

**FAKTOR YANG MENYUMBANG KEPADA
KETIDAKMAMPUAN PEMILIKAN RUMAH DAN
KESANNYA DALAM KALANGAN ISI RUMAH
BANDAR M40 DI PULAU PINANG**

NUR SHAFIQAH BINTI AZAHAR

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

2024

**FAKTOR YANG MENYUMBANG KEPADA
KETIDAKMAMPUAN PEMILIKAN RUMAH DAN
KESANNYA DALAM KALANGAN ISI RUMAH
BANDAR M40 DI PULAU PINANG**

oleh

NUR SHAFIQAH BINTI AZAHAR

**Tesis yang diserahkan untuk
memenuhi keperluan bagi
Sarjana Sains Kemasyarakatan**

September 2024

PENGHARGAAN

Dengan segala kerendahan hati, setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih ditujukan kepada pelbagai pihak yang telah memberikan sumbangan yang tidak ternilai dalam menyiapkan pengajian sarjana ini. Saya ingin memanjatkan setinggi-tinggi kesyukuran ke hadrat Ilahi, Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat, hidayah, dan kekuatan-Nya yang tidak terhingga. Dengan rahmatNya, dapat menyiapkan kajian ini dengan sebaik mungkin. Segala puji hanya untuk Allah.

Selain itu, kepada Profesor Madya Dr Nor Malina Binti Malek, sebagai penyelia yang penuh dedikasi, pemahaman, dan bimbingan yang berharga. Terima kasih atas kesabaran, dorongan, dan pandangan yang telah diberikan sepanjang proses penyusunan kajian ini. Terima kasih atas dedikasi dan sumbangan berharga anda. Tidak lupa juga kepada Dr Maslina Mohammed Shaed, selaku penyelia bersama, yang telah banyak menyumbang kepada pembangunan kajian ini. Di samping itu, penghargaan ini juga ditujukan kepada keluarga, yang telah memberikan sokongan moral, kasih sayang, dan dorongan sepanjang perjalanan ini. Penghargaan ini turut didedikasikan kepada Institusi pendidikan, yang telah menyediakan kemudahan dan infrastruktur yang mencukupi untuk menyokong penyelidikan ini.

Nur Shafiqah Binti Azahar

Universiti Sains Malaysia Pulau Pinang.

JADUAL KANDUNGAN

PENGHARGAAN	ii
JADUAL KANDUNGAN	iii
SENARAI JADUAL.....	ix
SENARAI RAJAH.....	x
SENARAI SINGKATAN.....	xi
SENARAI LAMPIRAN.....	xii
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT	xv
BAB 1 PENGENALAN.....	1
1.1 Latar Belakang Kajian	2
1.2 Pernyataan Masalah	7
1.3 Persoalan Kajian	13
1.4 Objektif Kajian	14
1.5 Kepentingan Kajian	14
1.6 Skop Kajian	14
1.6.1 Lokasi Kajian	14
1.6.2 Peserta Kajian	15
1.7 Sumbangan Kajian	16
1.8 Definisi Operasional	16
1.8.1 Pemilikan Rumah	17
1.8.2 Kemampuan	17
1.8.3 Isi Rumah Bandar M40.....	17

1.9	Organisasi Tesis	18
BAB 2	SOROTAN KARYA	20
1.1	Pengenalan.....	20
2.1	Definisi Konsep	20
2.1.1	Konsep Pembangunan	20
2.1.2	Konsep Pemilikan Rumah.....	23
2.1.3	Konsep Kemampuan Pemilikan Rumah.....	24
2.1.4	Konsep Isi Rumah Bandar M40	25
2.2	Senario Perumahan Secara Global	26
2.3	Senario Perumahan di Malaysia	29
2.4	Senario Perumahan di Pulau Pinang.....	37
2.4.1	Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang.....	39
2.5	Sorotan Kajian Lepas	41
2.5.1	Isu Kemampuan Memiliki Rumah Di Bandar	41
2.5.2	Isu Pemilikan Rumah Dalam Kalangan M40	43
2.5.3	Isu Harga Rumah Di Malaysia	44
2.5.4	Isu Pinjaman Perumahan	45
2.6	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah.....	46
2.6.1	Lokasi.....	46
2.6.2	Harga rumah	47
2.6.3	Pendapatan	48
2.6.4	Pinjaman.....	49
2.6.5	Insentif Perumahan	50
2.6.6	Sosial	50
2.6.7	Psikologi.....	51

2.7	Lompang Kajian.....	52
2.8	Pendekatan Teori	53
2.8.1	Kerangka Teori Hierarki Keperluan Maslow	53
2.8.2	Kerangka Teori <i>Bid Rent</i>	55
2.9	Kerangka Konseptual	57
2.10	Ringkasan Bab.....	59
BAB 3	KAEDAH KAJIAN.....	60
3.1	Pengenalan.....	60
3.2	Reka Bentuk Kajian	60
3.3	Teknik persampelan kaedah kualitatif.....	62
3.4	Persampelan Isi Rumah M40 di Pulau Pinang	69
3.5	Pengumpulan Data.....	70
3.5.1	Data Primer	70
3.6	Kesahan dan Kebolehpercayaan	75
3.7	Etika Penyelidikan	76
3.8	Ringkasan Bab.....	77
BAB 4	ANALISIS DATA DAN DAPATAN KAJIAN.....	78
4.1	Pengenalan.....	78
4.2	Hasil Data Analisis.....	78
4.3	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Di Pulau Pinang.	78
4.3.1	Kewangan.....	81
4.3.2	Kriteria Rumah	84
4.3.3	Kos Perumahan	87
4.3.4	Pinjaman Perumahan	88

4.3.5	Faktor-faktor Lain	90
4.4	Kesan Ketidakmampuan Pemilikan Rumah	94
4.4.1	Kesan Kewangan.....	95
4.4.2	Kesan Emosi.....	97
4.4.3	Kesan Sosial.....	98
4.4.4	Kesan Terhadap Kesejahteraan dan Keselamatan Isi Rumah.....	100
4.4.5	Kesan Kepada Anak-anak	101
4.5	Cadangan Untuk Mengatasi Isu Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Di Pulau Pinang	103
4.5.1	Skim Perumahan Bersasar	105
4.5.2	Inisiatif Perumahan Dan Program Kerjasama Oleh Kerajaan	106
4.5.3	Keseimbangan Kemampuan dan Harga Rumah	108
4.5.4	Pengurusan Kewangan	110
4.5.5	Cadangan Lain.....	112
4.6	Ringkasan Bab.....	113
BAB 5	PERBINCANGAN DAPATAN KAJIAN	115
5.1	Pengenalan.....	115
5.2	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Di Pulau Pinang	116
5.2.1	Faktor Kewangan	118
5.2.2	Faktor Kriteria Rumah	119
5.2.3	Faktor Kos Perumahan.....	120
5.2.4	Faktor Pinjaman Perumahan	121
5.2.5	Faktor-faktor Lain	122

5.3	Kesan Ketidakmampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Di Pulau Pinang	123
5.3.1	Kesan Kewangan.....	123
5.3.2	Kesan Emosi	125
5.3.3	Kesan Sosial.....	126
5.3.4	Kesan Terhadap Kesejahteraan dan Keselamatan	127
5.3.5	Kesan Kepada Anak-anak.....	127
5.4	Cadangan Untuk Mengatasi Isu Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Di Pulau Pinang	128
5.4.1	Cadangan Skim Perumahan Bersasar	129
5.4.2	Cadangan Inisiatif Perumahan dan Program Kerjasama Oleh Kerajaan	129
5.4.3	Cadangan Keseimbangan Kemampuan dan Harga	130
5.4.4	Cadangan Pengurusan Kewangan.....	130
5.5	Ringkasan Bab.....	131
BAB 6	KESIMPULAN	133
6.1	Pengenalan.....	133
6.2	Dapatan Utama Kajian.....	133
6.3	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Di Pulau Pinang	133
6.4	Kesan Ketidakmampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Di Pulau Pinang	134
6.5	Cadangan Untuk Mengatasi Isu Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Di Pulau Pinang	136
6.6	Implikasi Kajian.....	137

