

**KAJIAN KE ATAS KEUPAYAAN GOLONGAN
BERPENDAPATAN SEDERHANA DALAM MEMILIKI RUMAH
DI KAWASAN JOHOR BAHRU.**

VOT UPP: 71693

**ROSADAH BT. MAHAMUD
KHADIJAH BT. HUSSEIN**

**FAKULTI KEJURUTERAAN DAN SAINS GEOINFORMASI
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA**

2002

ISI KANDUNGAN

BAB 1	PENDAHULUAN	MUKA SURAT
1.0	PENGENALAN	1
1.2	JUSTIFIKASI KAJIAN	2
1.3	OBJEKTIF KAJIAN	3
1.4	METODOLOGI KAJIAN	3
BAB 2	FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEUPAYAAN MEMBELI RUMAH	
2.0	PENGENALAN	4
2.1	DEFINISI	5
2.1.1	Definisi Rumah	5
2.1.2	Definisi Keupayaan	6
2.1.3	Definisi Golongan Sederhana	6
2.2	FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEUPAYAAN MEMBELI RUMAH	7
2.2.1	Pendapatan	7
2.2.2	Corak Perbelanjaan	9
2.2.3	Harga Rumah	10
2.2.4	Pinjaman Wang Sedia Ada	12
2.2.5	Kadar Faedah Pinjaman	12
2.2.6	Jumlah Pinjaman	13
2.2.7	Bayaran Ansuran Bulanan Keatas Pinjaman	13
2.2.8	Sumber-Sumber Kewangan	15
2.3	KESIMPULAN	19
BAB 3	SEKTOR PERUMAHAN DI MALAYSIA	
3.0	PENGENALAN	21
3.1	POLISI PERUMAHAN DI MALAYSIA	21
3.2	AKTIVITI PERUMAHAN DI MALAYSIA	23
3.2.1	Perumahan Sektor Awam	23
3.2.1.1	Perumahan Awam Kos Rendah(Pakr)	23
3.2.1.2	Skim Pertapakan Dan Kemudahan(Spk)	24
3.2.1.3	Skim Pinjaman Perumahan	24
3.2.1.4	Program Perumahan Dibawah Agensi Pembangunan Tanah Dan Wilayah.	25
3.2.1.5	Program Perumahan Dibawah Agensi Kemajuan Ekonomi	25
3.2.1.6	Perumahan Kakitangan Kerajaan	26
3.2.2	Perumahan Sektor Swasta	27
3.2.2.1	Perumahan Pemaju Swasta Berlesen	27
3.2.3	Program Khas Perumahan Kos Rendah	28

3.2.4	Perumahan Individu Dan Kumpulan	28
3.3	KEPERLUAN PERUMAHAN DI MALAYSIA	30
3.4	INDEKS HARGA RUMAH DI MALAYSIA	32
3.4.1	GAMBARAN KESELURUHAN	33
3.4.2	INDEKS HARGA SEMUA RUMAH	35
3.4.3	HARGA RUMAH KEDIAMAN DIMALAYSIA	38

BAB 4 KAWASAN KAJIAN DAN GOLONGAN SASARAN

4.0	PENGENALAN	61
4.1	LATAR BELAKANG KAWASAN KAJIAN	61
4.1.1	Kependudukan	64
4.1.2	Purata Isirumah	65
4.1.3	Penduduk Bandar Dan Luar Bandar	66
4.1.4	Struktur Umur Penduduk Dan Nisbah Tanggung	66
4.1.5	Pendapatan	67
4.1.6	Pengurangan Kemiskinan	67
4.2	GAMBARAN HARTA TANAH DI JOHOR BAHRU	68
4.2.1	Harta Tanah Kediaman	70
4.3	LATAR BELAKANG GOLONGAN SASARAN	75
4.3.1	Pinjaman Perumahan Kakitangan Kerajaan	76
4.3.2	Syarat Dan Tatacara Pinjamn Perumahan	78
4.4	RUMUSAN	81

