidup seperti faktor kewangan, faktor sosial dan ekonomi serta kesihatan merupakan tahap pengukuran yang penting. Pengukuran secara multi-dimensi ini akan menentukan kejayaan atau kegagalan sesuatu dasar perumahan yang digubal bagi tujuan pelaksanaan di masa kini dan juga di masa akan datang (Rowley et al., 2015). Pemilikan rumah seharusnya mengambil kira aspek multi-dimensi secara menyeluruh dan komprehensif dengan bukan sahaja mengambil kira faktor fizikal dan bilangan yang mencukupi, akan tetapi terdapat pelbagai faktor lagi yang perlu diambil kira seperti faktor keselesaan, hubungan antara masyarakat setempat dan lain-lain lagi faktor yang mempengaruhi kesejahteraan masyarakat dan kelestarian pembangunan yang juga sama pentingnya dan perlu diberi perhatian (Dzul Ashari & Hamzah, 2017).

Proses urbanisasi yang pesat di Malaysia telah menyebabkan berlakunya pertambahan bilangan penduduk bandar yang semakin ketara. Statistik daripada Pelan Fizikal Negara Ke-3 (PFN3) mendapati Malaysia mengalami pertambahan penduduk akibat urbanisasi dengan jangkaan kadar penduduk bandar akan meningkat daripada 77% pada tahun 2020 kepada tidak lebih daripada 85% pada tahun 2040 (JPBD Semenanjung Malaysia, 2019). Dan ini telah menimbulkan permasalahan penyediaan perumahan yang mencukupi kepada setiap golongan masyarakat bandar di Malaysia. Oleh, isu pemilikan rumah ini perlu dilihat daripada perspektif yang lebih meluas agar dasar perumahan awam dapat digubal dengan baik dan seterusnya menghasilkan keberkesanan dan keberhasilan yang lestari (Mulliner & Maliene, 2011). Isu dan permasalahan pemilikan rumah perlu dilihat dari aspek multi-dimensi bagi memastikan isi rumah mempunyai taraf kehidupan yang baik dan mewujudkan masyarakat yang lestari.

1.3 Penyataan Masalah

Pemilikan rumah dilihat lebih kritikal di bandar akibat daripada proses penghijrahan penduduk daripada luar bandar ke bandar yang menyebabkan permintaan ke atas pemilikan rumah semakin meningkat setiap tahun (Nor Malina & Azrina, 2012). Statistik menunjukkan Semenanjung Malaysia telah mengalami penambahan penduduk akibat urbanisasi dengan kadar penduduk bandar meningkat daripada 26.7% pada tahun 1970 kepada 65.4% pada tahun 2000 (JPBD Semenanjung Malaysia, 2010). Penduduk di bandar dijangka akan terus melonjak daripada 20.29 juta orang (71%) pada tahun 2010 kepada 27.30 juta (79.6%) menjelang tahun 2025 (JPBD Semenanjung Malaysia, 2016a). Proses urbanisasi ini tidak dapat dielakkan kerana terdapatnya peluang pekerjaan serta peluang peningkatan pendapatan di masa hadapan yang lebih terjamin di bandar.

Hakikatnya, permintaan bagi pemilikan rumah adalah melebihi daripada penawaran pemilikan rumah di bandar terutamanya bagi golongan berpendapatan sederhana. Menurut Laporan Suku Ketiga 2017 daripada Bank Negara Malaysia, ketidakseimbangan penawaran dan permintaan terhadap pasaran harta tanah telah meningkat semenjak tahun 2015. Sepanjang tempoh mulai tahun 2016 sehingga suku pertama tahun 2017 menunjukkan bahawa hanya 21% pelancaran rumah baru adalah di bawah RM250,000.00, iaitu ia tidak dapat menampung 35% profil kemampuan pendapatan isi rumah di Malaysia (Cheah, Stefanie, Muhamad, et al., 2017). Ini menunjukkan bahawa walaupun bandar mengalami pertumbuhan ekonomi yang baik, akan tetapi isu pemilikan rumah masih lagi dibangkitkan serta telah menjadi elemen pasif di dalam perkembangan ekonomi negara (Arku, 2006).

Isu pemilikan rumah yang dialami akibat daripada proses urbanisasi telah memaksa negara sedang membangun mencari jalan penyelesaian bagi memastikan ia tidak berpanjangan. Antara usaha yang dilaksanakan adalah dengan membentuk dasar awam perumahan yang memberi fokus kepada peningkatan pengeluaran perumahan (Junaidi et al., 2012). Permasalahan pemilikan rumah dalam kalangan golongan berpendapatan sederhana bukanlah satu isu yang baru dihadapi, malah ia telah berlarutan sekian lama. Ia telah merebak ke hampir semua bandar di Malaysia iaitu golongan berpendapatan sederhana ini mengalami masalah untuk memiliki rumah (Wan Nor Azriyati et al., 2011).

