

**FAKTOR-FAKTOR CABARAN YANG
DIHADAPI OLEH PEMAJU HARTANAH
DALAM PEMBANGUNAN RUMAH
MAMPU MILIK**

MUHAMAD TARMYMY BIN CHE ANI

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

2022

**FAKTOR-FAKTOR CABARAN YANG
DIHADAPI OLEH PEMAJU HARTANAH
DALAM PEMBANGUNAN RUMAH
MAMPU MILIK**

oleh

MUHAMAD TARMYMY BIN CHE ANI

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

Ogos 2022

PENGHARGAAN



الحمد لله , Segala puji-pujian dan syukur ke hadrat ALLAH SWT keranadengan segala limpah kurnia-Nya akhirnya tesis ini dapat juga disempurnakan dengan jayanya.

Ucapan terima kasih kepada Penyelia Dr.Zul Zakiyuddin bin Ahmad Rashid dan bekas Penyelia Prof.Madya Dr.Abdul Aziz bin Hussin serta tidak dilupakan jugakakitangan sokongan Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan(PBP) yang banyak membantu dan memberi tunjuk sepanjang bertahun-tahun pengajian ini hendak dihabiskan.

Terima kasih kepada pihak Pemaju REHDA (Real Estate and Housing Developers' Association Malaysia) yang terlibat dalam memberi kerjasama yang sangat baik dan amatlah dihargai.

Terima kasih kepada Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Jabatan Perancang Bandar Dan Desa (JPBD), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Taman Perindustrian Hi- Tech Kulim, Majlis Perbandaran Kulim (MPKK), jabatan-jabatan kerajaan dan semua sector swasta yang banyak membantu mencapai matlamat dan misi kajian tesis ini.

Majlis Amanah Rakyat (MARA) juga tidak dapat dilupakan selaku penaja kepada pengajian saya selama ini dengan ucapan jutaan terima kasih.

Akhir sekali buat isteri, anak dan ibubapa yang memberi sokongan dan berkorban masa sepanjang pengajian ini, juga kepada rakan-rakan yang banyak membantu serta meluangkan masa memberi sokongan padu kepada saya amatlah dihargaidan sangat berterima kasih. Semoga Allah S.W.T memberkati dan merahmati kita semua. Wassalam.

Nukilan : Ir.Ts. Muhamad Tarmymy bin Che Ani

JADUAL ISI KANDUNGAN

PENGHARGAAN	ii
JADUAL ISI KANDUNGAN	iii
SENARAI JADUAL	vii
SENARAI RAJAH	ix
SENARAI SINGKATAN	xi
SENARAI LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Pengenalan	1
1.2 Latar Belakang Kajian	4
1.3 Permasalahan dan persoalan kajian	8
1.4 Objektif Kajian	10
1.5 Kepentingan Kajian	11
1.6 Skop dan Batarsan Kajian	12
1.7 Organisasi kajian	13
1.8 Rumusan	14
BAB 2 SOROTAN LITERATUR	16
2.1 Pendahuluan.....	16
2.2 Rumah Mampu Milik RMM.....	17
2.2.1 Definisi Rumah Mampu Milik	17
2.2.2 Isu Rumah Mampu Milik	23
2.2.3 Kajian pasaran hartanah	25
2.2.3.1 Perlis	25

	2.2.3.2	Kedah	26
	2.2.3.3	Pulau Pinang	27
	2.2.3.4	Perak	27
	2.2.3.5	Kuala Lumpur	28
	2.2.3.6	Selangor	28
	2.2.3.7	Negeri Sembilan	28
	2.2.3.8	Melaka	29
	2.2.3.9	Johor	29
	2.2.3.10	Kelantan	30
	2.2.3.11	Terengganu	30
	2.2.3.12	Pahang	30
	2.2.3.13	Sarawak	31
	2.2.3.14	Sabah	31
	2.2.4	Penyelidikan terdahulu tentang rumah mampu milik	33
2.3		Persepsi Pemaju Swasta terhadap pembinaan RMM	35
2.4		Konseptualisasi persepsi pemaju dalam pembinaan RMM	36
2.5		Cabaran yang dihadapi Pemaju Untuk Membangunkan rumah Mampu Mampu Milik	37
	2.5.1	Kos	37
	2.5.2	Perasan Tidak Terjamin.....	39
	2.5.3	Dasar dan perundangan yang tidak seragam	41
	2.5.4	Faktor Sokongan	47
	2.5.5	Faktor Sampingan	49
2.6		Kerangka Teoretikal.....	53
2.7		Hipotesis kajian.....	53
2.5		Rumusan ..	56

BAB 3	METODOLOGI KAJIAN	57
3.1	Pendahuluan.....	57
3.2	Rekabentuk Kajian.....	57
3.3	Proses Kajian	60
3.4	Instrumen Kajian.....	63
3.5	Populasi dan Pemilihan Sampel Kajian	67
3.6	Pengumpulan data.....	70
3.7	Maklum balas daripada pemaju	71
3.8	Penganalisan data.....	73
	3.8.1 Analisis Kebolehpercayaan	73
	3.8.2 Penilaian Model Pengukuran.....	78
3.9	Rumusan	81
BAB 4	DATA ANALISIS	82
4.1	Pendahuluan.....	82
4.2	Profil Responden.....	82
4.3	Analisis kebolehpercayaan	83
	4.3.1 Cronbach Alpha bagi keseluruhan faktor yang mempengaruhi RMM oleh pemaju	85
4.4	Penilaian persepsi pemaju terhadap RMM (Objektif pertama)	86
4.5	Analisis Indeks purata bagi Cabaran pemaju dalam membina RMM (Objektif kedua)	88
4.6	Analisis Cabaran Pemaju dalam pembinaan RMM dengan nilai (Objektif kedua)	89
	4.6.1 Kos.....	89
	4.6.2 Perasaan tidak terjamin	91
	4.6.3 Dasar dan Perundangan yang tidak seragam	93
	4.6.4 Faktor Sokongan	95
	4.6.5 Faktor Sampingan	97

4.7	Normaliti	98
4.8	Analisis faktor-faktor signifikan Menggunakan SmartPLS (Objektif ketiga)	101
4.8.1	Kesahan Diskriminan (HTMT).....	114
4.8.2	Pengukuran Model Struktur.....	114
4.9	Rumusan bagi analisis data.....	117
BAB 5 PERBINCANGAN.....		119
5.1	Pengenalan	119
5.2	Pencapaian objektif pertama kajian	119
5.3	Kajian Pencapaian kedua dan ketiga kajian	120
5.4	Pencapaian objektif keempat	122
5.5	Rumusan	127
BAB 6 IMPLIKASI DAN KESIMPULAN.....		129
6.1	Pengenalan	129
6.2	Ulasan ringkas keseluruhan dapatan kajian	129
6.3	Implikasi kajian.....	131
6.4	Limitasi kajian dan cadangan kepada kajian lanjutan	132
6.5	Rumusan	134
RUJUKAN		135
LAMPIRAN		

SENARAI JADUAL

Muka surat

Jadual 1.1	Jenis rumah dan purata harga rumah	2
Jadual 2.1	Harga mengikut jenis rumah di Malaysia	19
Jadual 2.2	Perbezaan harga bagi RMM di bandar dan luar bandar mengikut negeri-negeri di Malaysia	20
Jadual 2.3	Skim perumahan yang disediakan oleh kerajaan Malaysia	22
Jadual 2.4	Pembayaran bagi pemaju yang enggan mematuhi dasar yang ditetapkan kerajaan Negeri Pahang	36
Jadual 2.5	Rumusan Cabaran yang dibincangkan dalam kajian terdahulu	51
Jadual 3.1	Pemboleh ubah yang digunakan, beserta rujukan item-item yang digunakan untuk pemboleh ubah bersandar (persepsi pemaju terhadap pembinaan RMM)	64
Jadual 3.2	Pemboleh ubah yang digunakan, beserta rujukan item-item yang digunakan untuk pemboleh ubah tidak bersandar (cabaran pemaju dalam membina RMM)	64
Jadual 3.3	Populasi pemaju di Semenanjung Malaysia yang berdaftar di bawah REHDA	68
Jadual 3.4	Jenis pengumpulan data yang digunakan	71
Jadual 3.5	Ringkasan indeks untuk pengukuran	77
Jadual 3.6	Pengekodan item untuk konstruk PLS	79
Jadual 4.1	Analisis diskriptif bagi profil responden	83
Jadual 4.2	Statistik kebolehpercayaan bagi item Pembinaan RMM oleh Pemaju	84
Jadual 4.3	Statistik item keseluruhan bagi konstruk Pembinaan RMM oleh Pemaju	85
Jadual 4.4	Keputusan Cronbach Alpha bagi pemboleh ubah tidak bersandar	86
Jadual 4.5	Nilai min bagi persepsi pemaju terhadap pembinaan RMM.....	87
Jadual 4.6	Nilai mod bagi penilaian persepsi pemaju terhadap RMM.....	88