6.7	Sumbangan Kajian.....	139
6.8	Kekangan Kajian	140
6.9	Cadangan Kajian Lanjutan.....	141

BIBLIOGRAFI.....	143
-------------------------	------------

LAMPIRAN

SENARAI JADUAL

	Halaman
Jadual 3. 1 Ringkasan Aktiviti Penyelidikan Dalam Kajian Ini	61
Jadual 3. 2 Kriteria Peserta Kajian	64
Jadual 3. 3 Kriteria Informan Kajian	65
Jadual 3. 4 Senarai Peserta Kajian	66
Jadual 3. 5 Senarai Informan Kajian	69
Jadual 3. 6 Analisis Tematik	73
Jadual 4. 1 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Dari Peserta Kajian	79
Jadual 4. 2 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Dari Perspektif Informan Kajian	80
Jadual 4. 3 Kesan Ketidakmampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 di Pulau Pinang	94
Jadual 4. 4 Kesan Ketidakmampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 di Pulau Pinang Dari Perspektif Informan Kajian.	95
Jadual 4. 5 Cadangan Untuk Mengatasi Isu Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Di Pulau Pinang	103
Jadual 4. 6 Cadangan Untuk Mengatasi Isu Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 Di Pulau Pinang Dari Perspektif Informan Kajian	104

SENARAI RAJAH

	Halaman
Rajah 1. 1	Kadar Urbanisasi di Malaysia, 2010-20194
Rajah 1. 2	Kadar Urbanisasi mengikut Negeri, 20195
Rajah 1. 3	Taburan Unit Kediaman Tidak Terjual Di Malaysia Mengikut Julat Harga Dari Tahun 2008 Hingga 20209
Rajah 2. 1	Transformasi Konsep pembangunan negara mengikut era.21
Rajah 2. 2	Penilaian perumahan teras yang digunakan untuk melihat kelayakan isi rumah mendapat bantuan perumahan.34
Rajah 2. 3	Kerangka Teori Hierarki Keperluan Maslow, Maslow (1970).....54

SENARAI SINGKATAN

SDG	Matlamat Pembangunan Lestari
KPKT	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
NAPIC	Pusat Maklumat Hartanah Negara
DESA	<i>United Nations Department of Economic and Social Affairs</i>
PBB	Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu
CBD	Jarak Ke Pusat Bandar
MM	<i>Median Multiple</i>
RI	<i>Residual Income</i>
HCB	<i>Housing Cost Burden</i>
KDNK	Keluaran Dalam Negara Kasar
PPB	Piawai Perumahan Berkualiti
DPN	Dasar Perumahan Negara
PKP	Perintah Kawalan Pergerakan
PPN	Pelan Pemulihan Negara
KWSP	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
LPNPP	Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang

SENARAI LAMPIRAN

- LAMPIRAN A BORANG DAN PANDUAN TEMUBUAL SEMI-
STRUKTUR INFORMAN KAJIAN
- LAMPIRAN B BORANG DAN PANDUAN TEMUBUAL SEMI-
STRUKTUR PESERTA KAJIAN

**FAKTOR YANG MENYUMBANG KEPADA KETIDAKMAMPUAN
PEMILIKAN RUMAH DAN KESANNYA DALAM KALANGAN ISI RUMAH
BANDAR M40 DI PULAU PINANG**

ABSTRAK

Pemilikan tempat tinggal merupakan elemen penting dalam memastikan kesejahteraan manusia. Namun, terdapat perbezaan yang ketara berhubung isu pemilikan rumah antara kumpulan isi rumah B40 dan M40. Kebanyakan insentif untuk memiliki rumah ditujukan kepada golongan isi rumah B40, manakala golongan isi rumah M40 kurang mendapat perhatian. Keadaan ini memberi kesan kepada kumpulan pendapatan M40 untuk memiliki rumah sendiri. Oleh itu, tujuan utama kajian ini adalah untuk mengkaji faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan perumahan isi rumah bandar berpendapatan pertengahan M40 di Pulau Pinang. Selain itu, kajian ini menganalisis kesan ketidakmampuan memiliki rumah dan memberikan cadangan untuk meningkatkan tahap pemilikan perumahan isi rumah bandar berpendapatan pertengahan M40 di Pulau Pinang. Pendekatan kualitatif digunakan dalam kajian ini iaitu melalui kaedah temu bual separa berstruktur. Kajian ini turut menggunakan teknik persampelan bertujuan untuk memilih 20 orang peserta kajian dan tiga orang informan yang memenuhi kriteria yang telah ditetapkan. Hasil kajian menunjukkan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi kemampuan isi rumah bandar berpendapatan M40 di Pulau Pinang untuk memiliki rumah, termasuk kos perumahan, kriteria rumah, pendapatan isi rumah, simpanan, dan pinjaman perumahan. Selain itu, hasil kajian juga mendapati bahawa terdapat empat kesan utama ketidakmampuan pemilikan rumah terhadap isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang, termasuk kesan kewangan, kesan sosial, kesan emosi dan kesan terhadap kesejahteraan dan keselamatan. Seterusnya,

kajian juga mengemukakan beberapa cadangan untuk mengatasi isu ketidakmampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan isi rumah bandar berpendapatan M40 di Pulau Pinang seperti memperbanyakkan skim perumahan bersasar, inisiatif perumahan dan program kerjasama oleh kerajaan, keseimbangan kemampuan dan harga, dan cadangan berkaitan pengurusan kewangan dalam kalangan isi rumah bandar M40. Implikasi utama kajian ini ialah kepentingan meneliti isu ketidakmampuan pemilikan rumah secara komprehensif meliputi pelbagai perspektif atau dimensi dengan mengenal pasti faktor dan kesan yang timbul akibat ketidakmampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 agar dapat membentuk dasar dan strategi yang lebih berkesan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di negara ini.

**FACTORS CONTRIBUTING TO THE INABILITY OF HOME
OWNERSHIP AND ITS IMPACT AMONG M40 URBAN HOUSEHOLDS IN
PENANG**

ABSTRACT

Homeownership is a crucial element in ensuring human well-being. However, there are notable distinctions concerning the matter of home ownership between the B40 and M40 household segments. The majority of incentives for home ownership are directed towards the B40 households, while the M40 households receive less emphasis. This scenario particularly impacts the M40 income group in owning their own homes. Therefore, this study aims to examine the factors influencing the ability to own a house among M40 urban households in Penang. Additionally, the study analyzes the implications of the inability to own a house and provides recommendations to enhance homeownership among M40 urban households in Penang. The study adopts a qualitative approach through semi-structured interview method. The purposive sampling techniques are employed to select 20 study participants and 3 informant who meet the predetermined criteria. The findings revealed several factors that affect the ability to own a house among M40 urban households in Penang, including housing costs, house criteria, household income, savings, and housing loans. Findings of this study also revealed four main effects of the inability to own a home among urban M40 households in Penang, including financial, social, emotional, and well-being and safety effects. Additionally, the study identified several recommendations to address the issue of homeownership affordability among urban M40 households in Penang, such as expanding targeted housing schemes, government housing initiatives and collaborations, balancing affordability and prices, and providing financial

management suggestions for M40 urban households. The main implication of this study is the importance of examining the issue of homeownership affordability comprehensively encompassing various perspectives or dimensions by identifying the factors and resulting effects among urban M40 households, with the aim of formulating more effective policies and strategies to enhance societal well-being.

BAB 1

PENGENALAN

Sehingga kini, isu yang berkaitan ketidakmampuan pemilikan rumah dalam isi rumah bandar berpendapatan pertengahan (M40) di Malaysia masih belum dapat diselesaikan dengan berkesan. Menurut Roslana, Zaimah dan Sarmila (2020), masih terdapat golongan berpendapatan M40 yang sebenarnya tidak mampu membeli rumah dengan kenaikan harga pasaran yang berterusan. Rumah merupakan salah satu keperluan asas hidup manusia yang perlu dipenuhi tanpa mengira kelompok pendapatan. Oleh itu, tujuan kajian ini adalah untuk mengkaji isu berkaitan kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar berpendapatan pertengahan (M40) secara lebih menyeluruh kerana pemilikan rumah boleh mempengaruhi kesejahteraan kehidupan masyarakat.

Malaysia merupakan negara yang sedang membangun dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat terutamanya di kawasan bandar telah mengakibatkan berlakunya proses urbanisasi di mana ia memberi impak kepada penambahan populasi penduduk bandar. Proses urbanisasi atau proses perbandaran ini membawa faedah dalam pembangunan perumahan kerana individu atau penduduk akan berhijrah dari luar bandar ke bandar dan dari bandar ke bandar untuk mendapatkan peluang pekerjaan (Hassan, Hamdan, Abdullah, J., & Abdullah, Y. A., 2018). Disebabkan ramai orang berhijrah ke kawasan bandar, permintaan terhadap rumah di kawasan tersebut juga akan meningkat. Oleh itu, isu mengenai kemampuan pemilikan rumah sering menimbulkan kontroversi di negara-negara membangun (Roslana et al., 2020).