Masalah pemilikan rumah pada masa ini adalah lebih serius kepada golongan berpendapatan sederhana, memandangkan kehendak perumahan bagi golongan berpendapatan rendah telah ditangani oleh pihak kerajaan melalui pelaksanaan pelbagai dasar dan program perumahan kerajaan (Shahrizal et al., 2017). Sejarah pembangunan negara membuktikan bahawa dasar perumahan terdahulu lebih memfokuskan kepada golongan berpendapatan rendah (Rosliana et al., 2020) dan secara tidak langsung mewujudkan jurang yang nyata dan membimbangkan melibatkan golongan berpendapatan sederhana (Suraya, 2019).

Kebanyakan dasar terdahulu adalah lebih cenderung kepada golongan berpendapatan rendah. Hal ini kerana ramai juga dalam kalangan isi rumah di Malaysia yang tidak tergolong dalam golongan berpendapatan rendah dan mereka ini tersepit dalam perangkap golongan berpendapatan sederhana. Mereka ini adalah golongan yang tersepit kerana tidak layak untuk memiliki rumah kos rendah dan pada masa yang sama tidak dapat memiliki rumah kategori lain di pasaran (Shahrizal et al., 2017). Golongan berpendapatan sederhana kini menghadapi masalah bukan sahaja dari segi memiliki sebuah rumah, malah saiz dan jenis rumah yang boleh dimiliki juga menjadi masalah kepada mereka (Wan Nor Azriyati et al., 2011).

Kita sering diperdengarkan dengan punca timbulnya permasalahan kurangnya pemilikan rumah di kalangan penduduk bandar adalah disebabkan faktor berasaskan ekonomi. Hasil kajian terdahulu menunjukkan bahawa antara faktor tersebut adalah berpunca daripada kedudukan kewangan yang tidak kukuh isi rumah, kesukaran untuk mendapatkan pinjaman perumahan, harga yang ditawarkan melebihi daripada had kemampuan dan harga rumah di pasaran yang terlalu tinggi (Eh Run & Hairunnizam, 2017). Namun, pada hakikatnya terdapat lain-lain faktor yang bersifat multi-dimensi

yang mendorong kepada kurangnya peratusan pemilikan rumah di kalangan golongan berpendapatan sederhana di bandar.

Faktor multi-dimensi ini sering diabaikan dan tidak diambil perhatian secara mendalam dengan menganggap bahawa faktor-faktor berasaskan ekonomi sahaja yang menyumbangkan kepada permasalahan tersebut. Masalah halangan pemilikan rumah bukan sahaja berkisarkan kepada kos kewangan dan keupayaan isi rumah semata-mata, akan tetapi perlu diberi perhatian juga kepada isu yang lebih besar seperti aspek sosial dan kelestarian alam sekitar (Mulliner & Maliene, 2012). Isu pemilikan rumah dalam kalangan golongan berpendapatan rendah dan sederhana perlu ditangani dengan baik dan berkesan kerana ia akan membantu dalam pemantauan pembangunan yang lestari ke atas perumahan mampu milik, dan pada masa yang sama menggalakkan serta mengekalkan taraf kualiti kehidupan masyarakat yang lebih baik (Dzul Ashari & Hamzah, 2017).

Keupayaan untuk memiliki rumah juga mampu menyumbang kepada keseluruhan kesejahteraan dan kesihatan individu serta keluarga, dan kestabilan ekonomi negara serta kemakmuran rakyat. Keupayaan sesebuah isi rumah di bandar untuk memiliki rumah adalah dipengaruhi oleh faktor multi-dimensi yang memberi kesan ke atas kesejahteraan keluarga (Nor Malina et al., 2017). Rumah bukan sekadar tempat perlindungan secara fizikal sahaja, tetapi ia juga memainkan peranan yang penting dalam keadaan menentukan keadaan fizikal, mental dan emosi setiap isi rumah. Ia juga berkisar kepada dimensi kualitatif yang terhasil daripada keadaan rumah dan keadaan persekitaran kawasan perumahan masing-masing. Kegagalan untuk menangani masalah pemilikan rumah dalam golongan miskin bandar berkemungkinan

menyebabkan golongan ini akan berterusan dipinggirkan dalam masyarakat dan kehilangan kesejahteraan kualiti kehidupan (Nor Rashidah et al., 2012).

Masalah pemilikan rumah golongan ini menjadi masalah utama negara sehingga menimbulkan persoalan akan keberkesanan dasar sedia ada (Ernawati et al., 2020). Kurangnya keberkesanan dasar akan mengakibatkan golongan ini terus dipinggirkan dan diabaikan dalam arus pembangunan negara. Ini akan menyebabkan berlakunya kepincangan dalam kualiti kehidupan dan kesejahteraan masyarakat, dan hasrat untuk mencapai pembangunan lestari tidak akan tercapai (Rosliana et al., 2020). Oleh itu, kajian ini dilaksanakan bagi menyelesaikan masalah ini dengan mengambil kira pendekatan multi-dimensi selaras dengan penekanan pendekatan pembangunan lestari terhadap keseimbangan aspek ekonomi, sosial dan alam sekitar. Berbeza dengan kebanyakan kajian lepas yang hanya mengenal pasti faktor halangan multi-dimensi untuk memiliki rumah, kajian ini bertujuan untuk mengkaji isu pemilikan rumah secara lebih menyeluruh yang meliputi tiga aspek utama iaitu cabaran untuk memiliki rumah, kesan akibat ketidakmampuan memiliki rumah serta cadangan penyelesaian dari perspektif multi-dimensi.