Jadual 4.7	Indeks purata bagi Cabaran pemaju dalam membina RMM.....	89
Jadual 4.8	Nilai min bagi faktor kos.....	90
Jadual 4.9	Nilai mod bagi faktor kos.....	91
Jadual 4.10	Nilai min bagi faktor perasan tidak terjamin oleh pemaju	92
Jadual 4.11	Nilai mod bagi faktor perasaan tidak terjamin oleh pemaju	93
Jadual 4.12	Nilai min bagi faktor Dasar dan perundangan yang tidak seragam ..	94
Jadual 4.13	Nilai mod bagi faktor dasar dan perundangan yang tidak seragam ...	95
Jadual 4.14	Nilai min bagi faktor Sokongan	96
Jadual 4.15	Nilai mod bagi faktor Sokongan	96
Jadual 4.16	Nilai min bagi faktor sampingan	97
Jadual 4.17	Nilai mod bagi faktor sampingan	98
Jadual 4.18	Nilai kecondongan dan puncak bagi pembinaan RMM oleh Pemaju	99
Jadual 4.19	Nilai Kolmogorov-Smmirnov	99
Jadual 4.20	Analisis pertama faktor pemuatan.....	103
Jadual 4.21	Item-item yang di kpd semula.....	104
Jadual 4.22	Nilai pemuatan luaran (1).....	107
Jadual 4.23	Nilai pemuatan luaran setelah R1 disingkirkan	110
Jadual 4.24	Nilai AVE setelah item yang bermasalah disingkirkan	111
Jadual 4.25	Item yang dikekalkan dan dipadam untuk analisis struktur	111
Jadual 4.26	Analisis kriteria Fornell-Larcker.....	114
Jadual 4.27	Nilai VIF bagi model	115
Jadual 4.28	Nilai signifikan pada model	116
Jadual 4.29	Nilai R ² bagi model	116
Jadual 4.30	Nilai f ² bagi model struktur	117
Jadual 4.31	Nilai Q ² bagi model struktur	117
Jadual 5.1	Keputusan hipotesis yang dibina di awal kajian	122

SENARAI RAJAH

Muka surat

Rajah 1.1	Harga penengah Rumah di Malaysia (2010-2020)	2
Rajah 1.2	Pendapatan rakyat Malaysia mengikut Negeri	3
Rajah 1.3	Gaji pemulaan graduan	6
Rajah 1.4	Skim Perumahan mampu milik oleh kerajaan Malaysia	7
Rajah 2.1	Faktor-faktor yang menyumbang kepada ketidakmampuan perumahan di Malaysia.....	24
Rajah 2.2	Perkembangan dasar perumahan di Malaysia	45
Rajah 2.3	Kerangka konsep cabaran pemaju dalam membina RMM	50
Rajah 2.4	Kerangka Teoritikal	53
Rajah 3.1	Rangka kerja metodologi	58
Rajah 3.2	Proses penyelidikan	63
Rajah 3.3	Formula pengiraan saiz sampel	69
Rajah 3.4	Pengiraan saiz sampel bagi kajian ini	69
Jadual 3.5	Penentuan saiz sampel bagi populasi yang diketahui (Krejcei dan Morgan, 1970)	70
Rajah 3.6	Penilaian Model Reflektif	75
Rajah 3.7	Pemadaman dan pengekalan item berdasarkan nilai AVE	76
Rajah 3.8	Item dan konstruk yang digunakan untuk analisis	78
Rajah 4.1	Histogram pembinaan RMM oleh pemaju	100
Rajah 4.2	Analisis model luaran 1.....	101
Rajah 4.3	Nilai AVE analisi 1,	102
Rajah 4.4	Data yang di kod semula	104
Rajah 4.5	Analisis kod semula (1) bagi nilai CR	106
Rajah 4.6	Analisis kod semula (1) bagi nilai AVE	106

Rajah 4.7	Hasil analisis CR selepas R1 disingkirkan	108
Rajah 4.8	Hasil analisis AVE selepas R1 disingkirkan.....	109
Jadual 4.9	Analisis bootstrapping bagi struktur pembinaan Rumah Mampu Milik	115
Rajah 5.1	Model akhir kajian	122

SENARAI SINGKATAN

AVE	Average Variance External
B40	Bottom 40%
BNM	Bank Negara Malaysia
CIDB	Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia
CR	Kebolehpercayaan Komposit
CSR	Corporate Social Responsibility
DEB	Dasar Ekonomi Malaysia
DPN	Dasar Perumahan Negara
DRMM	Dasar Rumah Mampu Milik
DSR	Debit Service Ration
DV	Dependent Variable
GPP	Garis Panduan Perancangan
HTMT	Heterotrait- Mororail Ratio
IKB	Indeks Kos Bahan Binaan
IPS	Institut Pengajian Siswazah
IV	Independent Variable
JPM	Jabatan Perdana Menteri
JPN	Jabatan Perangkaan Malaysia
JPN	Jabatan Perumahan Negara
KM	Kebenaran Marancang
KPKT	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
KRI	Khazanah Research Institute
KTN	Kanun Tanah Negara
M40	Middle 40%
MHPI	Malaysia House Price Index
MM	Median Multiple
MyHome	Skim Perumahan Mampu Milik Swasta
PB	Pelan Bangunan
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBPT	Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan
PBR	Program Bantuan Rakyat
PBR	Program Bantuan Rumah
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan

PKP	Perintah Kawalan Pergerakan
PPA1M	Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia
PPR	Program Perumahan Rakyat
PPR	Program Perumahan Rakyat
PR1MA	Program Perumahan Rakyat 1 Malaysia
PRMM	Perumahan Rakyat Mampu Milik
REHDA	Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia
RKR	Rumah Kos Rendah
RKS	Rumah Kos Sederhana
RKSR	Rumah Kos Sederhana Rendah
RMK	Rancangan Malaysia Ke-
RMM	Rumah Mampu Milik
RMR1M	Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia
RUMAWIP	Rumah Mampu Milik Persekutuan
SPNB	Syarikat Perumahan Negara Berhad
SPSS	Statistical Package For Social Science
T20	Top 20%
UK	United Kingdom
US	United States
USM	Universiti Sains Malaysia

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran A	Borang Soal Selidik
Lampiran B	Keputusan Analisis bagi Model Kajian
Lampiran C	Pengukuran nilai VIF, Pekali Laluan, f^2 , R^2

FAKTOR-FAKTOR CABARAN YANG DIHADAPI OLEH PEMAJU HARTANAH DALAM PEMBANGUNAN RUMAH MAMPU MILIK

ABSTRAK

Kerajaan Malaysia, seperti kebanyakan kerajaan, telah menjadikan dasar untuk membangunkan rumah mampu milik (RMM) bagi memenuhi keperluan golongan berpendapatan rendah hingga sederhana. Walaubagaimanapun, Pemaju tidak menunjukkan minat untuk membina RMM menyebabkan penawaran RMM menjadi rendah dan tidak mencukupi. Oleh itu, empat (4) objektif telah dibentuk bagi kajian ini. Kajian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dan borang soal selidik telah dibangunkan dengan menggunakan sorotan literatur. Borang soal selidik ini mengandungi satu (1) pemboleh ubah bersandar dan lima (5) pembolehubah tidak bersandar. Data yang diperolehi dianalisis dengan analisis diskriptif dan analisis korelasi menggunakan perisian Statistical Package for Social Science (SPSS). Keputusan analisis menunjukkan indeks purata bagi tiga (3) faktor iaitu faktor kos, perasaan yang tidak terjamin dan dasar dan perundangan ialah neutral, manakala bagi dua (2) lagi faktor iaitu kurangnya sokongan dan faktor sampingan dan indeks purata berada pada skala setuju. Bagi analisis korelasi, hanya satu (1) faktor yang menunjukkan nilai signifikan iaitu pembinaan RMM oleh pemaju dengan perasaan tidak terjamin. Keputusan ini menunjukkan bahawa pemaju tidak berminat untuk membina RMM kerana kesukaran golongan berpendapatan rendah mendapatkan pinjaman dan juga tiada deposit yang mencukupi untuk pembelian rumah. Kajian menunjukkan bahawa untuk menggalakkan pemaju dalam pembinaan RMM, kerajaan perlu memperkasakan kewangan pembeli dan bergabung tenaga dengan institusi kewangan.