Kesejahteraan masyarakat ini juga sejajar dengan konsep pembangunan lestari. Konsep pembangunan lestari menekankan perancangan bandar bermula dengan

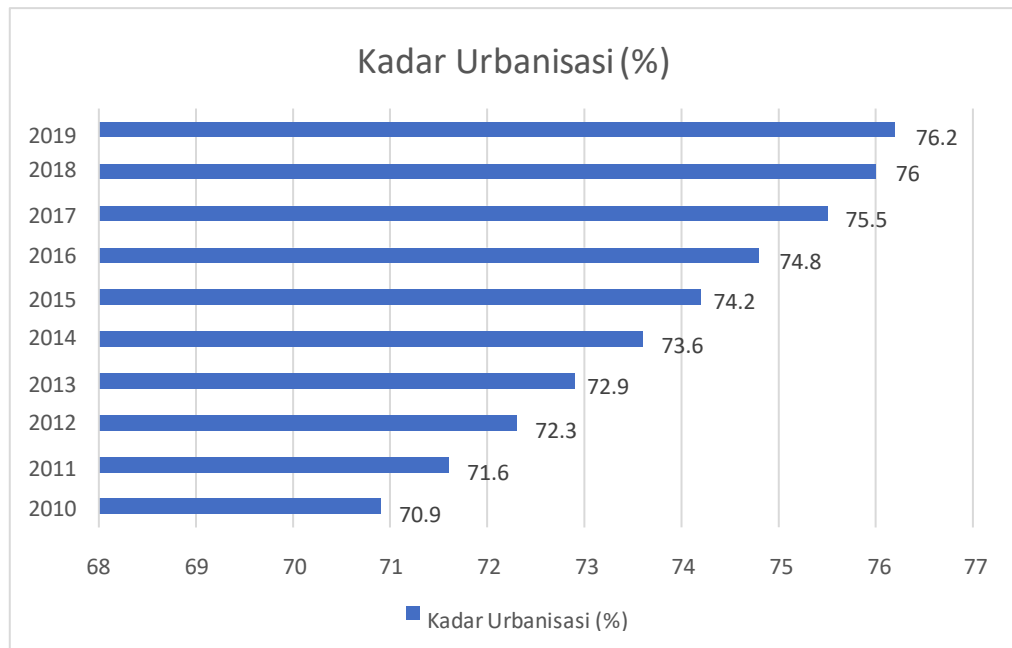
keselamatan, kesihatan dan kesejahteraan awam di mana langkah-langkah ini dilihat dapat mewujudkan 'kebahagiaan' dan 'kesejahteraan' dalam masyarakat. Manakala Matlamat Pembangunan Lestari (SDG) yang ke-11 pula adalah untuk memastikan bahawa setiap orang mempunyai akses kepada perumahan dan perkhidmatan asas yang mencukupi, selamat dan berpatutan serta memperbaiki kawasan kumuh pada tahun 2030. Juliana, Geetha, dan Imaduddin (2020) menjelaskan bahawa kemampuan untuk memiliki rumah dipengaruhi oleh beberapa faktor, termasuk pendapatan, komitmen bulanan, saiz keluarga, ketersediaan perumahan, spekulasi pembelian, dan perubahan demografi. Oleh itu kerajaan melancarkan pelbagai dasar untuk membantu golongan ini termasuklah golongan isi rumah bandar berpendapatan pertengahan (M40) di Malaysia.

1.1 Latar Belakang Kajian

Perbandaran atau urbanisasi adalah proses perubahan sesuatu kawasan dari luar bandar menjadi bandar. Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) (2016) menjelaskan bahawa istilah "perbandaran" merujuk kepada proses perubahan dan penganapan ciri-ciri bandar ke kawasan tertentu. Proses ini melibatkan migrasi penduduk dari kawasan luar bandar, perubahan aktiviti ekonomi, pembangunan kawasan bandar, peningkatan kemudahan bandar, perubahan sosial, nilai dan identiti masyarakat tradisional kepada masyarakat moden, serta perubahan penggunaan tanah secara menyeluruh. Biasanya, proses ini berlaku di kawasan perindustrian yang menyebabkan penduduk berhijrah dari kawasan luar ke kawasan tersebut, dan ini membawa kepada penambahan penduduk. Situasi ini bukan sahaja menyebabkan berlaku perhijrahan antara kawasan luar bandar ke bandar, malahan terjadi juga penghijrahan dari kawasan bandar ke bandar lain (Kementerian Kemajuan Desa Dan Wilayah, 2022). Malaysia dan beberapa negara lain seperti Filipina,

Indonesia, Vietnam, Thailand dan telah mencatatkan kadar purata pertumbuhan penduduk tahunan yang tinggi iaitu melebihi 2%. Keadaan ini membuktikan wujudnya penghijrahan penduduk dari luar bandar ke bandar dan bandar ke bandar (Mohd Fadzil, Wan Rabiah, Suharto dan Mohd Roswodi 2016).

Secara ringkasnya, penduduk di Malaysia telah dibahagikan kepada beberapa golongan mengikut tingkat pendapatan purata isi rumah setiap bulan. Golongan yang pertama ialah golongan pendapatan 20 peratus tertinggi (T20), kemudian golongan pendapatan 40 peratus pertengahan (M40) dan golongan pendapatan 40 peratus terendah (B40). Pembahagian ini adalah bertujuan untuk memudahkan pentadbiran negara dan bertujuan memberi bantuan kepada golongan yang memerlukan sekaligus dapat mengurangkan jurang ekonomi antara masyarakat di Malaysia. Golongan M40 adalah isi rumah dengan pendapatan bulanan purata antara RM 4,851 hingga RM10,959 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019c). Dengan tingkat harga kos sara hidup dan penempatan di kawasan bandar, masih ada golongan M40 tidak mempunyai kemampuan untuk memiliki rumah sendiri sebagai kediaman mereka. Isu mengenai kemampuan pemilikan rumah sangat kontroversi di negara-negara membangun (Rosliana et al., 2020). Penjawat awam dalam kumpulan pendapatan M40 hanya mempunyai kemampuan sederhana untuk memiliki rumah (Rosliana et al., 2020).

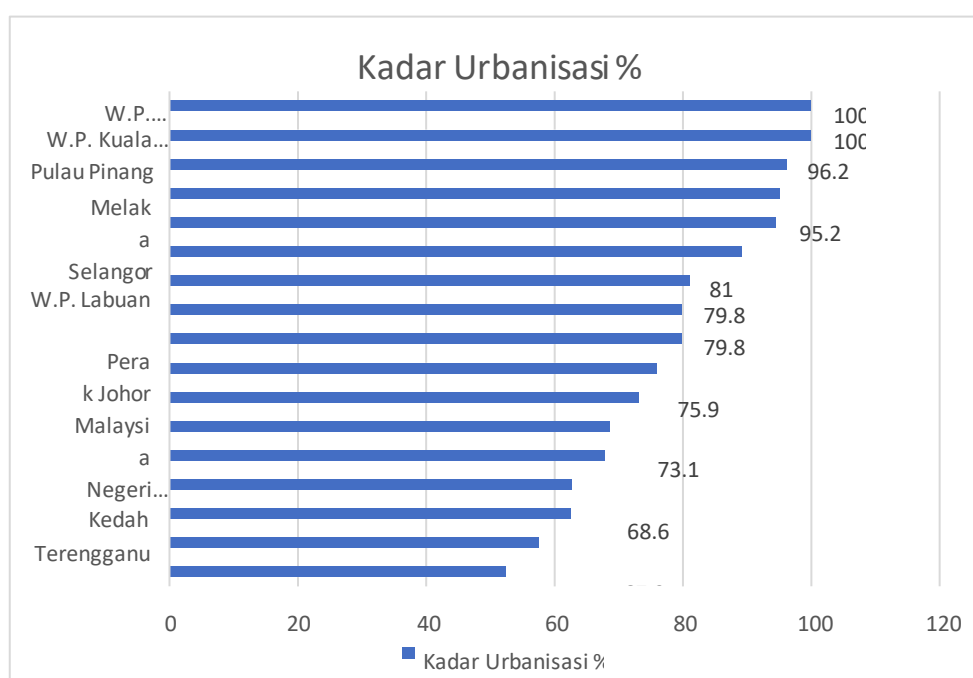


Rajah 1. 1 Kadar Urbanisasi di Malaysia, 2010-2019

Sumber: (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020)