1.4 Persoalan Kajian

Berdasarkan pernyataan masalah yang tersebut di atas, maka terdapat tiga persoalan yang perlu dikemukakan iaitu:

- a. Apakah faktor multi-dimensi yang menjadi cabaran kepada penduduk bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah?
- b. Sejauh manakah kesan multi-dimensi akibat daripada ketidakupayaan penduduk bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah?

- c. Bagaimanakah keupayaan untuk memiliki rumah dapat ditingkatkan dalam kalangan penduduk bandar berpendapatan sederhana?

1.5 Objektif Kajian

Sehubungan itu, berdasarkan persoalan kajian yang telah dibentuk, maka objektif khusus untuk kajian ini adalah seperti berikut:

- a. Mengenal pasti faktor multi-dimensi yang menjadi cabaran kepada penduduk bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah.
- b. Menganalisis kesan multi-dimensi akibat ketidakupayaan penduduk bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah.
- c. Meneliti cadangan penyelesaian bagi meningkatkan keupayaan memiliki rumah dalam kalangan penduduk bandar berpendapatan sederhana.

1.6 Kepentingan Kajian

Rumah merupakan keperluan yang paling utama dalam kehidupan manusia di mana juga mereka berada di seluruh pelusuk dunia ini. Rumah adalah tempat untuk mendapatkan perlindungan daripada berbagai keadaan seperti panas, hujan serta ancaman bahaya yang boleh menggugat keselamatan isi rumah seperti haiwan atau pun sesama manusia sendiri (Eh Run & Hairunnizam, 2017). Rumah juga adalah tempat untuk menenangkan serta merehatkan fikiran dan minda, pada masa yang sama tempat untuk meluangkan masa bersama keluarga (Dzul Ashari & Hamzah, 2017). Pemilikan rumah merupakan agenda pembangunan negara yang penting. Agenda pembangunan perumahan dan pemilikan rumah sentiasa menjadi perbincangan terutamanya untuk memastikan rakyat daripada golongan berpendapatan rendah dan sederhana mendapat manfaat serta faedah daripada pemilikan rumah. Ini adalah

kerana pemilikan rumah akan membawa kepada kesejahteraan rakyat (Smets & van Lindert, 2016).

Kajian ke atas pemilikan rumah telah banyak dilaksanakan sebelum ini dan perlu dilakukan berterusan kerana ia adalah merupakan salah satu pengukur kepada kestabilan sosioekonomi negara (Suhaida et al., 2011). Namun, kajian terdahulu berkenaan pemilikan rumah lebih memfokus kepada satu dimensi yang spesifik dan lebih banyak memberi tumpuan kepada dimensi ekonomi sahaja. Oleh itu, lebih banyak kajian haruslah dilakukan untuk mengumpul maklumat terperinci bagi mengenal pasti keperluan sebenar secara menyeluruh di dalam pemilikan rumah. Sehubungan itu, kajian ini diadakan bertujuan untuk melihat dari perspektif faktor multi-dimensi yang menghalang golongan berpendapatan sederhana di bandar untuk memiliki rumah.

Dengan adanya kajian ini, ia dapat mengesan pengaruh faktor multi-dimensi secara terperinci terhadap keupayaan golongan berpendapatan sederhana di bandar untuk memiliki rumah sendiri. Kajian ini dapat menghasilkan cadangan penyelesaian bagi meningkatkan keupayaan memiliki rumah golongan berpendapatan sederhana di bandar. Kajian ini dapat memberi maklumat secara terus daripada golongan berpendapatan sederhana di bandar dan bermanfaat untuk diambil perhatian oleh pihak berkuasa sama ada di peringkat kerajaan negeri serta persekutuan, dan pihak berkepentingan di sektor swasta.

1.7 Definisi Operasional

Dalam konteks kajian ini, ringkasan konsep utama didefinisikan yang digunakan di dalam kajian ini adalah seperti berikut:

- a. Pembangunan merujuk kepada pendekatan pembangunan lestari yang merangkumi aspek ekonomi, sosial dan alam sekitar (Ainur Zaireen et al., 2012; Martens, 2006).
- b. Pembangunan bandar didefinisikan sebagai suatu proses perbandaran atau urbanisasi yang mengalami proses perubahan dan penerapan ciri-ciri bandar (JPBD Semenanjung Malaysia, 2016b).
- c. Pemilikan rumah didefinisikan sebagai keinginan isi rumah untuk mendapatkan tempat tinggal yang selesa untuk didiami dengan persekitaran yang selamat dan dilengkapi kemudahan sokongan (O'Brien, 1994).
- d. Golongan berpendapatan sederhana didefinisikan sebagai kumpulan isi rumah berpendapatan purata bulanan di antara RM2,614.00 hingga RM10,456.00 (Kementerian Hal Ehwal Ekonomi, 2018).
- e. Perspektif multi-dimensi didefinisikan sebagai perspektif dari pelbagai tema atau berbilang dimensi secara menyeluruh dalam pemilikan rumah dalam golongan berpendapatan sederhana di bandar (Hasniyati & Nazari, 2018; Nor Malina et al., 2017).