CHALLENGING FACTORS FACED BY PROPERTY DEVELOPERS IN THE DEVELOPMENT OF AFFORDABLE HOUSING

ABSTRACT

The Malaysian government, as with most governments, has made it a policy to develop affordable housing (AH) to cater for the needs of medium to low income groups. However, private property developers have not shown keen interest in constructing AH, resulting in a low and insufficient supply of AH. In view of this, four (4) research objectives were formulated for this study. This research employed a quantitative approach and a questionnaire form was specifically developed based on literature review. The developed questionnaire consisted of queries on the one (1) dependent variable and five (5) independent variables of factors. Study data was analyzed via descriptive analysis and correlation analysis using the Statistical Package for Social Science (SPSS) software. Results of the analyses show that the average index for the three (3) factors of cost, perceived uncertainties, and non-standardized policies and regulations to be 'neutral', while for the two (2) factors of lack of support, and supplementary factors, the average index was at the 'agree' scale. In terms of correlation analysis, only the one (1) factor of construction of AH by developers with perceived uncertainties, registered a significant value. This result indicates that developers are not keen in constructing AH due to the belief that it would be difficult for low income groups to secure loans or financing as well as not having sufficient.

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Rumah merupakan tempat berteduh bagi manusia dan ruang untuk mereka menjalani kehidupan seharian (Osee & Manirakiza, 2015). Rumah merupakan bahagian terbesar dalam peratusan keperluan asas manusia sekiranya dibandingkan dengan keperluan-keperluan asas yang lain. Ini dibuktikan dengan kajian McKenzie dan Tullock (2012) bahawa keperluan untuk rumah ialah sebanyak 85% diikuti pula oleh keperluan keselamatan 70%, dan seterusnya keperluan kasih sayang iaitu mempunyai peratusan sebanyak 40%. Keperluan-keperluan ini haruslah diambil perhatian agar kehidupan dapat dijalani dengan kesihatan dan perasaan aman yang optimum. Oleh sebab itu, kerajaan sangat mengambil berat akan perihal penyediaan rumah, bukan sahaja untuk memantapkan ekonomi negara, malah yang lebih penting adalah untuk memenuhi keperluan sosial rakyat di bawah naungannya (Nor Adilah, 2005).

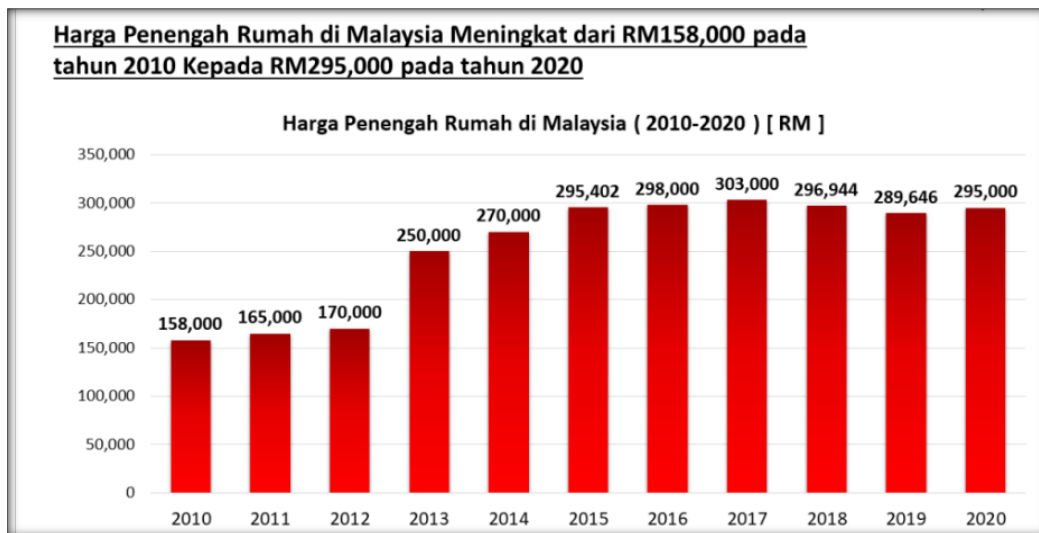
Setiap individu terutamanya yang telah berkeluarga mempunyai keinginan untuk mempunyai kediaman yang selesa bagi menjalani kehidupan yang berkualiti (Rolyseira, 2017; Jamaluddin et al., 2016). Walaubagaimanapun, tidak semua individu mampu untuk memiliki rumah sendiri lantaran kekangan dari segi ekonomi (Jamaluddin et al., 2016). Golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana terbeban oleh harga rumah yang tinggi (Azrina & Malina, 2012). Statistik ini ditunjukkan dalam jadual 1.1 dan rajah 1.1, harga rumah yang meningkat dengan ketara dari tahun 2010.

Jadual 1.1 Jenis rumah dan purata harga rumah

Tahun	Jenis Rumah			
	Teres	Bertingkat	Rumah berkembar	Rumah berasingan
2010	100.0	100.0	100.0	100.0
	RM188,207	RM173,713	RM378,294	RM381,512
2020	217.2	196.9	177.3	172.0
	RM402,851	RM339,859	RM664,562	RM660,956
2021	221.5	196.5	177.1	167.2
	RM410,781	RM339,214	RM663,725	RM639,291

*2010 sebagai tahun asas

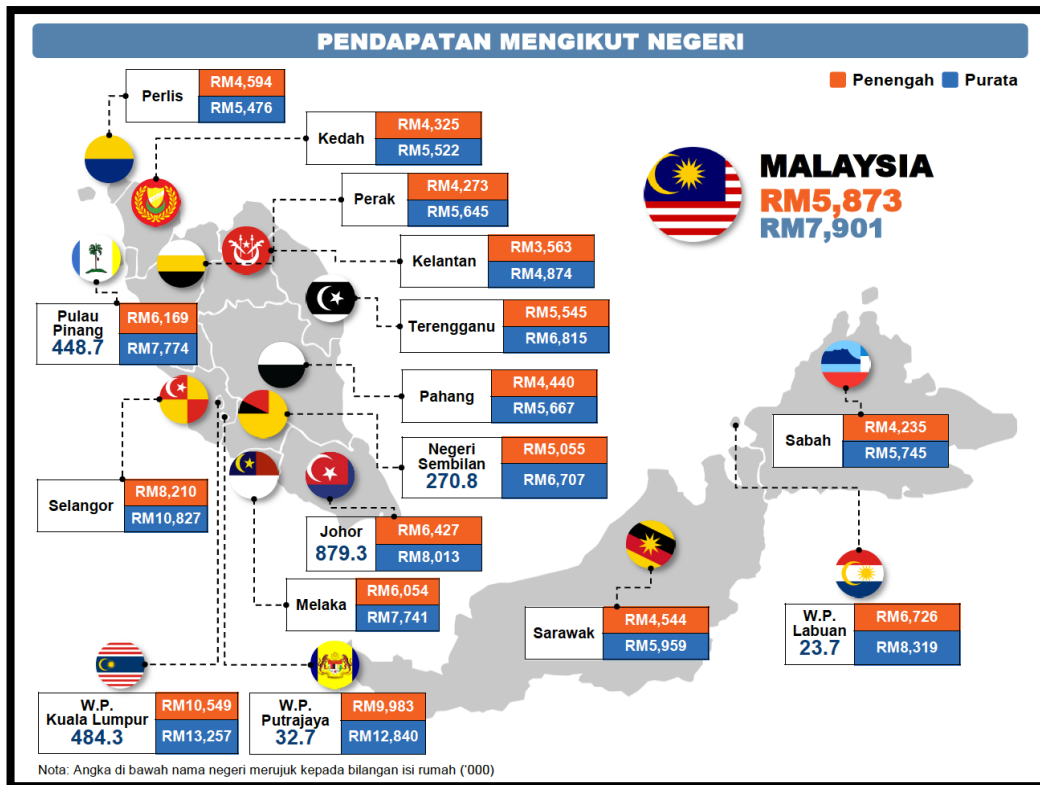
Sumber: Malaysia House Price Index (MHPI), 2021



Sumber: Pusat Hartanah Negara

Rajah 1.1: Harga penengah Rumah di Malaysia (2010-2020)

Manakala, rajah 1.2 pula menunjukkan pendapatan rakyat Malaysia yang kebanyakannya kurang daripada RM8000 menunjukkan kemampuan membeli rumah adalah berada pada paras RM300,000 ke bawah, sedangkan purata harga rumah di Malaysia adalah antara RM400,000 hingga RM600,000 bergantung kepada jenis rumah (*rujuk rajah 1.1*). Ini menunjukkan ketidakpadanan harga bagi rumah yang disediakan pemaaju dengan kemampuan penduduk Malaysia untuk membeli rumah-rumah tersebut.



Sumber: Jabatan Perangkaan Negara
Rajah 1.2: Pendapatan rakyat Malaysia mengikut Negeri

Oleh sebab itu, kerajaan telah berinisiatif untuk menyediakan rumah mampu milik kepada warga Malaysia (Abidin, 2019). Ini dizahirkan dengan pembinaan Rumah Mampu Milik (RMM) seperti Program Perumahan Rakyat (PPR), Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome) Program Bantuan Rumah (PBR), Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia (PPA1M), dan Program Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA).