Malaysia juga mencatatkan peningkatan urbanisasi setiap tahun. Rajah 1.1 menunjukkan kadar perubahan urbanisasi yang berlaku di Malaysia dari 2010 hingga 2019. Pada tahun 2011, kadar urbanisasi adalah 70.9 peratus dan ia telah meningkat setiap tahun sehingga mencapai 76.2 peratus pada tahun 2019. Peningkatan ini dijangka akan berterusan kerana semakin ramai individu dari kawasan luar bandar memilih untuk berpindah ke kawasan bandar. Ini disebabkan oleh perubahan dalam ekonomi dan pekerjaan yang bergerak dari sektor pertanian ke sektor industri dan perkhidmatan (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2021). Kerajaan mempunyai rancangan untuk membangunkan satu juta unit rumah mampu milik dalam jangka masa 10 tahun (2018-2028) melalui Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Pelaksanaan projek ini akan melibatkan agensi-agensi Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, dan sektor swasta untuk membantu golongan sasaran B40 dan M40 (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2018). Jabatan Perumahan Negara (JPN), di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT),

memainkan peranan penting dalam memastikan pembangunan sektor perumahan yang baik, berkualiti, dan teratur untuk manfaat semua lapisan masyarakat. Walaupun banyak bantuan dan inisiatif telah diberikan oleh kerajaan, masih terdapat isi rumah dari golongan bandar M40 yang belum memiliki rumah. Menurut Laporan Survei Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas oleh Jabatan Perangkaan Malaysia (2020) sebanyak 24.5 peratus isi rumah dari golongan pendapatan pertengahan 40 peratus (M40) di Malaysia tidak memiliki rumah.



Rajah 1. 2 Kadar Urbanisasi mengikut Negeri, 2019

Sumber (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020)

Situasi perumahan di Pulau Pinang menghadapi beberapa cabaran yang perlu diberi perhatian. Rajah 1.2 menunjukkan kadar urbanisasi mengikut negeri pada tahun 2019, di mana Pulau Pinang mencatatkan kadar urbanisasi ketiga tertinggi selepas Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, iaitu sebanyak 96.2 peratus. Pulau Pinang, yang terletak di utara Semenanjung Malaysia, memiliki harga purata rumah yang merupakan kelima tertinggi di negara ini, setelah

Kuala Lumpur, Selangor, Sarawak, dan Sabah, dengan nilai RM438,301.00 (*National Property Information Centre* (NAPIC), 2020). Pada tahun 2023, pasaran hartanah di Pulau Pinang dijangka pulih secara beransur-ansur daripada penurunan akibat pandemik (*Penang Property Talk*, 2023). Walaupun demikian, peningkatan kos bahan dan tenaga kerja merupakan cabaran utama kepada pemaju untuk menjaga agar harga rumah tetap berada dalam lingkungan yang terjangkau. Tambahan pula, kenaikan 1 peratus dalam Kadar Dasar Semalaman (OPR) sejak titik terendahnya pada tahun 2022 telah membawa kepada peningkatan kos pinjaman, yang berpotensi memberi kesan kepada permintaan untuk hartanah di Pulau Pinang.

Menurut Nor Malina, Mohamad Shahrudin, Khoo, Parthiban dan Zahri (2017), tempat tinggal merupakan keperluan asas yang penting dalam menilai taraf kemampuan dan kualiti hidup penduduk. Setiap individu perlulah memiliki rumah sendiri sebagai tempat berteduh dan untuk tujuan ekonomi (Annuar Mohamed & Nor Malina, 2021). Persekitaran kediaman juga mempengaruhi pertumbuhan dan tingkah laku manusia serta memainkan peranan dalam keselamatan dan kesejahteraan sosio-ekonomi, politik dan sosial masyarakat (Habsah, Siti Fatimah, Yusfida & Na'asah, 2019). Hal ini sejajar dengan pembangunan lestari Malaysia dan teori hierarki keperluan hidup Maslow yang menekankan keperluan fisiologi sebagai tahap terpenting, di mana manusia memerlukan makanan, air, udara dan kediaman untuk bertahan hidup (Annuar Mohamed & Nor Malina, 2021). Konsep pembangunan lestari juga memberi tumpuan kepada rancangan bandar yang mengutamakan keselamatan, kesihatan dan kesejahteraan umum untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan dalam masyarakat.

1.2 Pernyataan Masalah

Isu berkaitan dengan kemampuan perumahan bukanlah isu baharu. Ia merupakan isu yang telah lama berlarutan sehingga kini bukan sahaja di Malaysia tetapi juga di negara maju seperti Amerika Syarikat dan di negara Eropah. Menurut kajian *Demographia International Housing Affordability* (2021), bilangan pasaran perumahan yang sangat tidak mampu dimiliki di Amerika Syarikat dan Kanada telah meningkat secara beransur-ansur sejak 2004. Selain itu, Hong Kong, Vancouver, Sydney, Auckland, Toronto dan beberapa negara lain juga turut menghadapi isu berkaitan kemampuan pemilikan rumah. Laporan *Wall Street Journal* pula melaporkan krisis perumahan yang disebabkan oleh pandemik *COVID-19* telah menyebabkan peningkatan kos perumahan dan kekurangan perumahan di beberapa kawasan di Amerika Syarikat. Laporan tersebut juga menyatakan bahawa jumlah orang yang terkesan akibat kegagalan membayar sewa telah meningkat sejak berlaku pandemik *COVID-19* (Kusisto, L, 2022). Masalah yang sama juga turut berlaku di Malaysia. Menjadi persoalan mengapa masih ada isi rumah bandar M40 tidak mampu memiliki rumah sedangkan mereka ini mempunyai pekerjaan yang boleh dikatakan stabil kerana pendapatan isi rumah bandar M40 adalah antara julat RM 4,851 sehingga RM 10,970 setiap bulan (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019c).

Menurut Isa (18 Mac, 2023) dalam akbar Utusan Malaysia mengatakan bahawa harga rumah di Malaysia dijangka akan meningkat 15 hingga 20 peratus berikutan kenaikan harga bahan binaan. Menurut Amaluddin, Zuliskandar, Er Ah dan Azhan (2017), harga rumah kediaman yang mahal dan tidak selari dengan aspek ekonomi penduduk menyukarkan mereka untuk memiliki hartanah baharu terutama bagi isi rumah berpendapatan sederhana dan rendah. Tambahan pula, isi rumah berpendapatan sederhana tidak layak untuk membeli rumah kos rendah dan mereka juga tidak mampu

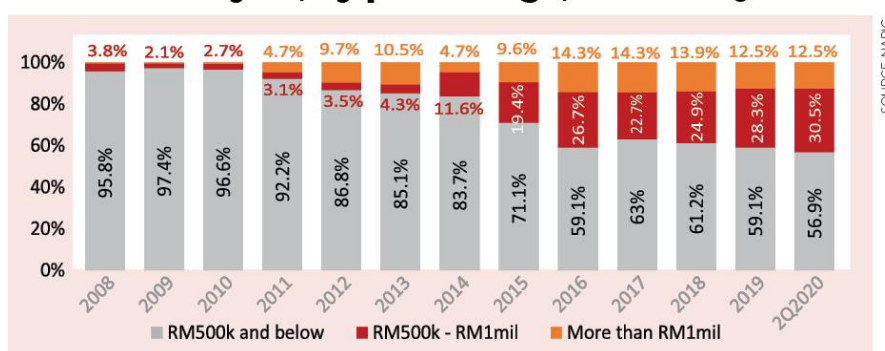
membeli rumah berharga tinggi (Bukhari & Rameli, 2021). Selain itu, belia dalam kumpulan M40 memilih untuk menyewa daripada membeli rumah sendiri kerana kos sara hidup yang tinggi di bandar (Bukhari & Rameli, 2021).