Kesemua konsep yang dinyatakan di atas akan dibincangkan dan diperincikan dengan lebih lanjut di Bab 2: Sorotan Literatur.

1.8 Skop Kajian

Kajian ini memfokuskan kepada dua skop utama kajian iaitu skop kawasan kajian dan skop informan kajian. Skop kawasan kajian adalah berfokuskan kepada kawasan bandar di negeri Pulau Pinang seperti George Town, Butterworth, Seberang Jaya dan Kepala Batas. Negeri Pulau Pinang dipilih sebagai kawasan kajian kerana negeri ini adalah antara negeri di Malaysia yang mempunyai tahap kepadatan

penduduk dan tahap proses urbanisasi yang tinggi (O. Mok, 2016). Manakala, skop informan kajian adalah golongan berpendapatan sederhana, memandangkan terdapatnya kesukaran golongan sasaran ini untuk memiliki rumah terutamanya di kawasan bandar. Mengikut Laporan Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Ke-Sebelas (RMK11) yang dikeluarkan oleh Kementerian Hal Ehwal Ekonomi, golongan berpendapatan sederhana adalah kumpulan isi rumah yang mempunyai pendapatan bulanan isi rumah di antara RM2,614.00 hingga RM10,456.00 (Kementerian Hal Ehwal Ekonomi, 2018).

1.9 Sumbangan Kajian

Kajian ini disasarkan untuk membantu meningkatkan keupayaan pemilikan rumah bagi golongan berpendapatan sederhana di bandar. Kajian ini melihat isu pemilikan rumah dari perspektif multi-dimensi yang merangkumi aspek ekonomi, sosial, fizikal dan sebagainya. Kajian ini akan dapat memberi sumbangan kepada pihak kerajaan persekutuan dan negeri dalam menggubal Dasar Perumahan Awam yang lebih efektif dan komprehensif. Kajian ini adalah penting memandangkan terdapat kurangnya kajian terdahulu yang memfokuskan secara spesifik kepada aspek multi-dimensi secara menyeluruh dan komprehensif akan permasalahan pemilikan rumah dalam kalangan golongan berpendapatan sederhana di bandar.

1.10 Organisasi Tesis

Kajian ini disusun atur bagi memastikan keberkesanan aliran maklumat dan kesinambungan turutan agar mendapatkan gambaran yang jelas terhadap pelaksanaan kajian ini. Kajian ini bermula dengan Bab 1: Pengenalan, yang memperlihatkan isu dan permasalahan multi-dimensi pemilikan rumah dalam golongan berpendapatan sederhana di bandar, Bab 2: Sorotan Literatur, yang menjelaskan secara mendalam

berkenaan aspek konseptual dan teoretikal yang berkaitan dengan pemilikan rumah bagi memperkukuhkan lagi tujuan kajian ini iaitu untuk mengisi jurang berdasarkan kajian, penulisan dan penemuan yang terdahulu.

Manakala, Bab 3: Metodologi Kajian, yang menghuraikan secara terperinci pendekatan dan justifikasi pemilihan kaedah penyelidikan secara kualitatif merangkumi kaedah kutipan data, teknik pensampelan dan pemilihan informan terdiri daripada golongan berpendapatan sederhana di bandar dan golongan pihak berkepentingan. Ia juga merangkumi kawasan kajian yang memberi gambaran latar belakang kawasan kajian di Pulau Pinang merangkumi justifikasi pemilihan dan permasalahan kawasan kajian, keterangan geografi, demografi, ekonomi, politik, sosial dan lain-lain maklumat.

Seterusnya, Bab 4: Analisis Data dan Dapatan Kajian, yang menghuraikan maklumat secara menganalisis data yang diperolehi daripada transkrip temu bual secara mendalam, dan mengemukakan penemuan daripada hasil analisis tersebut iaitu faktor halangan multi-dimensi dan kesannya ke atas pemilikan rumah serta cadangan penyelesaian, dan Bab 5: Kesimpulan, yang merupakan rumusan yang dibuat daripada hasil penemuan yang telah diperolehi mengenai isu dan permasalahan multi-dimensi pemilikan rumah, dan seterusnya mengemukakan cadangan penyelesaian bagi meningkatkan keupayaan memiliki rumah dalam golongan berpendapatan sederhana di bandar.

BAB 2

SOROTAN LITERATUR

2.1 Pengenalan

Sorotan literatur di dalam kajian ini mengandungi analisis kritikal dan gabungan maklumat daripada beberapa sumber, selain daripada pertimbangan kepada penemuan lompong kajian terdahulu yang berkemungkinan cenderung kepada keperluan diadakan kajian pada masa akan datang. Bagi kajian ini, soroton literatur adalah merangkumi definisi konsep utama dalam kajian pembangunan, aspek multi-dimensi bagi pemilikan rumah dalam kalangan golongan berpendapatan sederhana di bandar, teori keperluan perumahan, sorotan kajian lepas dan seterusnya mengenal pasti lompong kajian serta membentuk kerangka konseptual kajian.