BAB 5 ANALISIS KAJIAN

5.0	PENGENALAN	82
5.1	PEMBENTUKAN SOAL SELIDIK	82
5.2	PERLAKSANAAM SOAL SELIDIK	84
5.3	MAKLUM BALAS SOAL SELIDIK	84
5.4	ANALISIS DATA RESPONDEN	85
5.4.1	Latar Belakang Responden	85
5.4.1.1	Jantina	85
5.4.1.2	Umur	86
5.4.1.3	Bangsa	87
5.4.1.4	Status Perkahwinan	87
5.4.2	Analisis Pekerjaan	88
5.4.2.1	Jenis Majikan	88
5.4.2.2	Tempoh Bekerja	89
5.4.3	Analisis Pendapatan Dan Perbelanjaan	90
5.4.3.1	Analisis Pendapatan Isi Rumah	90
5.4.3.2	Bilangan Tanggungan	91
5.4.3.3	Purata Perbelanjaan Makanan	92
5.4.3.4	Analisis Perbelanjaan Persekolahan	93
5.4.3.5	Analisis Perbelanjaan Pengangkutan	94

5.4.3.6 Analisis Perbelanjaan Perumahan	95
5.4.3.7 Analisis Perbelanjaan Kasar Bulanan	97
5.4.3.8 Jumlah Simpanan Bulanan	98
5.4.3.9 Analisis Simpanan Dalam Kwsp	99
5.4.4 Analisis Kediaman	100
5.4.4.1 Status Pemilikan Rumah	101
5.4.5 Analisis Pendapat Responden Yang Telah Memiliki Rumah	101
5.4.5.1 Pendapatan Isi Rumah Ketika Membeli Rumah	102
5.4.5.2 Jumlah Wang Pendahuluan Yang Dibayar Untuk Memilki Rumah	102
5.4.5.3 Analisis Sumber Wang Pendahuluan	104
5.4.5.4 Analisis Pinjaman Perumahan	105
5.4.5.5 Analisis Tempoh Bayaran Balik	106
5.4.5.6 Analisis Bayaran Ansuran Bulanan	107
5.4.6 Analisis Pendapat Responden Yang Belum Memilki Rumah	108
5.4.6.1 Analisis Harga Rumah Yang Mampu Dimiliki	108
5.4.6.2 Analisis Wang Pendahuluan	110
5.4.6.3 Analisis Sumber Wang Pendahuluan	112
5.4.6.4 Analisis Pinjaman Perumahan	112
5.4.6.5 Analisis Tempoh Bayaran Balik Pinjaman	112
5.4.6.6 Analisis Rumah Idaman	113
5.4.7 Analisis Permasalahan	115
5.4.8 Analisis Lanjutan	117
5.4.8.1 Mengenalpasti Jumlah Perbelanjaan Untuk Perumahan Oleh Golongan Berpendapatan Sederhana	117
5.4.8.2 Mengenalpasti Jumlah Pinjaman Perumahan Yang Mampu Ditanggung Oleh Golongn Sederhana Untuk Membiayai Pembelian Rumah	119
5.4.8.3 Mengkaji Jenis Dan Harga Rumah Kediaman Yang Sesuai Dengan Tingkat Kemampuan Responden	122
5.5 RUMUSAN	122

BAB 6 PENEMUAN DAN KESIMPULAN

6.0 PENGENALAN	123
6.1 PURATA PERATUS PERBELANJAAN PERUMAHAN YANG DIBUAT OLEH RESPONDEN	124
6.2 JUMLAH PINJAMAN PERUMAHAN YANG MAMPU DITANGGUNG OLEH GOLONGAN BERPENDAPARAN SEDERHANA UNTUK MEMBIAYAI PEMBELIAN RUMAH	125
6.3 JENIS DAN HARGA RUMAH KEDIAMAN YANG IDEAL SESUAI DENGAN TINGKAT HARGA KEMAMPUAN	