Kerajaan Malaysia telah melaksanakan pelbagai insentif dan bantuan perumahan untuk membantu isi rumah M40 dan B40 mendapatkan rumah sendiri termasuk projek perumahan mampu milik PR1MA, Program Perumahan Rakyat (PPR), Program Perumahan Rakyat Termiskin (PPRT), Perumahan Transit Belia (MyTransit), Skim Perumahan Belia, Program *Rent-to-Own* (RTO) dan banyak lagi. Selain itu, kerajaan juga telah merangka Rancangan Satu Juta Rumah Mampu Milik melalui Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) untuk dilaksanakan dalam tempoh 10 tahun (2018-2028). Ini melibatkan kerjasama antara agensi Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, dan sektor swasta untuk memberi manfaat kepada golongan sasaran B40 dan M40 (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2018). Berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, terdapat tiga jenis rumah mampu milik yang ditawarkan bagi golongan M40. Pertama, rumah dengan harga maksimum RM 150,000 dengan had pendapatan sebanyak RM 8,000 sebulan. Kedua, rumah dengan harga maksimum RM 200,000 dengan had pendapatan sebanyak RM 10,000 sebulan. Ketiga, rumah dengan harga maksimum RM 300,000 dengan had pendapatan sebanyak RM 12,000 sebulan. Bagi isi rumah berpendapatan pertengahan dengan had pendapatan sebanyak RM 8,000 hingga RM 12,000 hanya boleh memohon jenis rumah yang ditawarkan dari harga maksimum RM 150,000 sehingga RM 300,000. (Laporan Tahunan Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2021).

Menurut *Penang Institute* (2018), bekalan masuk untuk rumah jenis ini di Pulau Pinang ialah 11,152 unit, dengan 9,366 unit di bahagian Pulau dan 1,786 unit di

Seberang Perai. Manakala dalam perancangan bagi rumah jenis ini terdapat 18,339 unit iaitu 6,620 unit di Pulau dan 11,719 unit di Seberang Perai. Antara program perumahan lain yang disediakan untuk golongan M40 ialah Program Perumahan Awam 1 Malaysia (PPA1M) dan Skim Rumah Pertama (SRP). Dalam konteks cabaran dan isu dalam sektor perumahan di Malaysia, terdapat beberapa aspek yang perlu diberi perhatian antaranya kesukaran membeli rumah mengikut harga pasaran, ketidakseimbangan antara penawaran dan permintaan rumah berdasarkan lokasi, kekurangan inovasi dalam industri perumahan, serta keperluan sistem bersepadu bagi memastikan kestabilan hubungan antara penawaran dan permintaan (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2018). Dasar Perumahan Negara 2018-2025 telah dirangka dengan objektif untuk menyediakan rangka kerja pembangunan sektor perumahan bagi membantu kerajaan dan pihak swasta dalam menyediakan perumahan berdasarkan permintaan dan keperluan oleh setiap lapisan masyarakat. Namun begitu isu berkaitan perumahan ini masih berlarutan dan menjadi masalah yang berpanjangan di Malaysia.

FIGURE 1: Distribution of residential overhang units in Malaysia, by price range, 2008 - 2Q2020



Rajah 1. 3 Taburan Unit Kediaman Tidak Terjual Di Malaysia Mengikut Julat Harga Dari Tahun 2008 Hingga 2020

Sumber: (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020)

Rajah 1.3 menunjukkan taburan unit kediaman tidak terjual di Malaysia mengikut julat harga dari tahun 2008 hingga 2020. Pada tahun 2010, 96.6 peratus unit tidak terjual adalah untuk rumah berharga RM 500,000 dan ke bawah, tetapi pada tahun 2019, peratusan ini menurun kepada 59.1 peratus. Sebaliknya, rumah berharga RM 500,000 dan ke atas menyaksikan peningkatan peratusan agihan unit tidak terjual daripada 2.7 peratus pada tahun 2010 kepada 40.8 peratus pada tahun 2019. Menurut laporan dari Jabatan Perangkaan Malaysia, hanya sebanyak 35 peratus daripada isi rumah mampu memiliki rumah berharga melebihi RM250 ribu, dan 82 peratus unit rumah tidak terjual merupakan rumah berharga melebihi RM250 ribu (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019). Isu ini dikenali sebagai '*residential overhang*' atau '*glut*', di mana terdapat banyak rumah yang siap dibina tetapi tidak terjual. Namun begitu tidak boleh disimpulkan bahawa faktor harga rumah menjadi punca utama masalah ini berlaku. Menurut Foo (2020), jumlah unit rumah tidak terjual yang berharga RM300,000 dan ke bawah adalah sebanyak 56.9 peratus pada suku kedua 2020, dan 55.7 peratus daripada rumah-rumah ini adalah dalam kategori RM300,000 dan ke bawah (Foo, 2020). Ini menunjukkan bahawa masalah kemampuan mampu milik perumahan di Malaysia adalah lebih mendalam daripada yang disangka, dan bukan semata-mata disebabkan oleh harga rumah yang tinggi (Foo, 2020).

Namun tidak dapat disangkal bahawa harga rumah di Pulau Pinang adalah agak tinggi berbanding di Negeri lain. Purata harga rumah di Pulau Pinang adalah yang kelima tertinggi di Malaysia iaitu berharga RM438,301,00. Peratusan penduduk Pulau Pinang yang tinggal di rumah yang dimiliki juga mencatatkan penurunan daripada 79.0 peratus pada 2016 kepada 78.9 peratus pada 2019. Manakala peratusan kediaman yang disewa meningkat sebanyak 0.1 peratus, menjadi 19.7 peratus dalam tempoh yang sama (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019). Kajian yang dijalankan oleh Nooriah

Yusof (2019) menekankan mengenai isu perumahan di Pulau Pinang khususnya berkaitan perumahan kos rendah dan sederhana rendah di bandar. Aspek kritikal yang perlu diberi perhatian termasuklah isu penawaran dan permintaan, kenaikan harga rumah, kualiti perumahan, dan tekanan perumahan. Dalam konteks penawaran dan permintaan, ketidakseimbangan yang mungkin timbul boleh menyukarkan orang ramai yang memerlukan rumah mampu milik. Kenaikan harga rumah yang ketara menjadi penghalang kepada akses kepada rumah mampu milik terutama bagi golongan sederhana dan rendah di Pulau Pinang. Selain itu, isu berkaitan kualiti perumahan juga tidak boleh diabaikan, kerana ketidakpuasan hati terhadap kualiti pembinaan dan kemudahan yang tidak mencukupi boleh timbul dalam kalangan penduduk dan pembeli (Nooriah Yusof, 2019).

Pulau Pinang menghadapi tekanan perumahan yang besar berikutan pertumbuhan pesat sebagai destinasi pelaburan hartanah. Menurut Mohamad (2021), jumlah rumah tidak terjual di Pulau Pinang mencecah 4,683 unit sehingga November 2021, meletakkannya sebagai yang kedua tertinggi selepas Johor. Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP) telah ditubuhkan dengan matlamat untuk merealisasikan dan mencapai sasaran Visi Penang 2030 iaitu menangani isu kemampuan dan kepelbagaian perumahan menjelang tahun 2030. Melalui LPNPP, kempen pemilikan rumah dan Dasar Rangsangan Sektor Hartanah peringkat Pulau Pinang diperkenalkan. Objektifnya adalah untuk merangsang dan melestarikan sektor hartanah dan pembinaan di mana ia bertujuan untuk mengurangkan kos pembangunan dan memberi diskaun agar rakyat dapat menikmati harga rumah yang lebih rendah di samping ia dapat meningkatkan nisbah plot pemaju skim Rumah Mampu Milik dan menstabilkan industri perumahan Pulau Pinang. Antara usaha yang giat dijalankan adalah Strategi A1 Penang dan Dasar Pembinaan Rumah Kos Rendah/ Kos Sederhana

Rendah (RMMpg). Namun begitu, Kerajaan Negeri Pulau Pinang melalui LPNPP hanya memberi penekanan untuk mengekalkan komitmen membekalkan penawaran Rumah Mampu Milik khusus kepada golongan berpendapatan B40 untuk pemilikan rumah pertama di Pulau Pinang dan tidak memberi perhatian kepada isu perumahan yang dihadapi oleh golongan M40 di Pulau Pinang.