2.2 Definisi Konsep

2.2.1 Pembangunan

Selama lebih daripada 50 tahun yang lalu, perkara berkaitan kemunduran dan pembangunan telah menjadi fokus utama di dalam perbincangan antara ideologi serta teori kerana ia merupakan keperluan dasar bagi negara-negara yang telah mencapai status kemerdekaan (Abdul Rahman, 2018). Pembangunan adalah sebahagian daripada sains sosial berkaitan dengan manusia dan sistem sosial yang menguruskan aktiviti untuk memenuhi kehendak asas kebendaan seperti makanan, tempat perlindungan dan pakaian, serta kehendak bukan kebendaan seperti pendidikan, ilmu pengetahuan dan kerohanian (Todaro & Smith, 2015). Secara umum, objektif utama pembangunan adalah untuk meningkatkan tahap kesejahteraan masyarakat dengan memenuhi segala keperluan asas dan memberi peluang kepada masyarakat untuk meningkatkan taraf kehidupan mereka (Nor Malina, 2019).

Konsep pembangunan telah mula berkembang pada tahun 1980an dan terhasil akibat daripada beberapa transformasi konsep pembangunan. Bermula pada tahun 1950an dan 1960an, perkembangan ekonomi adalah berfokuskan kepada pertumbuhan dan peningkatan dalam pengeluaran, semata-mata berkonsepkan kecekapan ekonomi (Munasinghe, 1993). Pembangunan dijelaskan sebagai proses ekonomi yang merangkumi ruang lingkup masyarakat dan sistem nilai masyarakat. Keseluruhan kegiatan ekonomi adalah dilaksanakan oleh manusia yang hasilnya memberi manfaat kepada manusia bagi memastikan martabat dan kesejahteraan masyarakat (Abdul Rahman, 2018). Menurut Todaro & Smith (2015), pembangunan adalah berkaitan dengan keperluan ekonomi, budaya dan politik untuk mendapatkan keberkesanan struktur dan transformasi institusi untuk keseluruhan masyarakat yang mana akan mendatangkan hasil perkembangan ekonomi kepada keseluruhan segmen dalam penduduk.

Menjelang awal tahun 1970an, akibat daripada peningkatan bilangan penduduk miskin di negara sedang membangun dan ketidakcukupan bantuan kepada golongan ini, maka ia telah mendorong kepada usaha untuk mempertingkatkan agihan pendapatan. Perubahan paradigma pembangunan seterusnya berlaku ke arah pertumbuhan yang saksama iaitu objektif pengagihan sosial telah dikenalpasti sama pentingnya dengan kecekapan ekonomi (Munasinghe, 1993). Pembangunan hendaklah memberi fokus kepada mekanisme yang berupaya mengenal pasti perangkap kemiskinan yang akan menyebabkan kemiskinan masa hadapan, dan menyediakan strategi yang paling efektif untuk keluar daripada perangkap tersebut. Menerusi keseluruhan sistem sosial ini akan wujud hubungkait antara faktor ekonomi dan faktor bukan ekonomi. Hal ini kerana pembangunan adalah proses multi-dimensi yang melibatkan perubahan besar di dalam struktur sosial, sikap popular dan institusi negara,

serta pertumbuhan ekonomi yang pesat, pengurangan ketidaksamarataan dan pembasmian kemiskinan (Todaro & Smith, 2015).

Pada tahun 1990an, konsep pembangunan telah kembali menjadi agenda politik antarabangsa yang melibatkan konsep pembangunan yang lebih meluas dengan mengambil kira pemuliharaan alam sekitar dan rasionalnya penggunaan sumber asli sebagai aspek yang mustahak dalam menyelesaikan permasalahan sosial dan pertumbuhan ekonomi. Dalam mengiktiraf kepentingan ekonomi, namun pada masa sama perlunya diperluaskan definisi pembangunan dengan mengambil kira kebebasan manusia seperti kebebasan politik, kemudahan ekonomi, peluang sosial, jaminan ketelusan dan perlindungan keselamatan. Oleh itu, pembangunan perlu dilihat dari segi merealisasikan kebebasan dan memansuhkan ketidakbebasan seperti kemiskinan, diskriminasi wanita dan ketiadaan hak dalam berpolitik (Sen, 1999).

Pembangunan manusia yang lestari adalah berdasarkan empat tonggak utama iaitu ekuiti, kelestarian, produktiviti dan pemerdayaan. Pembangunan manusia perlulah mengambil kira kesamarataan peluang pembangunan pada masa kini dan juga pada masa akan datang. Ia perlu memastikan generasi masa kini memenuhi kehendak mereka tanpa keberhutangan yang tidak dapat ditebus semula seperti implikasi pencemaran dan penyalahgunaan sumber, kewangan, sosial dan demografi (ul Haq, 1995).