Di Malaysia, sejak dari tahun 1957, kerajaan telah memberi komitmen dalam menyediakan RMM kepada rakyat. Bermula dengan penyediaan rumah kepada pekerja yang berkhidmat dalam sektor awam, sehingga kini kerajaan menumpukan kepada rumah mampu milik oleh semua golongan (Shuid, 2004). Kerajaan komited dalam penyediaan rumah kepada rakyatnya dan berhasrat agar setiap daripada rakyatnya mampu memiliki rumah sendiri. Walaubagaimanapun, kajian menunjukkan permintaan

dan penawaran bagi RMM adalah tidak seimbang apabila permintaan adalah lebih tinggi berbanding penawaran dalam kalangan individu yang berpendapatan rendah (Masram & Misnan, 2019).

1.2 Latar belakang kajian

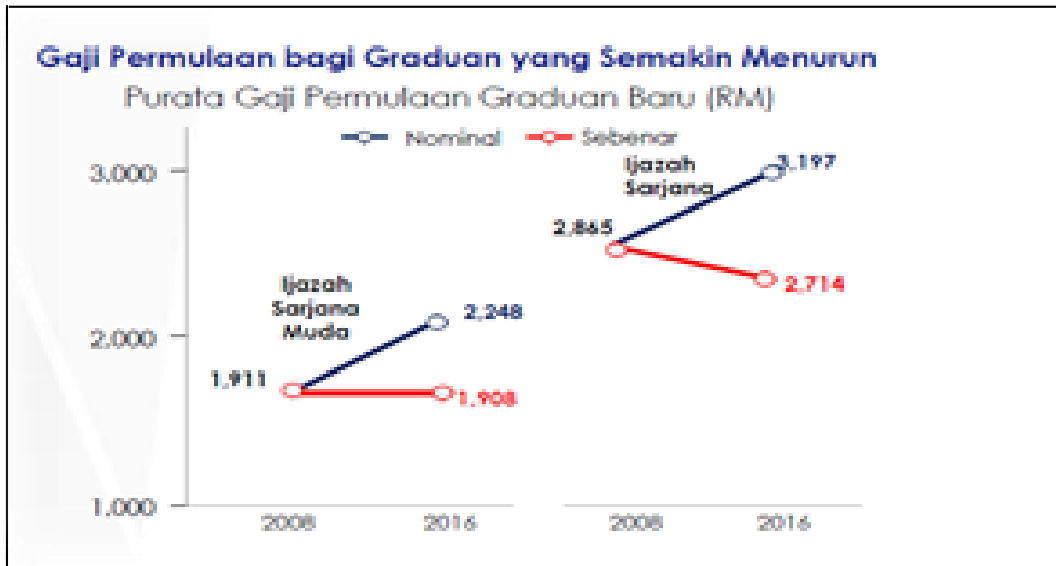
Rumah mampu milik (RMM) merupakan kediaman yang mampu dimiliki oleh golongan isi rumah yang berpendapatan rendah dan sederhana. Perumahan mampu milik juga turut didefinisikan oleh Kumpulan Persidangan Perumahan Mampu Milik Nasional sebagai rumah atau tempat tinggal yang bersesuaian dengan pendapatan golongan yang berpendapatan sederhana dan rendah, yaitu tidak membebankan mereka untuk membayar harga rumah tersebut (Ling *et al.*, 2017).

RMM masih menjadi masalah utama di seluruh dunia di mana Malaysia juga tidak terkecuali. Masalah ini bermula apabila pada tahun 1970-an, ramai penduduk di kawasan luar bandar berpindah ke bandar kesan daripada pelaksanaan Dasar Ekonomi Baru (DEB) (Agus, 2002). Kesan urbanisasi ini merupakan penyumbang utama kepada masalah perumahan di mana peratusan penduduk di Malaysia meningkat sekitar 2% setiap tahun dan jumlah penduduk dijangkakan akan mencapai 38.6 juta pada tahun 2040 (Khazanah Research Institute, 2015). Ini menyebabkan peningkatan pada permintaan perumahan di bandar-bandar. Melalui Laporan Tahunan 2016 (Bank Negara Malaysia, 2017), negara masih memerlukan sebanyak 960,000 unit rumah pada tahun 2014 dan menjelang 2020, angka ini dijangka akan meningkat kepada 1 juta unit.

Masran dan Misna (2019) menegaskan keadaan ini adalah bercanggah dengan prinsip ekonomi asas yang mana sepatutnya berlaku adalah apabila permintaan semakin tinggi, penawaran juga akan semakin tinggi untuk memenuhi keperluan. Namun, dalam kes RMM penawaran tidak mencukupi walaupun terlalu banyak permintaan daripada

rakyat terutamanya dalam golongan B40 (B40 merupakan '*Bottom*' 40% iaitu 40% daripada populasi Malaysia yang mempunyai pendapatan terendah). Terdapat dua (2) lagi golongan iaitu M40 dan T20; mewakili pertengahan '*Middle*' 40% dan paling tinggi '*Top*' 20%) (Jabatan Perangkaan Negara, 2020). Perkara ini juga telah dilaporkan dalam Laporan Tahunan Bank Negara Malaysia, 2015 iaitu berlaku ketidakseimbangan berikutan permintaan melebihi penawaran di dalam pasaran perumahan. Kekurangan penawaran ini berlaku khususnya di dalam perumahan mampu milik yang disebabkan oleh kenaikan harga rumah yang mendadak (Bank Negara Malaysia, 2015).

Pada masa kini, pembinaan RMM masih tidak mencukupi untuk menampung keperluan penduduk. Bagi tempoh lima tahun lalu, bekalan perumahan tidak mencukupi bagi menampung pertumbuhan populasi terutamanya di pusat bandar walaupun inisiatif RMM oleh kerajaan telah diperluaskan (Utusan Malaysia, 2016). Mengikut Laporan Tahunan Bank Negara Malaysia 2015, kemampuan pemilikan rumah di Malaysia semakin berkurang akibat daripada pertumbuhan yang tidak sekata antara harga rumah dan pendapatan terutamanya bagi golongan yang baru bekerja. Dapat dilihat daripada rajah 1.1 yang menunjukkan gaji permulaan graduan yang semakin menurun sementara itu, kos perumahan pula semakin meningkat.



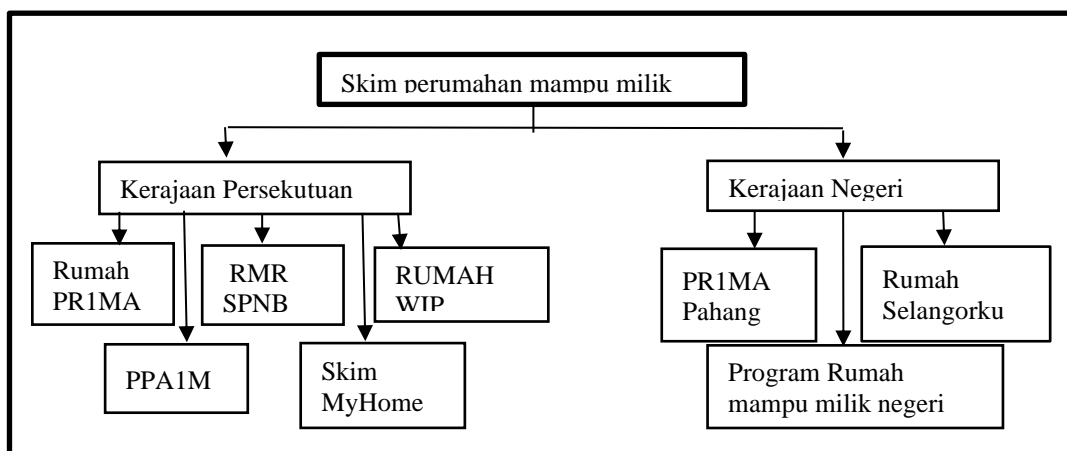
Sumber:DRMM, 2019

Rajah 1.3: Gaji permulaan graduan

Mengikut metodologi Median Multiple (MM), rumah di Malaysia sangat tidak mampu milik. Harga rumah yang mampu dimiliki oleh rakyat Malaysia hanyalah RM 188, 208 sekiranya dibandingkan dengan pendapatan median negara iaitu RM 5, 228. Akan tetapi harga rumah sebenar ialah RM 293, 000 iaitu melebihi RM 104, 792 daripada harga mampu dibeli oleh rakyat Malaysia (DRMM, 2019).

Di Malaysia, rumah mampu milik turut diperkenalkan oleh Kerajaan Malaysia melalui pelbagai skim yang dilaksanakan. Bahkan kerajaan turut memasukkan perumahan mampu milik sebagai bidang fokus di dalam Rancangan Malaysia Kesebelas (RMK11) iaitu dalam meningkatkan kesejahteraan rakyat (Jabatan Perdana Menteri, 2015). Rumah mampu milik di Malaysia telah mula dilaksanakan sejak beberapa tahun yang lalu akibat kenaikan harga rumah. Ini kerana kenaikan harga rumah telah memberi kesan kepada kemampuan golongan berpendapatan rendah dan pertengahan untuk memiliki rumah sendiri. Penyediaan rumah untuk golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana terus diberi tumpuan dalam Rancangan Malaysia Kesebelas iaitu dari tahun 2016-2020.