Kebanyakan insentif rumah mampu milik memberi tumpuan kepada isi rumah B40 berbanding kepada isi rumah M40 (Nor Azizan, Roslily, Salina & Wan Rohaida 2019). Ini adalah sangat kritikal untuk M40 yang berada di sempadan pendapatan ke arah kumpulan B40 atau disebut M1 yang mempunyai pendapatan dalam lingkungan RM 4,851 hingga RM 5,880, (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019c). Walaupun kerajaan wajar memberi tumpuan kepada golongan berpendapatan rendah (B40) selaku yang paling memerlukan, namun golongan berpendapatan pertengahan (M40) juga tidak boleh diabaikan ekoran keadaan kewangan mereka yang semakin tertekan sejak kebelakangan ini (Astro Awani, 2021). Oleh itu kajian ini dijalankan untuk mengkaji faktor sebenar yang mempengaruhi kemampuan isi rumah bandar M40 memiliki rumah. Hasil kajian dijangka boleh membantu meningkatkan kemampuan M40 untuk memiliki rumah. Isu ini merupakan isu yang sangat serius dan perlu ditangani segera kerana ia memberi kesan negatif kepada pelbagai pihak seperti memberi tekanan perumahan kepada isi rumah, membantutkan usaha kerajaan untuk menjadi negara maju dan lain-lain. Selain itu, isu ini juga berkait rapat dengan keperluan asas kehidupan manusia yang mampu mengancam kesejahteraan rakyat Malaysia khususnya. Rumah merupakan perkara asas yang diperlukan untuk manusia meneruskan kehidupan dan pemilikan rumah mampu meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam konsep Matlamat Pembangunan Lestari (SDG) telah menetapkan visi yang akan dicapai pada tahun 2030, iaitu mencapai keberlanjutan dan kemampuan

untuk merancang dan mengurus penyelesaian manusia secara partisipatif, bersepadu dan lestari di seluruh dunia. Matlamat ini tidak dapat dicapai jika masalah pemilikan rumah ini berlanjutan.

Kajian ini berbeza dengan kajian sebelumnya di mana kajian ini akan memberi tumpuan kepada golongan M40 bandar di Pulau Pinang dan menganalisis isu ini secara lebih mendalam bermula dari faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah, kesan ketidakmampuan untuk memiliki rumah dan cadangan untuk meningkatkan pemilikan rumah. Norizan (2017) telah mengkaji mengenai kemampuan pemilikan rumah awam di Kuala Lumpur dan hasil kajian mendapati golongan berpendapatan rendah mampu memiliki unit perumahan awam di Kuala Lumpur apabila isi rumah mempunyai baki pendapatan positif selepas perbelanjaan perumahan dan bukannya perbelanjaan bulanan. Walau bagaimanapun, kajian tersebut hanya memberi fokus kepada pemilikan rumah awam dan golongan berpendapatan rendah sahaja. Manakala dalam kajian ini, tumpuan diberikan kepada faktor yang menyebabkan isi rumah bandar M40 tidak mampu untuk memiliki rumah sama ada perumahan swasta atau awam, kesan akibat ketidakmampuan memiliki rumah dan cadangan untuk mengatasi masalah ini.

1.3 Persoalan Kajian

Kajian ini mempunyai tiga persoalan kajian yang dirangka berdasarkan permasalahan kajian di atas.

1. Apakah faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang?
2. Apakah kesan akibat ketidakmampuan pemilikan rumah terhadap isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang?
3. Bagaimanakah kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar

M40 di Pulau Pinang dapat ditingkatkan?

1.4 Objektif Kajian

Kajian ini mempunyai tiga objektif utama iaitu:

1. Mengenal pasti faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang.
2. Menganalisis kesan akibat ketidakmampuan pemilikan rumah terhadap isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang.
3. Mengemukakan cadangan bagi meningkatkan kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang.

1.5 Kepentingan Kajian

Kajian ini mempunyai kepentingan yang besar dalam menangani isu kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40. Hal ini kerana rumah adalah keperluan asas yang penting bagi kelangsungan hidup manusia. Selain itu, rumah juga berperanan sebagai tempat perlindungan yang melindungi manusia daripada bahaya seperti binatang liar dan cuaca buruk. Hasil kajian ini akan menjadi rujukan penting bagi pemaaju hartanah dan pihak kerajaan untuk memahami faktor-faktor yang sebenarnya mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40. Dengan adanya rujukan ini, strategi dan dasar perumahan, terutamanya dalam pembangunan perumahan mampu milik, dapat dirancang dan dilaksanakan dengan lebih efektif pada masa depan. Dengan demikian, kesejahteraan hidup rakyat, terutamanya golongan isi rumah bandar M40, dapat ditingkatkan.

1.6 Skop Kajian

1.6.1 Lokasi Kajian

Kajian ini dijalankan di negeri Pulau Pinang iaitu di daerah Seberang Perai Tengah dan daerah Timur Laut Pulau Pinang. Laporan yang dikeluarkan oleh Jabatan

Perangkaan Malaysia (2020) menunjukkan kadar urbanisasi yang tinggi di negeri Pulau Pinang iaitu yang ketiga tertinggi setelah Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Selain itu, Pulau Pinang mencatatkan jumlah hartanah tidak terjual yang kedua tertinggi selepas negeri Johor iaitu sebanyak 2,560 unit. Julat harga rumah tidak terjual tertinggi di Malaysia adalah berharga RM 500 ribu hingga RM 1 juta diikuti dengan julat harga RM 300 ribu hingga RM 500 ribu, bawah RM 300 ribu dan kemudian julat harga bawah RM 1 juta. Walau bagaimanapun, di bawah LPNPP telah memperkenalkan lima jenis perumahan mampu milik iaitu Rumah Mampu Milik A (RMM A), Rumah Mampu Milik B (RMM B), Rumah Mampu Milik C1 (RMM C1), Rumah Mampu Milik C2 (RMM C2) dan Rumah Mampu Milik C3 (RMM C3) dengan julat harga antara RM 72,500 hingga RM 300,000. Isi rumah dengan pendapatan pertengahan, iaitu memiliki julat pendapatan antara RM 8,000 hingga RM 12,000, berpeluang memohon untuk rumah-rumah yang ditawarkan dengan harga antara RM 150,000 hingga RM 300,000 (Laporan Tahunan Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2021).

Oleh itu, negeri Pulau Pinang adalah lokasi yang sesuai sebagai lokasi kajian. Peratus isi rumah M40 di daerah Seberang Perai Tengah dan Timur Laut Pulau Pinang adalah yang tertinggi berbanding daerah lain iaitu 21.4 peratus di Seberang Perai Tengah dan 37.1 peratus di daerah Timur Laut pada tahun 2019 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019a).

1.6.2 Peserta Kajian

Pengkaji akan memberi fokus kepada isi rumah bandar M40 yang tinggal atau bekerja di daerah Seberang Perai Tengah atau di daerah Timur Laut Pulau Pinang. Mengikut Laporan Survei Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas (2020), adalah sebanyak 24.5 peratus rakyat Malaysia daripada kumpulan isi rumah pertengahan 40

peratus (M40) tidak memiliki rumah. 20.8 peratus daripada jumlah keseluruhan isi rumah pertengahan M40 menyewa dan 3.7 peratus tinggal di kuarters (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020). Manakala pemilikan rumah kumpulan isi rumah pertengahan 40 peratus (M40) mengikut negeri, Pulau Pinang berada di kedudukan yang ketujuh terbawah yang paling banyak memiliki rumah iaitu sebanyak 80.6 peratus. Selebihnya iaitu sebanyak 19.4 peratus menyewa atau tinggal di kuarters kerajaan sahaja. Kumpulan isi rumah pertengahan 40 peratus (M40) dapat dikenal pasti melalui purata pendapatan isi rumah setiap bulan. Jika purata pendapatan isi rumah berada dalam julat antara RM 4,851 sehingga RM 10,970 maka mereka akan dikategorikan sebagai M40 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020).

1.7 Sumbangan Kajian

Kajian ini diharapkan dapat membantu meningkatkan kemampuan golongan isi rumah bandar M40 untuk memiliki rumah. Melalui kajian ini, cabaran sebenar yang dihadapi oleh isi rumah bandar M40 dapat dikenal pasti melalui pendekatan kajian kualitatif menggunakan kaedah temu bual separa berstruktur. Kajian ini menganalisis faktor yang mempengaruhi kemampuan golongan ini untuk memiliki rumah sendiri. Kajian ini juga dapat mengenal pasti kesan dari pelbagai dimensi ketidakmampuan memiliki rumah terhadap isi rumah bandar M40 khususnya di Pulau Pinang serta mengemukakan cadangan untuk mengatasi masalah ini. Selain itu, kajian ini juga diharapkan dapat membantu pihak Kerajaan Persekutuan dan Negeri dalam menggubal dasar perumahan khususnya dasar perumahan mampu milik yang lebih komprehensif.

1.8 Definisi Operasional

Berikut disenaraikan definisi operasional semua konsep utama yang digunakan dalam konteks kajian ini:

1.8.1 Pemilikan Rumah

Dalam konteks kajian ini, pemilikan rumah bermaksud memiliki atau mempunyai hak mutlak ke atas rumah yang didiami. Seseorang individu dikatakan memiliki sesuatu aset seperti rumah apabila beliau mempunyai autoriti penuh dan keupayaan untuk menguruskan aset tersebut. Seterusnya, penyewaan rumah oleh individu atau isi rumah tidak dianggap sebagai pemilikan rumah (Nurul Afiqah, Abdul Jalil, Wan Zahari, Zarina & Sabariah, 2021).