Sen (1999) telah membahagikan tiga nilai utama di dalam pembangunan iaitu kecukupan yang lestari, harga diri dan kebebasan. Kecukupan yang lestari meliputi keperluan barangan dan perkhidmatan asas seperti makanan, pakaian dan tempat perlindungan yang diperlukan untuk terus lestari sebagai manusia biasa pada tahap minimum dalam kehidupan. Manakala, harga diri adalah apabila wujud perasaan

kepercayaan yang di dalam sesebuah masyarakat iaitu faktor sosial, politik dan sistem ekonomi telah memartabatkan nilai kemanusiaan seperti perasaan hormat, martabat, integriti dan keazaman diri. Seterusnya, kebebasan menjurus kepada suatu keadaan iaitu masyarakat berpeluang menilai pelbagai alternatif yang dapat memenuhi kehendak mereka sendiri dan setiap individu bebas untuk membuat pilihan sebenar mengikut kehendak masing-masing.

Kepentingan isu alam sekitar telah mula dikaitkan dengan pembangunan semenjak daripada Persidangan Bangsa-Bangsa Bersatu Persekitaran Manusia pada tahun 1972 di Stockholm, Sweden dan seterusnya pembentukan Program Alam Sekitar Bangsa-Bangsa Bersatu dan Institut Antarabangsa untuk Alam Sekitar dan Pembangunan. Kepentingan keperluan sejagat dalam mengatasi isu nilai dan pemuliharaan alam sekitar serta kaitan rapat dengan proses pembangunan telah dititikberatkan di dalam Strategi Pemuliharaan Dunia. Laporan Brundtland telah dihasilkan bertujuan sebagai pemangkin kepada kepentingan analisis dan hubungkait antara alam sekitar dan pembangunan secara menyeluruh (Chamhuri et al., 2011). Melalui laporan ini juga telah diperkenalkan pendekatan pembangunan lestari.

Pendekatan pembangunan lestari menekankan keseimbangan dalam pembangunan yang merangkumi ekonomi, sosial dan alam sekitar yang bersifat sebagai suatu proses multi-dimensi (Ainur Zaireen et al., 2012; Martens, 2006). Pembangunan lestari menekankan kepentingan ketiga-tiga komponen ini iaitu ia saling bergantung antara sesama komponen bagi mengekalkan kelestarian negara seterusnya mewujudkan negara yang seimbang. Ini adalah penting kerana matlamat pembangunan lestari adalah untuk memastikan pembangunan ekonomi demi kesejahteraan dan peningkatan kualiti hidup semua golongan masyarakat, penggunaan

sumber secara bijaksana dan mengekalkan pemuliharaan alam sekitar dan ekologi (Munasinghe, 2004). Setiap komponen memainkan peranan yang sama penting dengan punca kuasa dan objektif yang tersendiri. Komponen ekonomi lebih cenderung kepada memperbaiki kebajikan manusia menerusi peningkatan penggunaan barangan dan perkhidmatan. Komponen alam sekitar memfokuskan kepada perlindungan daya tahan dan integriti sistem ekologi. Manakala, komponen sosial memberi penekanan kepada memperkayakan hubungan sesama manusia, mencapai aspirasi individu dan kumpulan, serta memperkukuhkan nilai dan institusi (Munasinghe, 1993).

Pembangunan lestari adalah mengenai integrasi iaitu pembangunan dapat memberi manfaat kepada pelbagai sektor merentasi sempadan dan juga antara generasi. Segala keputusan yang dibuat haruslah mengambil kira kesan kepada masyarakat, alam sekitar dan ekonomi, dan pada masa yang sama, perhatian juga diberikan bahawa tindakan yang dilaksanakan memberi kesan kepada kawasan lain dan juga kepada masa hadapan (Strange & Bayley, 2008). Matlamat Pembangunan Lestari (SDGs) pula merupakan polisi global yang diperkenalkan oleh Persatuan Bangsa-Bangsa Bersatu yang diaplikasikan secara dalaman oleh setiap anggotanya dengan tujuan untuk membasmi kemiskinan tegar di negara masing-masing bagi merealisasikan pembangunan lestari (United Nations, 2015). Matlamat Pembangunan Lestari (SDGs) adalah penambahbaikan kepada Matlamat Pembangunan Millenium (MDGs), yang merangkumi objektif yang lebih meluas iaitu sebanyak 17 objektif berbanding 8 objektif terdahulu.

Matlamat Pembangunan Lestari (SDGs) juga mengemukakan matlamat yang lebih luas termasuklah penglibatan lebih banyak negara membangun dan sedang membangun, memperkembangkan sumber kewangan, penekanan kepada hak

kemanusiaan, penglibatan masyarakat sejagat, pencapaian sasaran yang progresif dan pelbagai cara pelaksanaan (Sanjiv Kumar & Saxena, 2016). Matlamat ini mencerminkan peningkatan penyatuan dalam penumpuan kepada agenda pembangunan antarabangsa untuk memperkukuhkan ekuiti, hak kemanusiaan dan bebas daripada diskriminasi (Sanjiv Kumar & Saxena, 2016). Matlamat ke-11 dalam Matlamat Pembangunan Lestari merupakan matlamat tunggal berfokuskan bandar iaitu “Menjadikan bandar dan habitat manusia inklusif, selamat, berdaya tahan dan lestari”. Ini menunjukkan bahawa masyarakat antarabangsa mengiktiraf urbanisasi dan perkembangan bandar sebagai kuasa transformasi kepada pembangunan. Perjanjian antarabangsa ini diwujudkan memandangkan pembangunan bandar lestari diiktiraf sebagai pra-syarat asas kepada pembangunan lestari secara keseluruhannya (United Nations Habitat, 2016).