	GOLONGAN BERPENDAPATAN SEDERHANA	125
6.4	KESIMPULAN	126
	SENARAI RUJUKAN	127

BAB 1

PENDAHULUAN

1.0 PENGENALAN

Perumahan merupakan keperluan asas manusia selain daripada makanan dan pakaian. Rumah diperlukan sebagai tempat perlindungan dan mengikut Marcussen(1990) ,sebagai tempat berlindung,ia juga mengandungi konsep keselamatan,kasih sayang,keamanan dan kebebasan. Perumahan yang selesa akan menyumbang kepada kesihatan dan kesejahteraan hidup. Oleh itu memiliki rumah merupakan impian setiap individu. Walaubagaimana pun untuk memiliki rumah bukanlah merupakan perkara yang mudah kerana ciri perumahan itu sendiri yang memerlukan modal yang besar untuk mendapatkannya. Sebahagian besar perbelanjaan isirumah perlu digunakan untuk memiliki rumah.

Terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi keputusan untuk membeli rumah seperti pendapatan,kekayaan ,kos untuk membeli dan juga harga selain faktor keutamaan pembeli. Biasanya untuk membeli rumah memerlukan pinjaman untuk membiayai.nya.Ukuran samada sesorang itu boleh mendapatkan rumah yang ingin dimilkinya adalah dilihat dari segi kemampuannya untuk untuk membayar bagi mendapatkan rumah tersebut. Mengikut Whitehead(1991) kemampuan memiliki rumah dilihat sebagai kemampuan isirumah membayar untuk pinjaman dan mempunyai baki pendapatan yang boleh digunakan untuk perbelanjaan yang lain.Asas yang digunakan ialah 1/3 daripada pendapatan digunakan untuk perbelanjaan bagi mendapatkan rumah.

1.2 JUSTIFIKASI KAJIAN

Harga pasaran rumah teres satu dan dua tingkat di Johor Bahru adalah antara RM 100,000 hingga RM200,000 dan bagi sesetengah lokasi melebihi RM300,000 Berdasarkan fenomena tersebut adalah sukar bagi golongan yang berpendapatan sederhana iaitu berpendapatan diantara RM1.000.00 hingga RM 3.000.00 sebulan untuk memenuhi impian memiliki rumah .Ini adalah berdasarkan kepada kelayakan pinjaman yang mereka boleh perolehi iaitu diantara RM80,000 hingga 120,000.Oleh itu adalah perlu untuk mengetahui kemampuan sebenar golongan tersebut dalam memiliki rumah.

1.3 OBJEKTIF KAJIAN

Objektif utama kajian adalah untuk menganalisis kemampuan sebenar golongan berpendapatan sederhana dalam memiliki rumah dan seterusnya melihat jenis dan harga rumah yang ada di pasaran yang mampu dibeli oleh golongan tersebut. Secara terperinci kajian akan mengkaji tentang:

- (a) Jumlah perbelanjaan yang digunakan untuk tujuan perumahan.
- (b) Jumlah pinjaman yang mampu ditanggung oleh golongan tersebut.
- (c) Jenis dan harga rumah yang mampu dibeli berdasarkan kepada kemampuan golongan tersebut.

1.4 METODOLOGI KAJIAN

Data-data yang diperlukan untuk kajian ini ialah data primer dan data sekunder. Data primer iaitu mendapatkan data dari responden untuk mengetahui kemampuan mereka dalam memiliki rumah dibuat melalui soal selidik yang dihantar kepada kakitangan kerajaan dalam kategori A dan B disekitar Johor Bahru. Data primer adalah data-data berkaitan harga pasaran rumah kos sederhana diperolehi daripada laporan pasaran harta tanah.

Data-data yang diperolehi dianalisis menggunakan kaedah deskriptif.

BAB 2

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEUPAYAAN MEMBELI RUMAH

2.0 PENGENALAN

Penulisan dalam bab ini mengandung definisi katakunci yang berkaitan dengan kajian ini. Perkataan yang akan didefinisikan ialah 'keupayaan', 'golongan sederhana' dan 'rumah'.

Selain itu, bab ini juga akan membuat perbincangan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan untuk membeli rumah. Antara faktor-faktor yang berkaitan ialah faktor pendapatan, bayaran bulanan, corak perbelanjaan, jumlah tanggungan, umur, pekerjaan, dan sebagainya.