1.8.2 Kemampuan

Kemampuan bermaksud kebolehan untuk melakukan atau memiliki sesuatu perkara. Kamus Dewan Edisi Keempat menterjemahkan perkataan kemampuan sebagai kesanggupan atau kebolehan untuk mencapai atau melakukan sesuatu. Perkataan kemampuan perumahan memberi gambaran komponen keperluan perumahan seperti kos perumahan, kualiti rumah, keadaan perumahan, pendapatan isi rumah, dan kepadatan penduduk. Kemampuan perumahan secara amnya adalah kemampuan isi rumah untuk mengakses dan mendapatkan perumahan yang layak tanpa mengalami kesulitan kewangan yang tidak perlu (Haffner & Hulse, 2021). Dalam konteks kajian ini, pengkaji lebih memberi tumpuan kepada kebolehan isi rumah bandar M40 memiliki rumah sendiri.

1.8.3 Isi Rumah Bandar M40

Isi rumah bandar adalah komponen yang melengkapkan fungsi sebuah bandar. Dari aspek ekonomi, penyertaan isi rumah dalam pasaran tenaga kerja dan sebagai pengguna kemudahan di bandar. Dari aspek sosial, isi rumah bandar melibatkan diri dalam aktiviti kehidupan masyarakat awam (Van Diepen & Musterd, 2009). Manakala isi rumah golongan M40 pula merujuk kepada kumpulan isi rumah berpendapatan pertengahan 40 peratus, iaitu mereka yang mempunyai pendapatan dalam julat antara

RM 4,851 hingga RM 10,970 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019c). Golongan ini dikenali sebagai golongan “sandwich” kerana mereka berada di pertengahan antara golongan T20 yang lebih tinggi dan golongan B40 yang lebih rendah. Kumpulan M40 ini dibahagikan kepada empat kategori, iaitu kumpulan M1, M2, M3, dan M4. Kumpulan M1 merangkumi isi rumah dengan pendapatan dalam lingkungan RM 4,851 hingga RM 5,880, manakala kumpulan M2 merangkumi isi rumah dengan pendapatan dalam lingkungan RM 5,881 hingga RM 7,100. Sementara itu, kumpulan M3 dan M4 terdiri daripada isi rumah dengan pendapatan masing-masing dalam lingkungan RM 7,101 hingga RM 8,700 dan RM 8,701 hingga RM 10,970. Kajian ini memberi tumpuan kepada golongan isi rumah yang berada di kawasan bandar dalam negeri Pulau Pinang dan mempunyai pendapatan antara RM 4,851 hingga RM 10,970.

1.9 Organisasi Tesis

Kajian ini disusun ke dalam 6 bab iaitu Bab 1: Pengenalan, Bab 2: Sorotan Karya, Bab 3: Kaedah Kajian, Bab 4: Analisis dan Dapatan Kajian, Bab 5: Perbincangan Dapatan Kajian dan Bab 6: Kesimpulan. Bab 1: Pengenalan, merangkumi pengenalan kajian, latar belakang kajian, pernyataan masalah, objektif kajian, persoalan kajian, kepentingan kajian, sumbangan kajian, skop kajian dan definisi operasional. Ia memperkenalkan tajuk penyelidikan yang telah dijalankan dan memberi pengenalan ringkas mengenai isu atau permasalahan yang dikaji. Bab 2: Sorotan karya, menyorot karya berkaitan tajuk yang dikaji serta menerangkan konsep dan teori yang berkaitan dengan kajian ini. Bab ini juga memberi pendedahan mengenai isu perumahan di Malaysia dan di Pulau Pinang termasuklah isu perumahan yang dibincangkan dalam kajian lepas. Bab ini turut menyatakan lompong kajian berdasarkan sorotan kajian lepas. Akhir sekali bab ini menyediakan kerangka konseptual sebagai landasan untuk kajian ini dilaksanakan. Bab 3: Kaedah Kajian, memberi penerangan mengenai

pendekatan yang digunakan dan justifikasi kaedah yang dipilih. Kajian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif iaitu menggunakan instrumen temu bual separa berstruktur. Data yang diperolehi dari kajian ini dianalisis secara analisis tematik. Bab ini merangkumi pengumpulan data, persampelan data, analisis data, kesahan dan kebolehpercayaan data. Bab 4: Analisis dan Dapatan Kajian menerangkan hasil analisis data bagi mengemukakan penemuan iaitu faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 dan kesan ketidakmampuan pemilikan rumah serta cadangan untuk mengatasi isu ini. Bab 5: Perbincangan dan Dapatan Kajian, membincangkan mengenai hasil kajian yang diperolehi dalam menjawab semua objektif kajian yang telah ditetapkan. Akhir sekali adalah bab 6: Kesimpulan, memberikan gambaran keseluruhan hasil utama kajian, implikasi kajian, batasan kajian, dan cadangan untuk kajian lanjutan.

BAB 2

SOROTAN KARYA

1.1 Pengenalan

Bab ini membincangkan sorotan mengenai karya yang berkaitan dengan tajuk kajian yang telah dijalankan. Perbincangan bermula dengan penerangan konsep utama yang digunakan dalam kajian ini, iaitu konsep pembangunan, urbanisasi atau perbandaran, pemilikan rumah, kemampuan untuk memiliki rumah, dan konsep isi rumah bandar M40. Selanjutnya, bab ini memberi tumpuan kepada isu perumahan di Malaysia dan kajian-kajian terdahulu yang berkaitan dengan topik kajian ini. Bab ini juga menghuraikan lompong kajian yang wujud berdasarkan sorotan kajian terdahulu. Akhir sekali, bab ini menghuraikan kerangka konseptual yang digunakan sebagai asas kajian dan kesimpulan dari bab ini.

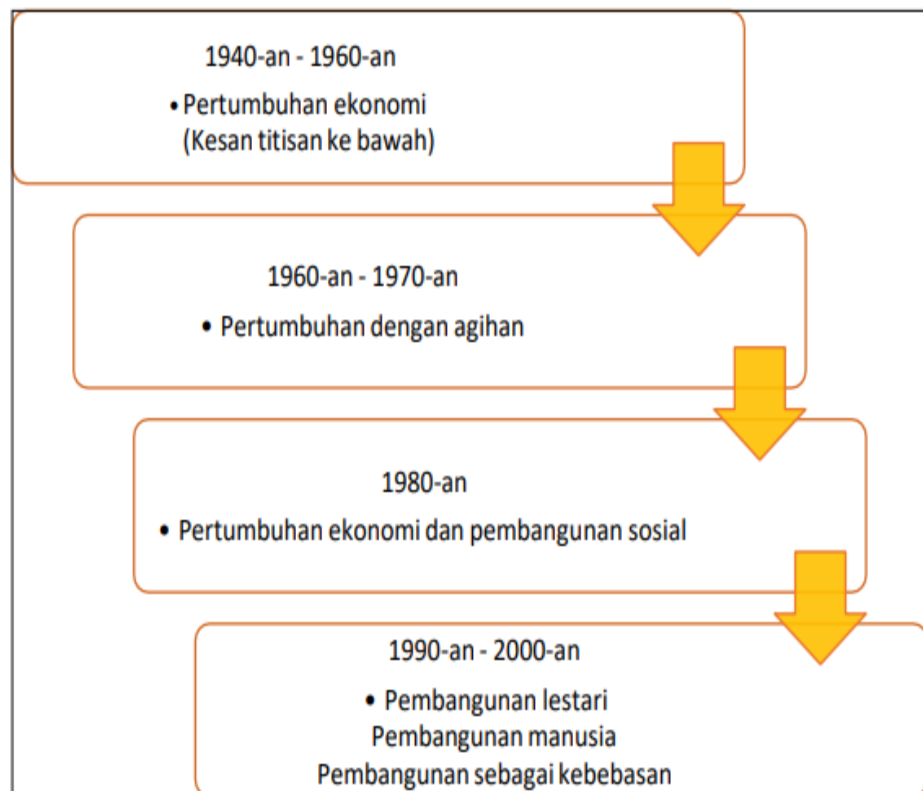
2.1 Definisi Konsep

Bahagian seterusnya akan menghuraikan konsep-konsep asas dalam kajian ini iaitu konsep pembangunan, urbanisasi atau perbandaran, pemilikan rumah, kemampuan untuk memiliki rumah, dan konsep isi rumah bandar M40.