Matlamat ke-11 ini mempunyai 10 sasaran dan 15 petunjuk yang merangkumi perumahan dan kemudahan asas yang mampu dan selamat, kebolehcapaian kepada tanah, isu berkaitan kualiti dan kehidupan bandar, pengurusan kesesakan lalu lintas dan sistem pengangkutan yang lestari, pengurangan risiko, pengurusan sisa perbandaran, kawasan awam berteraskan hijau, daya tahan perancangan bandar dan pengurusan bencana. Cabaran yang utama bagi proses urbanisasi yang inklusif dan lestari adalah untuk memastikan kebolehcapaian masyarakat kepada perumahan dan kemudahan asas yang mencukupi, selamat dan mampu untuk dimiliki (United Nations Economic and Commission for Asia and the Pacific, 2015). Semenjak ia diwujudkan pada tahun 2015, Matlamat ke-11 ini telah menjadi pemangkin kolaborasi dan perkongsian di antara pelbagai kumpulan pihak berkepentingan di peringkat kerajaan tempatan, daerah dan kebangsaan. Walau bagaimanapun, kawasan bandar masih

bergelut dalam permasalahan menyediakan kebolehcukupan kepada perumahan, perkhidmatan dan infrastruktur (United Nations High Level Political Forum, 2018).

Jesteru itu, pembangunan didefinisikan sebagai pembangunan lestari yang merangkumi aspek ekonomi, sosial dan alam sekitar yang saling bergantung untuk mencapai keseimbangan bagi tujuan kesejahteraan dan peningkatan kualiti hidup masyarakat ke arah pembangunan negara yang lestari dan berdaya saing. Dari segi konteks kajian ini, isu dan permasalahan pemilikan rumah dalam golongan penduduk bandar berpendapatan sederhana adalah penting untuk dikaji bagi mempertingkatkan kualiti kehidupan masyarakat. Oleh itu, pendekatan secara multi-dimensi dalam kajian ini adalah selaras dengan pendekatan pembangunan lestari yang mementingkan keseimbangan antara semua aspek kehidupan manusia di samping keperluan perumahan merupakan salah satu matlamat untuk mencapai pembangunan yang lestari.

2.2.2 Pembangunan Bandar

Proses perbandaran atau urbanisasi yang semakin pesat sejak kemerdekaan telah mengubah kehidupan masyarakat Malaysia yang dahulunya bersifat luar bandar semakin berubah kepada masyarakat yang bersifat bandar. Malaysia sebagai sebuah negara membangun telah mengalami fenomena peningkatan bilangan bandar dan pertumbuhan bandar kepada bandar besar akibat daripada pertumbuhan jumlah penduduk di bandar dan juga pertumbuhan ekonomi yang pesat. Fenomena perbandaran ini telah menyebabkan kemunculan kelas baru dan berbeza yang merupakan suatu pengalaman yang baru kepada negara Malaysia (Abdul Rahman, 2011). Situasi semasa pembangunan bandar menunjukkan impak negatif kepada pembangunan yang memberi kesan kepada masyarakat dari segi kualiti kehidupan, persekitaran and alam sekitar di kawasan bandar (Nor Malina, 2019).

Urbanisasi berkait rapat dengan pertumbuhan penduduk seluruh dunia yang tinggal di bandar, pinggiran bandar dan lain-lain corak geografi. Urbanisasi adalah dilihat bukan sahaja berdasarkan penghijrahan luar bandar ke bandar tetapi juga gabungan bandar yang menyebabkan pengurangan di dalam penduduk di kawasan kampung dan luar bandar (Akinluyi & Adedokun, 2014). Tahap pertumbuhan urbanisasi mengakibatkan perubahan di dalam penduduk bandar dan penyelarasan semula sempadan kawasan bandar. Dalam konteks urbanisasi di Malaysia kini, migrasi luar bandar ke bandar bukan lagi menjadi faktor utama pertambahan penduduk bandar, sebaliknya adalah pertambahan aliran migrasi masuk ke kawasan bandar. Statistik penghijrahan penduduk tahun 2015-2016 menunjukkan bahawa penghijrahan antara bandar ke bandar adalah pada kadar 73.6%, manakala penghijrahan luar bandar ke bandar adalah pada kadar 4.2% (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2017a). Penambahan penduduk bandar adalah hasil daripada peningkatan peluang ekonomi di kawasan bandar.