Rajah 1.2 menunjukkan skim perumahan mampu milik oleh kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri di Malaysia. Kerajaan persekutuan menyediakan Rumah perumahan 1 Malaysia (PR1MA), Rumah Mesra Rakyat Syarikat Perumahan Negara Berhad (RMR SPNB), Rumah Mampu Milik Persekutuan (RUMAWIP), Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia (PPA1M) dan Skim perumahan mampu milik swasta (Skim MyHome). Manakala kerajaan negeri pula menyediakan Perumahan 1 Malaysia Pahang (PR1MA Pahang), Rumah Selangorku dan program rumah mampu milik negeri.



Sumber: (Shuid, 2016)

Rajah 1.4: Skim Perumahan mampu milik oleh kerajaan Malaysia

Walaupun kerajaan berusaha keras dalam menyediakan RMM, bantuan daripada pemaju swasta juga membantu dalam penyediaan ini sama ada dari segi usaha sama, penswastaaan atau membantu sebahagian daripada keperluan kebenaran merancang (Shuid, 2016). Sejak tahun 2012, kerajaan telah menfokuskan usaha kepada rumah kos rendah dan kemudiannya rumah mampu milik untuk golongan sederhana, ini menyebabkan usaha pemaju swasta lebih cenderung kepada pembinaan rumah mewah.

1.3 Permasalahan Kajian dan Persoalan Kajian

Kerajaan bersendirian tidak mampu untuk membina RMM. Oleh sebab itu, kerjasama daripada pemaju swasta amat diperlukan dalam masalah ini (Ahmed & Sipan, 2020). Walaubagaimanapun, atas sebab-sebab tertentu, pemaju lebih memilih untuk membina rumah kos tinggi walaupun dikenakan syarat seperti bayaran levi atau tukar ganti dikenakan sehingga apa yang dirancang tidak selari dengan apa yang dilaksanakan. Secara keseluruhannya, rumah yang dibina, adalah mencapai sasaran. Akan tetapi, dari segi agihan kategori, ianya tersasar jauh daripada perancangan kerajaan dan juga keperluan rakyat.

Situasi kini memerlukan pemaju untuk membina rumah yang mampu dimiliki oleh golongan sederhana. Akan tetapi, walaupun diketahui akan menyebabkan lebihan, pemaju lebih gemar untuk membina rumah mewah. Pemaju sepatutnya meningkatkan usaha dalam pembinaan rumah mampu milik, untuk memenuhi keperluan rakyat tetapi sebaliknya yang terjadi apabila pemaju lebih memberi tumpuan dalam pembinaan rumah mewah (Malaysia Gazzette, 2018). Pemaju tidak menunjukkan minat untuk membina RMM menyebabkan penawaran RMM menjadi rendah dan tidak mencukupi (Masran & Misna, 2019). Rumah kos tinggi tetap menjadi pilihan pemaju walaupun kerajaan telah menetapkan rumah kos rendah sebagai syarat untuk setiap projek pembangunan. Pemaju tidak melakukan analisis pasaran ataupun tidak mengikut kehendak pasaran tetapi membina rumah mengikut kehendak dan citarasa sendiri (Zulkepli, 2011). Pemaju lebih gemar mengejar keuntungan daripada menjalankan tanggungjawab sosial kepada masyarakat. Pemaju sanggup dikenakan levi atau pun membayar denda kepada kerajaan daripada membina Rumah Mampu Milik. Permasalahan dalam penyediaan Rumah Mampu Milik akan menghadapi jalan buntu sekiranya perkara ini berterusan. Persoalan pertama bagi kajian ini

ialah sejauh manakah kebenaran bahawa pemaju tidak berminat untuk membina rumah RMM? Adakah ini berlaku pada semua pemaju atau hanya golongan minoriti sahaja?

Penyelidikan terdahulu lebih cenderung untuk menyalahkan pemaju akan ketidakmampuan mereka untuk membina RMM. Sedangkan, terdapat pelbagai masalah, isu dan cabaran yang dihadapi oleh pemaju untuk membina RMM. Contohnya seperti yang berlaku di Pulau Pinang, terdapat pelbagai masalah yang timbul apabila bank tidak memberi kelulusan kepada pemohon yang layak (Sekaran, 2019). Ini menyebabkan pihak pemaju berasa tidak selamat atau '*insecure*' untuk membina RMM. Ini adalah kerana mereka ialah peniaga dan perlu mencari keuntungan untuk kelestarian hidup dan perniagaan mereka. Apabila bank tidak meluluskan permohonan untuk pinjaman bagi mereka yang berpendapatan rendah, RMM tersebut tidak akan dapat dijual. Ini menyebabkan kerugian kepada pemaju tersebut.

Selain dari itu, kos yang tinggi juga membuatkan pemaju menolak untuk membina RMM. Mereka lebih berminat untuk membina rumah yang mewah yang memberi lebih keuntungan (Masran & Misna, 2019). Tambahan pula, sekiranya pembangunan perumahan yang perlu menyediakan infrastruktur yang keterlaluan mengikut Garis Panduan Perumahan yang telah ditetapkan dan mendatangkan pembaziran terutamanya guna tanah dan kos pembanguann merupakan masalah yang dihadapi oleh pemaju dalam membangunkan RMM. Tanpa mematuhi peraturan tersebut kelulusan peringkat awal seperti Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan sudah pasti tidak dapat dipertimbangkan dan akan ditolak. Dalam masa yang sama hasrat membangunkan Rumah Mampu Milik dalam julat harga yang telah ditetapkan dalam dasar kerajaan tidak akan dapat dicapai.

Selain dari itu, kajian Nuruddin et al. (2015) menemui bahawa antara faktor yang menyebabkan pemaju sukar membina RMM ialah kerana dasar kerajaan yang sentiasa

berubah tanpa mengambilkira peranan pemaju dalam membina RMM. Kerajaan seolah-olah bermusuhan dengan pemaju dan memaksa pemaju untuk melaksanakan tanggungjawab sosial korporat atau '*Corporate Social Responsibility*' (CSR) dengan meletakkan syarat pembinaan 30% rumah kos rendah bagi setiap projek. Walau bagaimanapun, tiada syarat pembinaan rumah kos rendah di Negeri Pahang kerana kerajaan negeri tersebut lebih memberi penekanan kepada rumah kos sederhana rendah (untuk projek pembinaan lebih daripada 5 ekar), dengan harga yang tidak melebihi RM 80, 000. Ini menunjukkan ketidakseragaman dasar dalam perundangan di Malaysia. Selain daripada itu, Agus (2002) berpendapat bahawa sejak merdeka, kerajaan negeri telah campur tangan secara keterlaluan dalam sektor perumahan. Dasar perumahan kerajaan negeri menampakkan terlalu perkauman dan keutamaan politik dalam pembangunan dan pengedaran perumahan. Sektor swasta melakukan lebih baik daripada sektor awam. Tetapi kawalan negeri yang berlebihan ke atas perumahan menghalang pembangunan pasaran, manakala potensi kapasiti sektor swasta kurang digunakan.

Selain daripada faktor perasaan tidak terjamin pemaju khususnya yang melibatkan institusi kewangan, faktor kos pembinaan terutamanya kos tanah yang membebankan dan juga dasar dan perundangan di Malaysia yang tidak seragam terdapat pelbagai faktor-faktor lain lagi yang menyebabkan pemaju lebih memilih untuk membina rumah mewah berbanding rumah mampu milik. Isu-isu ini menyebabkan timbul persoalan kedua dalam kajian ini iaitu apakah sebenarnya faktor yang menyebabkan pemaju menolak untuk membina RMM?

1.4 Objektif kajian

Matlamat kajian ini ialah untuk menganalisa perspektif pemaju dalam pembinaan RMM. Bagi menyelesaikan permasalahan kajian ini, terdapat tiga (3) objektif yang

ditetapkan untuk dicapai di akhir kajian ini iaitu:

1. Menganalisa persepsi pemaju dalam membina RMM.
2. Menentukan cabaran pemaju dalam membina RMM.
3. Mengenalpasti faktor-faktor signifikan yang menyebabkan pemaju menolak untuk membina RMM.
4. Menghasilkan model tambahan bagi faktor yang menyebabkan pemaju menolak untuk membina RMM.

1.5 Kepentingan Kajian

Kajian ini dilakukan bagi mengetahui punca permasalahan bagi pemaju dalam membina RMM di Malaysia. Kebanyakan pihak menyatakan bahawa pemaju tidak berminat untuk membina RMM kesan daripada kos yang tinggi. Namun, apakah kos tinggi yang dinyatakan kurang dikaji. Selain itu, kerajaan juga telah mengeluarkan pelbagai dasar untuk membina RMM. Tidakkah dasar ini memberi kesan kepada pemaju juga tidak diketahui. Oleh sebab itu, untuk merungkaikan permasalahan RMM dari perspektif pemaju, kajian ini perlu dilakukan.