2.1 DEFINISI

Oleh kerana kajian ini adalah untuk mengkaji keupayaan golongan sederhana dalam membeli rumah, maka katakunci-katakunci yang perlu didefinisikan ialah ‘rumah’, keupayaan’ dan ‘golongan sederhana’. Tujuannya adalah untuk memberi gambaran awal tentang penulisan ini.

2.1.1 Definisi Rumah

Secara umumnya, rumah adalah merujuk kepada suatu binaan untuk tempat tinggal (*Kamus Dewan, Edisi Baru*). Pada masa yang sama, rumah juga disebut sebagai rumah kediaman, bangunan kediaman, harta tanah kediaman, tempat tinggal dan seumpamanya. Bangunan kediaman mengikut Undang-Undang kecil Bangunan Seragam 1984 adalah “*sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya yang direkabentuk, dipadan atau digunakan untuk kediaman manusia.*”

Menurut Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, rumah kediaman didefinisikan sebagai “*bangunan atau tanaman yang digunakan kesemuanya atau sebahagian besarnya yang dibina dan dipadankan untuk kediaman manusia*”.

Harta tanah kediaman mengikut Real Estate Investor’s Encyclopedia (1982) pula adalah “harta tanah yang digunakan atau dizonkan untuk kegunaan unit tempat tinggal seperti pangsapuri, rumah ‘townhouse’ dan sebagainya selain hotel dan motel”.

Susan Charles (1977) dalam bukunya yang berjudul *Housing Economics* mendefinisikan rumah sebagai “*mana-mana tempat penginapan yang berasingan*”. Jabatan Perangkaan Malaysia dalam laporannya iaitu Laporan Penyiasatan Perbelanjaan Isi Rumah Malaysia 1998/99 juga menggariskan definisi tempat tinggal sebagai “*sebarang jenis tempat yang bertutup yang bebas dan berasingan yang dibina sebagai (atau dijadikan) rumah untuk kediaman*”.

2.1.2 Definisi Keupayaan

Menurut Kamus Dewan (*Edisi Ketiga*), keupayaan didefinisikan sebagai “*kesanggupan atau kebolehan untuk mencapai atau melakukan sesuatu*”

Dalam konsep keupayaan membeli rumah, pengukuran yang digunakan dalam melihat tahap keupayaan adalah dari segi jumlah pendapatan isirumah. (*David Chua, 1997*). Lazimnya ukuran yang digunakan ke atas keupayaan membeli rumah adalah satu pertiga dari jumlah pendapatan sesebuah isirumah tersebut (*Jurnal Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan, 1984*). Selain pendapatan, tahap keupayaan seseorang dalam memiliki rumah juga mengambilkira corak perbelanjaan, lebih simpanan, jenis majikan, kos sara hidup dan sebagainya.

2.1.3 Definisi Golongan Sederhana

Golongan sederhana yang dimaksudkan dalam kajian ini ialah golongan yang berpendapatan sederhana. Menurut Bank Negara Malaysia (1992), golongan berpendapatan sederhana boleh didefinisikan sebagai “*individu atau isirumah (suami isteri) yang berpendapatan RM1,000 hingga RM2,800 sebulan*”.

David Chua (1997) semasa membentangkan kertas kerjanya dalam National Housing Convention 1997 menyatakan golongan yang berpendapatan sederhana adalah “*isirumah yang berpendapatan RM2,625 hingga RM 3,000*”.

2.2 FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEUPAYAAN MEMBELI RUMAH

Faktor-faktor yang mempengaruhi keupayaan membeli rumah dapat dibahagikan kepada faktor makro dan faktor mikro. Faktor makro adalah seperti harga rumah, lokasi, kemudahan pinjaman kewangan, kadar faedah pinjaman kewangan, bayaran ansuran bulanan dan wang proses atau wang pendahuluan. Faktor mikro pula adalah seperti pendapatan bulanan, jenis pekerjaan, umur, corak perbelanjaan, jumlah tanggungan, simpanan wang lebihan bulanan dan sebagainya (*Wheaton ,1996*).