Selain daripada itu, komponen penting di dalam perubahan penduduk bandar adalah daripada penyelarasan ke atas sempadan bandar untuk memenuhi perubahan kegunaan tanah dari masa ke semasa (Siong, 2008). Bagi sesetengah negara sedang membangun, urbanisasi merupakan penggerak utama kepada kemajuan ekonomi dan pengurangan ketidaksamarataan pendapatan antara kawasan. Proses urbanisasi membolehkan penglibatan modal asing di dalam pembinaan infrastruktur dan hartanah di bandar (Noraniza, 2016). Di Malaysia, bandar adalah penggerak utama dalam pertumbuhan ekonomi negara iaitu 75% daripada Kadar Dalam Negara Kasar (KDNGK) adalah berfokuskan aktiviti ekonomi di bandar (JPBD Semenanjung Malaysia, 2016a). Menurut Rancangan Fizikal Negara Ke-3 (2016), jumlah penduduk bandar pada tahun 2018 adalah dianggarkan seramai 24.1 juta orang dan seramai 900 ribu tambahan

penduduk akan menetap di bandar di Semenanjung Malaysia pada tahun 2020 dengan mengambil kira kadar urbanisasi sebanyak 77% pada tahun 2020 atau bersamaan dengan sejumlah 25.0 juta penduduk bandar. Manakala, disasarkan kadar urbanisasi menjelang tahun 2040 adalah tidak melebihi 85%. (JPBD Semenanjung Malaysia, 2016b).

Tidak dinafikan bahawa proses penghijrahan adalah faktor pemangkin utama kepada meningkatnya urbanisasi secara global, dan merupakan proses menjadikan bandar sebagai tempat kepelbagaian (United Nations Habitat, 2020). Namun begitu, di dalam penduduk penduduk bandar ini, terdapat beberapa golongan yang lemah seperti golongan berpendapatan rendah dan sederhana, golongan berpendidikan rendah dan pekerja di sektor kurang kemahiran dan kurang produktif, orang kurang upaya, ibu atau bapa tunggal, golongan pemuda, orang asli, golongan minoriti di Sabah dan Sarawak, pekerja ladang, dan warga emas (Chamhuri et al., 2016). Proses urbanisasi yang pesat akan menyebabkan adanya golongan yang lemah dalam kalangan penduduk bandar. Kemiskinan bandar merupakan suatu keadaan dinamik iaitu wujudnya kelemahan di dalam proses urbanisasi yang pesat (Salfarina et al., 2011).

Pertumbuhan perbandaran yang keterlaluan akan cenderung kepada berlakunya peningkatan kos ekonomi dan sosial seperti sewaan, pengangkutan, perumahan, tanah, penyalahgunaan dadah, kadar jenayah dan pelbagai gejala sosial. Ia akan menyebabkan peningkatan kepada pencemaran persekitaran, kesesakan, penyakit, setingan, pengangguran dan kemiskinan bandar (T. Y. Mok et al., 2007). Peningkatan pertumbuhan perbandaran akan menyumbang kepada ketidakseimbangan manfaat pembangunan antara bandar dan luar bandar seterusnya menimbulkan

ketidakseimbangan antara kawasan (Chamhuri et al., 2016). Faktor urbanisasi, penghijrahan golongan berpendapatan rendah dan sederhana daripada luar bandar ke bandar, kemasukan pekerja warga asing, serta peningkatan kos sara hidup telah menyumbang kepada kemiskinan bandar di Malaysia. Malaysia bukan sahaja bergelut dengan kemiskinan tegar tetapi juga kemiskinan relatif dan kemiskinan bandar serta peningkatan dalam ketidaksamaan. Dengan kemiskinan luar bandar terus menjadi fokus utama kepada pembuat dasar, namun kemiskinan bandar juga memerlukan perhatian dalam penggubalan dasar (Nair & Sagar, 2015).

Pertumbuhan perbandaran yang pesat secara langsung telah meningkatkan penduduk di bandar dan pada masa yang sama telah mengakibatkan pelbagai masalah kepada pihak berkepentingan. Ia merangkumi untuk memenuhi penyediaan perkhidmatan dan infrastruktur, peluang pekerjaan dan antara yang terpenting adalah penyediaan rumah yang mencukupi bagi kesemua penduduk bandar (Yasin Abdalla & Narimah, 2012). Peningkatan penduduk bandar juga telah menjadi pemangkin kepada peningkatan permintaan mendapatkan rumah yang bersesuaian. Penggunaan tanah juga digunakan kepada aktiviti yang lebih menguntungkan selain daripada pembinaan rumah kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana. Kesan daripada pertumbuhan ekonomi yang pesat juga akan turut mengakibatkan kenaikan harga hartanah di bandar mengikut harga pasaran semasa (Nor Malina & Azrina, 2012).

Pada masa ini, seramai 1.6 bilion penduduk dunia iaitu 20% daripada penduduk dunia tinggal di kawasan perumahan yang tidak mencukupi, dan 1 bilion daripada jumlah ini tinggal di kawasan setinggan (United Nations Habitat, 2020). Jelas sekali, proses urbanisasi telah menyebabkan permasalahan pemilikan rumah dalam kalangan