Seandainya permasalahan pada pemaju ini tidak dirungkai, masalah kekurangan RMM tidak akan selesai. Ini adalah kerana, pemaju merupakan pemain utama yang akan menjayakan pembinaan RMM. Kerajaan boleh membuat dasar, namun pemaju yang akan melaksanakannya. Jadi, isu dan cabaran daripada pihak pemaju perlu diambil berat agar masalah RMM ini dapat diselesaikan. Kajian ini diharap akan meringankan beban pemaju apabila penyelesaian dapat di cari seterusnya, mereka akan membina RMM yang permintaannya sangat tinggi dan diperlukan di kalangan rakyat B40. Dengan itu RMM akan dapat dibina dengan lebih banyak lagi.

Terdapat pelbagai faktor yang menyebabkan pemaju menolak untuk membina

RMM daripada kajian yang lepas. Namun, tiada penanda aras faktor manakah yang signifikan antara faktor-faktor yang dibincangkan menyebabkan tiada tumpuan yang jelas pada strategi dalam menyelesaikan masalah pembinaan RMM. Kemungkinan strategi yang digunakan tidak selari dengan faktor signifikan bagi masalah pemaju dalam pembinaan RMM. Oleh itu, permasalahan sebenar di kalangan pemaju dalam pembinaan RMM dapat dirungkai melalui kajian ini. Model akhir yang dikeluarkan di akhir kajian ini akan memberi tumpuan kepada faktor yang signifikan yang perlu dititikberatkan dan perlu diambil perhatian oleh pihak berwajib dalam membendung permasalahan penyediaan rumah mampu milik oleh pemaju. Jadi, strategi untuk membendung masalah ini akan lebih bertumpu dan masalah penyediaan RMM dapat diselesaikan.

Oleh sebab itu, hasil dapatan kajian ini akan memberi manfaat kepada pembuat dasar, pemaju dan pembeli rumah. Pertama, pembuat dasar dapat merujuk apakah cabaran sebenar pemaju dalam membina RMM, seterusnya pelan yang lebih strategik dapat dibina untuk melupuskan cabaran tersebut. Dalam hal ini pemaju juga mendapat manfaat kerana pelan yang lebih tersasar dapat dibentuk untuk membantu mereka. Akhirnya, apabila penyelesaian dapat dicari, rumah mampu milik akan dapat dibina dengan lebih banyak dan akan memberi manfaat kepada pembeli rumah.

1.6 Skop dan Batasan Kajian

Kajian ini bertumpu kepada persepsi pemaju dalam pembinaan RMM. Pemilihan pemaju sebagai responden adalah sangat tepat memandangkan mereka yang akan membina atau menawarkan RMM tersebut. Pihak pengurusan tertinggi iaitu pengurus atau pemilik daripada syarikat pemaju akan di dekati untuk menjadi responden bagi kajian ini. Ini adalah kerana mereka antara yang membuat keputusan di dalam syarikat.

Pemilihan pemaju tidak di hadkan kepada mana-mana jenis projek. Pemaju yang membina sama ada bertingkat atau bertanah '*landed*', kedua-duanya menjadi responden bagi kajian ini. Walau bagaimanapun, hanya pemaju yang berpengalaman dengan pembangunan RMM diambilkira untuk menjadi responden bagi kajian ini. Kajian ini hanya mengambilkira pemaju yang berdaftar dengan Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) dan hanya pemaju di Semenanjung Malaysia sahaja yang diambilkira memandangkan terdapat perbezaan dari segi lanskap politik di Semenanjung dan Sabah Sarawak yang mungkin akan mempengaruhi keputusan kajian ini.

1.7 Organisasi Kajian

Terdapat enam bab dalam tesis ini. Bab satu akan dimulakan dengan penerangan tentang permasalahan kajian, kemudian objektif yang dibentuk daripada permasalahan kajian akan dinyatakan. Seterusnya kepentingan kajian dan skop kajian turut dinyatakan agar ianya lebih tertumpu secara spesifik akan perkara yang ingin dikaji. Definisi operasional juga akan diterangkan dalam bab permulaan ini agar pembaca dapatan mengetahui maksud terma-terma yang akan digunakan dalam penulisan ini.

Dalam bab kedua pula, sorotan literatur akan dilakukan iaitu pencarian secara intensif bagi kajian terdahulu serta penulisan secara kritis akan dilakukan bagi menghuraikan tentang angkubah utama dalam kajian ini. Bab ini akan menerangkan tentang Rumah Mampu Milik secara umum pada awalnya dan seterusnya tertumpu kepada cabaran yang dihadapi pemaju dalam membina RMM ini. Kajian-kajian yang lepas, laporan, dasar dan polisi dan lain-lain bahan akan menjadi rujukan dalam bab ini. Faktor-faktor penentu bagi kenapa pemaju kurang berminat untuk membina RMM akan dianalisis dan akan digunakan untuk membina instrument kajian ini.

Seterusnya, bab ketiga dalam tesis ini akan membincangkan cara-cara yang akan digunakan untuk membina instrumen kajian iaitu borang soal selidik. Seterusnya soalan kaji selidik akan dibangunkan untuk kajian menyeluruh. Setelah instrumen kajian dibina, bagaimana cara untuk mengumpulkan data juga akan dibincangkan. Cara untuk mengumpulkan data termasuklah tentang persoalan tentang populasi, sampel saiz, bagaimana cara menghampiri responden bagi mengumpul data. Seterusnya, cara untuk menganalisis data yang diperolehi juga akan dibincangkan dalam bab ini.

Bab empat (4) akan menunjukkan analisis data yang telah dijalankan. Semua langkah demi langkah daripada analisis awal untuk menunjukkan profil responden, ujian kebolehpercayaan untuk menentukan kebolehpercayaan item yang mengukur konstruk yang dibentuk, ujian normaliti bagi mengkaji taburan data sama ada bertabur secara normal atau tidak, dan penentuan ujian parametrik atau non parametrik akan diterangkan dalam bab ini. Seterusnya dapatan utama kajian iaitu menerusi ujian korelasi akan dipersembahkan. Bab lima (5) pula akan menghuraikan dengan lebih lanjut tentang hasil dapatan kajian. Perbincangan pada bab ini akan dihubungkan dengan dapatan kajian-kajian yang lepas.

Kesimpulan daripada kajian akan dibuat pada akhir bab iaitu bab enam (6), begitu juga dengan sumbangan dan saranan daripada penyelidik untuk kajian yang akan datang akan dibincangkan.

1.8 Rumusan

Bab pertama ini membincangkan perkara asas dalam kajian. Apa yang menjadi motivasi iaitu permasalahan kajian telah dibincangkan dalam bab ini. Permasalahan kajian iaitu dari segi permintaan dan penawaran RMM yang tidak seimbang menimbulkan pelbagai persoalan, seperti mengapa pemaju tidak berminat untuk

memenuhi permintaan tinggi daripada rakyat dengan membangunkan RMM. Seterusnya objektif yang ingin dicapai dalam kajian ini juga turut dinyatakan dalam bab ini. Berdasarkan permasalahan kajian dan persoalan kajian, empat (4) objektif telah dibentuk. Selain itu skop dan batasan kajian turut dibincangkan dalam bab ini. Bab ini diakhiri dengan organisasi tesis ini agar pembaca mendapat gambaran awal bagi setiap bab dalam tesis ini

BAB 2

SOROTAN LITERATUR

2.1 Pendahuluan

Dalam bab satu (1) telah menerangkan secara ringkas gambaran tentang kajian ini. Latar belakang kajian, permasalahan kajian serta objektif kajian telah dibincangkan dalam bab sebelum ini. Mengapa kajian ini penting untuk dilakukan telah diterangkan secara terperinci. Skop dan batasan kajian juga telah dijelaskan. Bab kedua dalam tesis ini iaitu sorotan literatur akan membincangkan secara lebih mendalam tentang Rumah Mampu Milik (RMM), definisi dan klasifikasi serta penyelidikan terdahulu tentang RMM. Selain itu, cabaran pemaju dalam membina RMM juga turut dikupas satu persatu secara mendalam dalam bab ini. Akhir sekali, perkaitan antara persepsi pemaju dan cabaran dalam membina RMM dibincangkan.