2.2.1 Pendapatan

Pendapatan merupakan sumber utama dalam mempengaruhi keupayaan seseorang membeli. Pendapatan seseorang adalah bergantung kepada jenis pekerjaan, berapa lama bekerja dan pangkat dalam pekerjaan. Secara umumnya, jenis pekerjaan seseorang boleh dikategorikan kepada pekerjaan tetap dan pekerjaan sambilan.

Selain dari bekerja, seseorang itu mungkin mendapat pendapatan dari sumber-sumber yang lain seperti pemberian ahli keluarga, hasil dari aset yang sedia ada seperti mendapat wang dari sewa rumah dan sebagainya.

Dalam mengkaji tahap keupayaan seseorang memiliki rumah, faktor pendapatan merupakan elemen paling penting dalam memastikan jenis rumah yang mampu dimiliki oleh seseorang. Peruntukan kewangan bagi perumahan adalah tidak melebihi 1/3 daripada pendapatan kasar isirumah. Jumlah pendapatan yang diterima oleh isirumah adalah penentu kepada harga rumah dan jenis rumah yang mampu dimiliki oleh mereka.

Seseorang bakal pembeli rumah patut memastikan bahawa rumah yang hendak dibelinya adalah berpadanan dengan kemampuannya untuk membeli atau membayar (Mohd Talhar bin Abdul Rahman, 1992). Pembelian rumah melibatkan modal yang amat besar kerana harga seunit rumah secara relatifnya adalah lebih mahal berbanding dengan unit belian lain. Bagi kebanyakan orang, ia mungkin menjadi pelaburan peribadi yang terbesar. Jadual 2.1 menunjukkan kumpulan isirumah mengikut tingkat pendapatan isirumah dan peruntukan kewangan untuk perumahan.

Kumpulan Isi Rumah Mengikut Kadar Pendapatan		
Kumpulan	Pendapatan Isirumah Sebulan (RM)	Peruntukan Perumahan (RM)
Pendapatan Rendah	1,125	375
Pendapatan Sederhana Rendah	1,500 – 2,250	500 – 750
Pendapatan Sederhana	2,625 – 3,000	875 – 1,000
Pendapatan Sederhana Tinggi	4,125	1,375
Pendapatan Kelas Tinggi	4,250 – 4,500	750 – 1,500

Sumber: National Housing Convention, 1997

Jadual 2.1

2.2.2 Corak Perbelanjaan

Memandangkan rumah merupakan salah satu keperluan asas dalam kehidupan manusia, maka isirumah terpaksa mengutamakan tempat tinggal dalam semua hal samada seacra membeli atau menyewa.

Selain daripada pendapatan, terdapat beberapa faktor lain yang akan mempengaruhi corak perbelanjaan. Antaranya ialah bilangan tanggungan, cara hidup dan hobi, kos sara hidup setempat, pelaburan atau pembiayaan lain yang terlibat dan sebagainya. Corak perbelanjaan seseorang akan menentukan jumlah kewangan yang mampu dibelanjakan dalam aspek perumahan dan seterusnya mempengaruhi kemampuan untuk memiliki rumah.

Laporan penyiasatan perbelanjaan isi rumah yang terbaru menunjukkan purata perbelanjaan isirumah di Semenanjung Malaysia ialah RM1,648 sebulan, di mana kira-kira 22.2% daripadanya digunakan untuk membayar sewa kasar, bahan api dan kuasa (*Laporan Penyiasatan Perbelanjaan Isi Rumah 98/99*).

Bagi isi rumah yang menetap di bandar, purata perbelanjaan sebulan adalah 49.3% lebih tinggi berbanding isirumah di kawasan luar bandar. Ini adalah disebabkan kos sara hidup yang tinggi di bandar, termasuklah perbelanjaan untuk perumahan yang lebih tinggi, samada untuk membayar sewa atau ansuran pinjaman bank (*Laporan Penyiasatan Perbelanjaan Isi Rumah 98/99*). Jadual 2.2 menunjukkan perbelanjaan dan peratus perbelanjaan purata setiap isirumah mengikut strata di Semenanjung Malaysia, 1998/99.