2.1.1 Konsep Pembangunan

Pembangunan tidak mempunyai definisi tetap yang disepakati takrifannya. Takrifan pembangunan sentiasa berubah sejak kurun tahun 1980-an lagi sehingga menyebabkan ia mempunyai lebih daripada 70 definisi yang berbeza dan sehingga hari ini jumlah takrifan pembangunan kian bertambah (Embong, 2003), Menurut Peet dan Hartwick (2009), pembangunan adalah proses dari kurang baik menjadi lebih baik. Selain itu konsep pembangunan juga boleh merujuk kepada perubahan sosial. Pada awalnya, pembangunan hanya memberi tumpuan kepada hasil dari aspek pertumbuhan ekonomi sahaja iaitu semakin tinggi pertumbuhan ekonomi sesuatu negara maka

semakin maju pembangunannya (Embong, 2003). Namun kini petunjuk pembangunan telah diperluas dan tidak hanya terhad pada sektor ekonomi sahaja. Konsep pembangunan telah melalui beberapa fasa perubahan dan proses tranformasi daripada takrifan ekonomistik menjadi takrifan yang lebih menyeluruh. Gambar rajah 2.1 di bawah memberi gambaran ringkas mengenai proses perubahan konsep pembangunan mengikut era.



Rajah 2. 1 Transformasi Konsep pembangunan negara mengikut era.

Sumber: (Embong, 2003)

Pada dekad 1940-an, pembangunan lebih tertumpu pada pertumbuhan ekonomi dan "kesan titisan ke bawah". Tetapi pada dekad 1960-an, konsep ini berkembang dan memberi penekanan lebih kepada pertumbuhan yang dibahagikan. Pada dekad 1980-an, konsep ini diperluas lagi untuk membincangkan pembangunan sosial yang melibatkan keperluan emosi, rohani, sosial, dan politik. Pada dekad 1990-an, konsep

pembangunan dikaitkan dengan pemeliharaan alam sekitar melalui konsep pembangunan lestari dan pembangunan manusia. Selain itu, konsep pembangunan juga mula membincangkan kebebasan secara sistematik dan terperinci melalui konsep pembangunan sebagai kebebasan.

Konsep pembangunan pada masa kini telah mula membincangkan tentang pembangunan lestari yang terdiri daripada tiga komponen utama iaitu ekonomi, sosial, dan persekitaran (Norizan, Hussin & Hasimah, 2016). Secara keseluruhannya, pembangunan lestari merupakan proses pembangunan atau kemajuan sesuatu kawasan tanpa mengancam atau merosakkan alam sekitar dan sumber daya di sekeliling kawasan tersebut. Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu (PBB) telah menetapkan 17 matlamat pembangunan lestari (SDG) yang perlu dicapai menjelang tahun 2030, di antaranya termasuk membina bandar dan komuniti yang lestari (SDG 11). Untuk mencapai matlamat ini, kerajaan perlu menyediakan tempat tinggal yang inklusif, selamat, berdaya tahan, dan lestari kepada rakyatnya. Ini termasuk memastikan bahawa semua golongan pendapatan mempunyai kemampuan untuk memiliki rumah yang selamat untuk didiami. Kemampuan untuk memiliki rumah adalah sangat penting kerana ia merupakan keperluan asas ekonomi dan sosial setiap individu, dan setiap individu berhak untuk mendapatkan rumah yang mencukupi, mampu dimiliki, dan memenuhi keperluan isi rumah.

Kajian ini memberikan fokus kepada pembangunan yang bertujuan meningkatkan kualiti hidup dan kesejahteraan manusia. Kualiti hidup dan kesejahteraan manusia dapat ditingkatkan apabila keperluan asas mereka, seperti keperluan perumahan, dapat dipenuhi. Dengan memiliki tempat tinggal, manusia akan merasa lebih selamat dan aman. Rumah merupakan salah satu keperluan asas yang penting dalam kehidupan manusia, bukan hanya sebagai tempat perlindungan, tetapi

juga sebagai elemen penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pemilikan rumah dianggap sebagai unsur penting dalam memastikan keselamatan setiap individu dan keluarga, baik sebagai tempat tinggal atau dari segi kepentingan ekonomi (Junaidi Awang, Siti Nor Isma' & Rosniza Aznie, 2020).

2.1.2 Konsep Pemilikan Rumah

Secara umumnya, memiliki rumah bermakna memiliki hak mutlak atau hak penuh terhadap rumah yang didiami. Penyewaan rumah tidak dianggap sebagai pemilikan rumah. Selain memerlukan komitmen kewangan yang tinggi, membeli rumah juga merupakan pelaburan jangka panjang yang memberikan banyak faedah (Nurul Afifah et al., 2021). Pemilikan merujuk kepada hak untuk menikmati sesuatu dengan sendirinya dan secara sepenuhnya. Keistimewaan ini ditujukan untuk memberikan hak kepada pemilik untuk menggunakan dan mengurus benda yang dimilikinya (Nik Abdul Rahim et al., 2017). Permintaan terhadap hartanah dan rumah di kawasan bandar semakin meningkat, dan ini menyebabkan harga hartanah dan rumah di kawasan tersebut meningkat. Lokasi rumah yang berdekatan dengan pelbagai kemudahan juga dapat mempengaruhi harga rumah di kawasan tersebut, di mana semakin banyak kemudahan yang tersedia, semakin tinggi harga rumah yang ditawarkan (Junaidi, Siti Nor Isma' & Rosniza Aznie, 2020).

Chidi (2019) membincangkan konsep perumahan dari perspektif geografi menggunakan Teori *Bid Rent* di mana hasil kajiannya menunjukkan bahawa perubahan harga tanah dan permintaan dipengaruhi oleh faktor geografi seperti lokasi kawasan dan jarak ke pusat bandar atau Central Business District (CBD). Harga rumah di kawasan bandar atau berdekatan CBD adalah lebih tinggi berbanding harga rumah di kawasan pinggir bandar. Pembiayaan perumahan merupakan mekanisme penting yang perlu dipertimbangkan untuk memenuhi keperluan perumahan. Masalah

pembiayaan perumahan tidak hanya mengancam golongan berpendapatan rendah, tetapi juga golongan berpendapatan sederhana (Ismail, Bujang, Jaafar, Jiram & M., 2020). Oleh itu, masih ada isi rumah bandar M40 yang tidak memiliki rumah kerana masalah pembiayaan perumahan yang tidak mencukupi. Isi rumah yang tidak mampu memiliki rumah boleh dikategorikan sebagai miskin (Khoo et al., 2020). UNESCO menggariskan terdapat dua jenis kemiskinan, iaitu kemiskinan mutlak dan kemiskinan relatif. Kemiskinan mutlak diukur melalui sumber kewangan yang diperlukan, termasuk tempat tinggal (Khoo et al., 2020). Perbezaan besar antara harga rumah dan kemampuan isi rumah telah mengakibatkan beberapa isi rumah terpaksa menyewa rumah dengan kualiti kejiwaan yang tidak memuaskan. Keadaan ini memberikan tekanan perumahan dan mengganggu kesejahteraan isi rumah (Ismail, Bujang, Jaafar, Jiram & M., 2020).

2.1.3 Konsep Kemampuan Pemilikan Rumah

Kemampuan merujuk kepada kebolehan atau keupayaan seseorang untuk melakukan atau memiliki sesuatu. Menurut Kamus Dewan Edisi Keempat, kemampuan merujuk kepada kesanggupan atau kebolehan untuk mencapai atau melakukan sesuatu. Dalam konteks perumahan, kemampuan perumahan merangkumi aspek-aspek seperti kos perumahan, kualiti rumah, keadaan perumahan, pendapatan isi rumah, dan kepadatan penduduk. Secara umumnya, kemampuan perumahan merujuk kepada keupayaan isi rumah untuk memperoleh akses kepada perumahan yang memadai tanpa menghadapi kesukaran kewangan yang tidak perlu (Haffner & Hulse, 2021). Dalam kajian ini, fokus pengkaji adalah terhadap kemampuan isi rumah golongan M40 di bandar untuk memiliki rumah sendiri. Kemampuan memiliki rumah juga merujuk kepada kebolehan isi rumah memenuhi kos perumahan tanpa mengabaikan kos hidup asas yang lain. (Napoli, 2017). Rosliana, Zaimah dan Sarmila (2020) pula menyatakan bahawa