2.2 Rumah Mampu Milik

Peluang pekerjaan yang baik di kawasan bandar serta peningkatan pendapatan telah mendorong penduduk Malaysia berpindah ke bandar . Ini telah mengubah geografi Malaysia yang mana terdapat perkembangan pada penempatan yang ada di bandar besar dan di sekitarnya (Agus, 2002). Ini memberi cabaran pada kerajaan Malaysia untuk menyediakan perumahan yang mencukupi bagi menampung keperluan penduduk yang berpindah ini. Masalah timbul apabila perumahan yang disediakan tidak mencapai tahap kemampuan bagi penduduk di bandar. Pada tahun 2017, kebanyakan penduduk hanya mampu membeli rumah hanya pada harga di bawah RM250 ribu, sedangkan bekalan rumah mampu milik hanya 24% sahaja

(Cheah et al., 2017). Walaupun terdapat permintaan perumahan yang tinggi bagi sektor perumahan di kawasan bandar, namun ianya tidak dapat dipenuhi lantaran pendapatan warga kota yang kecil (Osee & Manirakiza, 2015; Agus, 2022). Oleh sebab itu, berlaku ketidaksepadanan antara bekalan rumah dan kemampuan penduduk bagi memiliki rumah yang terdapat di pasaran (Yap & Ng, 2018).

Di Malaysia, penyediaan perumahan mampu milik melibatkan usaha dan kerjasama sektor awam dan swasta. Oleh kerana permintaan yang tinggi, kerajaan sahaja tidak mampu untuk menyediakan rumah mampu milik dan ini telah mendorong sektor swasta mengambil alih peranan sebagai pemaju dan penyedia perumahan. Kerajaan mengenal pasti kawasan untuk pembangunan perumahan awam sementara sektor swasta memperuntukkan sejumlah perumahan awam berdasarkan perjanjian dengan kerajaan (Zakiah *et al.*, 2004). Walaubagaimanapun, dalam rancangan Malaysia ke -11 dilaporkan bahawa jurang permintaan dan penawaran masih ada disebabkan oleh penyediaan RMM yang tidak mencukupi lantaran terdapat perubahan sosio-ekonomi, urbanisasi dan struktur populasi yang berkembang.

2.2.1 Definisi dan Klasifikasi RMM

Rybczynski (2008) mendefinisikan Rumah Mampu Milik (RMM) sebagai rumah yang mampu dimiliki oleh orang kebanyakan. Bagi Ling *et al.* (2017) pula, RMM ialah rumah yang mampu dibeli oleh pembeli, dalam masa yang sama mereka masih mempunyai peruntukan untuk membeli barang keperluan asas yang lain. Ini diperincikan lagi oleh Hamidi *et al.* (2016) iaitu 3 nisbah tujuh (3:7) dengan 30% merupakan harga untuk rumah dan 70% ialah barangan keperluan yang lain seperti pendidikan, membeli keperluan makanan, hiburan dan juga keperluan sosial yang lain. RMM haruslah memenuhi kualiti yang menepati piawaian yang ditetapkan dan lokasi

juga mestilah tidak terlalu jauh dari tempat pembeli bekerja hingga membebankan pembeli (Dasar Perumahan Negara, 2018). Sulaiman *et al.* (2005) memberikan gambaran yang mudah difahami tentang RMM iaitu harga yang mampu dibeli oleh pembeli untuk memiliki atau membina rumah pada sesuatu waktu tanpa risiko atau akibat buruk pada pembeli tersebut. Secara umumnya, Rumah Mampu Milik ialah rumah yang mampu dimiliki oleh golongan yang berpendapatan rendah dan ia biasanya di kaitkan dengan rumah yang mendapat bantuan kerajaan. Dalam kajian terkini, Zamri *et al.*, (2020) mendefinisikan RMM sebagai pendekatan yang digunakan untuk menggambarkan sosioekonomi dan perkembangan sesebuah negara, dan tujuannya ialah untuk memastikan bahawa setiap keluarga sama ada daripada yang berpendapatan tinggi, rendah atau sederhana mampu memiliki rumah sendiri. Kajian ini mendefinisikan rumah mampu milik sebagai rumah yang mampu dimiliki oleh mereka yang berpendapatan sederhana dan mereka masih mempunyai lebihan untuk membeli perkara asas yang lain selepas membayar harga rumah.

Di Malaysia istilah Rumah Mampu Milik tidak sama antara agensi kerajaan antaranya ialah, bagi Jabatan Perumahan Negara, rumah mampu milik sepatutnya dijual di bawah RM 300,000 dan harga siling bagi RMM yang ditetapkan oleh kerajaan pula ialah di bawah RM 500,000 (Abillah, 2018). Sementara itu pembeli bagi RMM adalah isi rumah dengan pendapatan RM5,000 ke bawah (Jamaluddin *et al.*, 2016). Manakala menurut Perbadanan Rumah 1 Malaysia (PR1MA) pula mengklasifikasikan Rumah Mampu Milik yang berharga dalam lingkungan RM 100,000 hingga RM 400,000 bagi golongan berpendapatan isirumah antara RM 2,500 hingga RM 7,500 sebulan. Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) pula mengklasifikasikan Rumah Mampu Milik adalah berharga antara RM35,000 hingga RM100,000 untuk golongan berpendapatan isirumah kurang daripada RM 2,500 sebulan. Terdapat tiga (3) jenis

RMM iaitu 1) Rumah Kos rendah (RKR) 2) Rumah Kos Sederhana Rendah (RKSR) 3) Rumah kos Sederhana (RKS) (Perbadanan PR1MA Malaysia, 2017).

Dalam Jadual 2.1 menunjukkan harga bagi ketiga-tiga jenis RMM di Semenanjung dan juga Sabah dan Sarawak. Bagi rumah kos rendah, harga yang ditawarkan sangat mampu dimiliki. Walau bagaimanapun ini merupakan harga yang ditawarkan untuk mereka yang berpendapatan rendah sahaja (RM 2000 ke RM 2,500 sebulan) dan bagi mereka yang berpendapatan sederhana, tidak layak untuk memohon RKR ini. Bagi program MyHome untuk Rumah Kos Sederhana Rendah, pendapatan seisi rumah mestilah tidak kurang daripada RM 3,000 dan tidak lebih daripada RM 6,000. Bagi Rumah Kos Sederhana iaitu PR1MA, pendapatan isi rumah hendaklah tidak kurang daripada RM 2,500 dan tidak lebih daripada RM 15,000 (Perbadanan PR1MA Malaysia, 2017).

Jadual 2.1: Harga mengikut jenis rumah di Malaysia

Jenis Rumah	Harga Semenanjung	Harga Sabah dan Sarawak
Rumah Kos Sederhana		
PRIMA	RM100,000 dan tidak melebihi RM400,000	Harga daripada RM279,000
Rumah Kos Sederhana Rendah		
MYHOME1	RM80,000- RM120, 000	RM90,000-RM120, 000
MYHOME2	RM120,001 – RM200,000	RM120-001- RM250,000
Rumah Kos Rendah		
Program Bantuan Rakyat (PBR)	RM9000	RM12,000
Program Perumahan Rakyat (PPR)	RM35, 000 – RM120, 000	RM100, 000 – RM120, 000
Rumah Mesra rakyat 1 Malaysia	RM65, 000	RM 68, 000 – RM79,000

Walaupun bagaimanapun terdapat perbezaan antara harga rumah mampu milik di bandar dan juga luar bandar. Jadual 2.2 menunjukkan data harga RMM di negeri-negeri

Malaysia. Dapat dilihat pada jadual, harga bagi RMM di bandar-bandar utama seperti Johor, Pulau Pinang ialah lebih daripada RM 200, 000 dan di Kuala Lumpur harganya melebihi RM 300, 000. Di luar bandar walaubagaimanapun, harganya masih di bawah RM 100, 000.

Jadual 2.2: Perbezaan harga bagi RMM di bandar dan luar bandar mengikut negeri-negeri di Malaysia

Negeri	Bandar	Luar bandar
Kelantan	RM 130, 860	RM 94, 860
Kedah	RM 148, 140	RM 109, 296
Perak	RM 151, 524	RM 116, 280
Perlis	RM 154, 836	RM 146, 232
Pahang	RM 163, 224	RM 124, 452
Sabah	RM 167, 148	RM 112, 392
Negeri Sembilan	RM 174, 636	RM 140, 580
Terengganu	RM 181, 224	RM 146, 052
Sarawak	RM 188, 856	RM 106, 524
Melaka	RM 203, 724	RM 161, 424
Pulau Pinang	RM 212, 544	RM 177, 564
Labuan	RM 213, 406	-
Johor	RM 216, 432	RM 159, 516
Selangor	RM 267, 948	RM 184, 284
Putrajaya	RM 297, 900	-
Kuala Lumpur	RM 326, 628	-

Sumber: DRMM, 2019

Populasi rakyat Malaysia yang meningkat dengan mendadak di bandar besar berbanding dengan kawasan lain memberi cabaran yang besar kepada kerajaan terutamanya yang bertanggungjawab menyediakan perumahan (Jamaluddin *et al.*, 2016).