Pecahan Perbelanjaan Isi Rumah						
Kumpulan Perbelanjaan	Strata					
	Jumlah		Bandar		Luar Bandar	
	RM	%	RM	%	RM	%
Makanan	360	21.8	359	18.7	360	28.0
Minuman dan tembakau	31	1.9	32	1.6	29	2.3
Pakaian dan kasut	55	3.3	59	3.1	50	3.9
Sewa kasar, bahan api dan kuasa	365	22.2	460	23.9	242	18.8
Perabot, hiasan rumah dan kegiatan isirumah	87	5.3	102	5.3	68	5.3
	32	1.9	40	2.1	22	1.7
Perbelanjaan rawatan perubatan	315	19.1	368	19.1	247	19.2
Pengangkutan dan komunikasi	94	5.7	119	6.2	63	4.9
Perkhidmatan rekreasi, hiburan, pendidikan dan kebudayaan	309	18.7	368	20.1	208	16.2
Pelbagai barang dan perkhidmatan						
Jumlah	1,648	100.0	1,925	100.0	1,289	100.0

Sumber: Laporan Penyiasatan Perbelanjaan Isi Rumah Malaysia, 1998/99

Jadual 2.2

2.2.3 Harga Rumah

Kenaikan harga rumah merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keupayaan seseorang dalam membeli rumah. Antara faktor-faktor yang mempengaruhi kenaikan harga rumah adalah permintaan yang tinggi akibat pertambahan penduduk, pertumbuhan ekonomi, tanah yang sesuai untuk perumahan terhad, kenaikan harga bahan pembinaan dan sebagainya.

Sekiranya kenaikan adalah berterusan, maka golongan yang berpendapatan rendah terpaksa bergantung kepada rumah kos rendah yang dibina oleh sektor awam dan swasta sahaja kerana tidak berkeupayaan membeli rumah di pasaran bebas. Jadual 2.3 menunjukkan indeks harga rumah nasional dari tahun 1988 hingga 1999 di mana tahun 1990 dijadikan asas tahun asas.

Indeks Harga Rumah Nasional		
Tahun	Indeks Harga Rumah	% Perubahan
1988	92.2	-
1989	96.1	4.3
1990	100.0	4.1
1991	125.5	25.5
1992	140.7	12.2
1993	147.5	4.9
1994	159.3	8.0
1995	188.5	18.4
1996	212.8	12.9
1997	216.8	1.9
1998	196.4	-9.4
1999	191.8	-2.3

Sumber: Indeks Harga Rumah Malaysia, 1999

Jadual 2.3

Peningkatan harga rumah yang lebih pesat berbanding dengan pendapatan rakyat telah menjadi satu masalah di dalam menyediakan rumah mampu. Peningkatan harga berlaku pada semua kumpulan rumah dan ini telah menjejaskan rakyat dari pelbagai tingkat pendapatan (*Y. Bhg. Dato' Ahmad Hassan Bin Osman, 1991*). Peningkatan harga rumah rumah dapat ditunjukkan melalui indeks harga rumah seperti yang ditunjukkan dalam jadual 2.3. Didapati harga rumah meningkat setiap tahun dengan mendadak. Sebagai contoh, rumah yang berharga RM100,000 pada tahun 1990 telah meningkat menjadi RM191,800 pada tahun 1999. Ini bermakna harga rumah telah meningkat hampir satu kali ganda dalam masa 9 tahun. Harga rumah yang tinggi di pasaran menyebabkan kebanyakan rakyat tidak mempunyai wang yang cukup untuk membeli rumah. Ini adalah kerana wang yang disimpan oleh rakyat masih tidak dapat mengatasi harga rumah yang makin meningkat. Secara tidak langsung ia telah mempengaruhi kemampuan rakyat untuk memiliki atau membeli rumah.