Kos sara hidup yang tinggi dan tekanan terhadap keadaan ekonomi semasa telah membawa kepada permintaan yang tinggi untuk rumah mampu milik. Oleh sebab itu, kemampuan untuk memiliki rumah menjadi isu yang besar di Malaysia (Jamaluddin *et al.*, 2016). Isu ini tidak hanya dihadapi oleh mereka yang berpendapatan rendah, tetapi kebanyakannya dihadapi oleh penduduk bandar terutamanya mereka yang tidak

layak untuk memohon rumah kos rendah yang disediakan oleh kerajaan namun tidak mampu untuk membeli rumah (Jamaluddin *et al.*, 2016). Oleh sebab itu, kerajaan Malaysia menubuhkan *Perumahan Rakyat 1 Malaysia* (PR1MA) sebagai pemangkin untuk menyediakan rumah yang mencukupi, berkualiti dan berpatutan.

Selain daripada PR1MA, kerajaan persekutuan juga menyediakan program-program lain seperti Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome), Program Bantuan Rumah (PBR), Program Perumahan Rakyat (PPR), Rumah mampu Milik Wilayah Persekutuan (RUMAWIP), Rumah Mesra Rakyat (RMS) dan Perumahan Penjawat Awam (PPAM) (Zamri *et al.*, 2020; Abidin & Basrah, 2019; Bilal *et al.*, 2019). Di samping itu, Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) dan kerajaan negeri memainkan peranan penting dalam menyediakan rumah mampu milik di peringkat negeri (Jamaluddin *et al.*, 2016). Ini termasuklah Rumah Mampu Milik Johor dan Rumah Selangorku. Program-program ini bertujuan untuk menyediakan rumah yang mampu dimiliki oleh rakyat Johor dan Selangor yang berpendapatan rendah dan sederhana (Zamri *et al.*, 2020; Abidin & Basrah, 2019; Bilal *et al.*, 2019). Bagi RMM yang disediakan oleh kerajaan, terdapat objektif yang spesifik bagi penyediaan RMM yang dibina dan sasaran penerima bagi skim-skim yang dibangunkan. Jadual 2.3 di bawah menjelaskan objektif bagi skim perumahan yang terdapat di Malaysia.

Jadual 2.3: Skim perumahan yang disediakan oleh kerajaan Malaysia

Skim perumahan	Objektif penyediaan	Sasaran penerima
Program Perumahan Awam Kos Rendah dan Rumah Mampu Milik	Menyediakan kemudahan kediaman kepada isi rumah berpendapatan rendah sebagai cara untuk membasmi kemiskinan dan meningkatkan kualiti hidup	<RM1,500
Projek Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA)	perumahan mampu milik yang dibina untuk golongan berpendapatan sederhana di pusat bandar utama	RM2,500-RM7,500
My First Home Scheme	Untuk membantu golongan belia yang baru memulakan kerjaya untuk membeli kediaman pertama - pembiayaan hingga 100% daripada institusi kewangan	<RM5000
MyHome Scheme	Mensasarkan kepada golongan berpendapatan rendah - untuk menggalakkan pemaju swasta membina rumah kos rendah	RM2500-6000 (Bergantung kepada lokasi)
Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia (RMR1M)	Mensasarkan kepada golongan berpendapatan rendah- Kerajaan memberi subsidi antara RM15,000 hingga RM20,000 untuk golongan berpendapatan rendah untuk mewujudkan rumah bernilai antara RM45,000 hingga RM65,000	<RM1,500

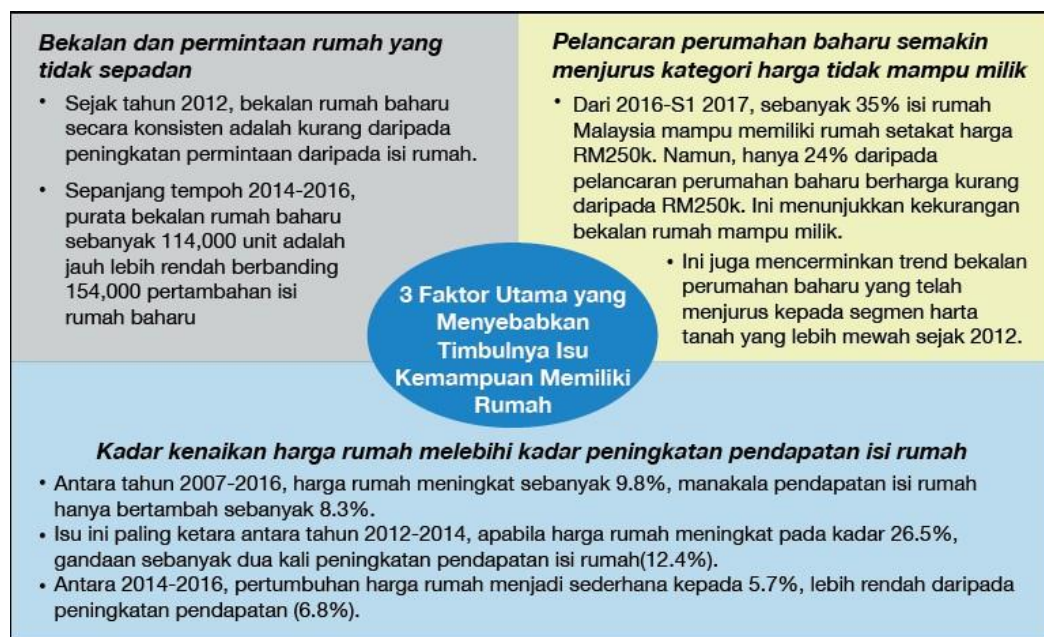
Sumber: (Ahmad et al., 2019)

2.2.2 Isu Rumah Mampu Milik

Pelbagai isu atau masalah yang timbul dalam membangunkan RMM. Isu utama dalam Rumah Mampu Milik ialah penyediaan RMM yang tidak dapat memenuhi permintaan, terutamanya di kawasan bandar (Osee & Manirakiza, 2015). Terdapat jurang yang ketara antara penyediaan dan penawaran RMM (Ahmad *et al.*, 2019; Yusof, 2019). Di Malaysia, kebanyakan populasi pada hari ini telah berhijrah dan tinggal di bandar dan ini telah membawa cabaran yang besar dalam penyediaan RMM. Dilaporkan dalam rancangan Malaysia ke-11 dimana jurang permintaan dan penawaran RMM masih ada disebabkan oleh perubahan sosioekonomi, urbanisasi dan struktur populasi yang berkembang (Jamaluddin *et al.*, 2016; Mohd Daud *et al.*, 2017).

Sektor perumahan mendapat permintaan yang tinggi di kawasan bandar dan RMM memainkan peranan penting dalam memenuhi permintaan tersebut. Walaubagaimanapun, RMM masih belum dapat dicapai kerana kekurangan pendapatan penduduk di bandar (Osee & Manirakiza, 2015). Terdapat pelbagai sebab berlakunya jurang ini, termasuklah faktor institusi, struktur, kitaran dan budaya yang menyebabkan rumah di Malaysia secara keseluruhannya adalah “tidak mampu milik”. Ini menyebabkan Malaysia berdepan dengan kekurangan RMM untuk penduduknya (Ling *et al.*, 2017). Selain isu penawaran dan permintaan, terdapat juga isu-isu lain yang perlu diberi perhatian seperti kenaikan harga rumah dan kualiti perumahan serta tekanan perumahan (Yusof, 2019). Selain dari itu, Mohd Daud *et al.* (2017) menyatakan bahawa harga rumah yang meningkat dengan mendadak, kekurangan tanah dengan harga yang berpatutan bagi membina RMM dan kos pembinaan yang tinggi juga menjadi isu dalam pembinaan RMM.

Bagi Ling *et al.* (2017), terdapat tiga (3) faktor yang menyebabkan timbulnya isu kemampuan memiliki rumah di Malaysia. Faktor-faktor tersebut ialah bekalan dan permintaan rumah yang tidak sepadan, pembinaan rumah-rumah baru yang menjurus kepada pelan pembangunan tidak mampu milik dan juga kadar kenaikan harga bagi rumah melebihi kadar kenaikan pendapatan bagi isi rumah. Rajah 2.1 menghuraikan tiga (3) faktor tersebut dari sudut pandangan Ling *et al.* (2017).



Sumber: (Ling *et al.*, 2017)

Rajah 2.1: Faktor-faktor yang menyumbang kepada ketidakmampuan perumahan di Malaysia.

Isu mengenai RMM bukan sahaja berlaku di Malaysia namun juga menjadi isu global yang menjadi perbincangan di seluruh dunia. Di United States (US) contohnya, RMM bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana dapat dijual dibawah harga pasaran kerana ianya dibina melalui subsidi awam dan mempunyai insentif ke atas cukai. Di United Kingdom (UK) pula, Bakhtyar *et al.* (2013) mengesahkan konsep ‘*council-owned public housing*’ dilaksanakan. Melalui konsep ini, kerajaan dan tuan tanah-tuan tanah berkongsi agar harga untuk penghuni rumah tersebut dapat