2.2.4 Pinjaman Wang Sedia Ada

Di Malaysia, hanya rumah yang dibina dan dijual oleh pihak Kerajaan Negeri sahaja yang membenarkan pembeli membayar dengan cara ansuran bulanan. Manakala bagi rumah yang dijual oleh sektor swasta atau orang perseorangan, seseorang pembeli itu dikehendaki membayar penuh jumlah harga rumah yang dibeli. Tetapi, pada hakikatnya, bukan semua pembeli mempunyai wang tunai yang secukupnya untuk pembayaran tersebut. Oleh itu, satu cara yang biasa digunakan oleh pembeli rumah ialah dengan cara mendapatkan pinjaman kewangan.

2.2.5 Kadar Faedah Pinjaman

Faktor utama yang diambilkira semasa membuat pinjaman adalah kadar faedah yang dikenakan ke atas wang pinjaman. Ini adalah disebabkan jumlah wang yang dipinjam adalah banyak dan tempoh pembayaran balik adalah panjang. Dengan itu, walaupun terdapat perbezaan 1% dalam kadar faedah yang dikenakan, ia akan menyebabkan perbezaan yang banyak dari jumlah wang yang dibayar balik pada akhir tempoh pembayaran.

Di Malaysia, golongan yang bekerja di sektor awam boleh mendapatkan pinjaman dari kerajaan dengan kadar faedah yang dikenakan hanyalah sebanyak 4% setahun. Manakala bagi untuk golongan yang bekerja di sektor swasta dan membuat pinjaman dari bank atau institusi kewangan, kadar faedah bagi pinjaman yang tidak melebihi RM100,000 akan ditetapkan kadar faedah maksimum oleh Bank Negara pada 1.75% + kadar pinjaman asas (Base Lending Rate (BLR)) atau 9% setahun, yang mana lebih rendah. (*Dr. R Thillainathan, 1997*). Manakala bagi pinjaman RM100,000

ke atas, kadar faedah yang dikenakan mestilah tidak melebihi 4% dari BLR. (*Meenakshi Raman, 1997*).

2.2.6 Jumlah Pinjaman

Mengikut kelaziman, pinjaman 100% hanya akan diberikan kepada peminjam yang ingin membeli rumah yang berharga kurang daripada RM100,000. Manakala bagi rumah yang berharga lebih daripada RM100,000, jumlah pinjaman maksima yang dibenarkan hanyalah sebanyak 80% hingga 90%. (*Bank Negara Malaysia, 1992*).

Jumlah pinjaman yang diberikan oleh pihak kerajaan kepada kakitangan kerajaan pula adalah bergantung kepada status pekerjaannya. Kakitangan kerajaan yang berada dalam kumpulan A dan B atau Kumpulan Pengurusan dan Profesional adalah berkelayakan untuk mendapatkan jumlah pinjaman perumahan yang lebih tinggi memandangkan gaji bulanan mereka adalah lebih tinggi berbanding kakitangan kerajaan kumpulan C atau D atau Kumpulan Sokongan.

Selain daripada institusi kewangan dan pinjaman daripada kerajaan, pembeli rumah boleh mendapatkan pinjaman daripada Malaysian Building Society Berhad (MBSB).

2.2.7 Bayaran Ansuran Bulanan Ke Atas Pinjaman

Secara umumnya, jumlah bayaran ansuran bulanan yang perlu dibayar oleh seseorang adalah bergantung kepada tiga perkara, iaitu wang yang dipinjam, kadar faedah yang dikenakan dan jangkamasa pembayaran balik.

Sekiranya seorang pembeli rumah meminjam RM25,000 pada kadar faedah 9% setahun selama 20 tahun, maka bayaran ansuran setahun adalah RM2, 739 atau RM228 sebulan. Jadual 2.4 menunjukkan bayaran ansuran yang harus dibayar setiap bulan bagi jumlah pinjaman dengan kadar faedah yang berlainan bagi tempoh masa 20 tahun. Formula bagi pengiraan bayaran ansuran tahunan adalah :

$$BA = JP / \left[\frac{1 - (1+B)^{-t}}{B} \right]$$

Di mana, BA = bayaran ansuran bulanan
 JP = jumlah pinjaman
 B = kadar faedah dikenakan
 t = tempoh bayar balik

Ansuran Bulanan Bagi Pinjaman Perumahan					
Jumlah Pinjaman	Kadar Bunga Setahun				
	4%	9%	10%	11%	12%
RM22,000	RM135	RM201	RM215	RM230	RM245
RM25,000	RM153	RM228	RM245	RM262	RM279
RM30,000	RM184	RM274	RM294	RM314	RM335
RM40,000	RM245	RM365	RM392	RM419	RM446
RM80,000	RM490	RM730	RM783	RM837	RM893
RM100,000	RM 613	RM913	RM979	RM1,046	RM1,116

Jadual 2.4

Berdasarkan jadual di atas, didapati bahawa bayaran ansuran ke atas pinjaman kerajaan dengan kadar 4% setahun adalah jauh lebih rendah jika dibandingkan dengan bayaran ansuran yang perlu dibayar kepada pihak bank.

Biasanya, salah satu ukuran yang digunakan oleh pihak bank dalam menentukan samada seseorang itu berupaya membayar balik wang pinjaman ialah jumlah bayaran ansuran bulanan mestilah tidak melebihi satu pertiga dari jumlah pendapatan seseorang peminjam (*David Chua, 1997*). Ini bererti, jika seseorang ini membeli rumah kos rendah dengan pinjaman RM25,000 pada kadar 9%, maka dia harus mempunyai pendapatan sekurang-kurangnya RM684 sebulan.

2.2.8 Sumber-Sumber Kewangan

Sumber-sumber pinjaman yang utama dalam membeli rumah adalah Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), pinjaman kerajaan, Malaysian Building Society Berhad (MBSB) dan bank-bank kewangan.

a. Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP)

Bagi setiap ahli dalam KWSP yang melebihi lima tahun, mereka dibenarkan mengeluarkan wang mereka dari akaun 2 untuk membeli rumah. Akaun 2 dalam KWSP merupakan 30% daripada jumlah simpanan yang ada oleh seseorang dalam KWSP. Di bawah peraturan KWSP, seseorang itu boleh mengeluarkan semua wang simpanan dalam akaun 2 atau perbezaan di antara harga rumah dan pinjaman wang ditambah dengan 10% dari harga rumah, yang mana lebih rendah (*Meenakshi Raman, 1997*).

Sekiranya rumah itu dibeli secara milikan bersama, maka KWSP hanya akan memproses permohonan pemilik pertama dan proses permohonan untuk mengeluarkan wang pemilik kedua hanya akan dilakukan apabila jumlah wang yang dikeluarkan oleh pemilik pertama dalam akaun 2 adalah tidak mencukupi.

Walaupun, KWSP tidak membenarkan ahlinya mengeluarkan wang dalam akaun 2 untuk:

- i. Membeli tanah
- ii. Membeli rumah yang berkonsepkan sewa dulu, beli kemudian.
- iii. Membuat pengubahsuaian rumah, membaiki atau memperbesarkan rumah yang sedia ada.

b. Pinjaman Kerajaan

Di Malaysia, golongan yang berkhidmat di sektor awam dibenarkan membuat pinjaman dari pihak kerajaan untuk tujuan membeli rumah. Kadar bunga pinjaman yang dikenakan adalah 4% setahun dan kadar tersebut tetap pada sepanjang tempoh pinjaman. Tempoh maksimum pembayaran balik pinjaman adalah 25 tahun atau pemohon tidak melebihi 65 tahun di akhir tempoh pembayaran. Walaupun, mereka yang membuat pinjaman hendaklah memenuhi beberapa syarat, dan syarat-syarat tersebut akan diterangkan dalam bab IV.

Jumlah maksimum wang yang dipinjam kepada seseorang adalah bergantung kepada status pekerjaan. Pinjaman wang bagi kakitangan kerajaan kategori A adalah lebih tinggi jika dibandingkan dengan kakitangan kerajaan kategori C. Jumlah pinjaman dibenarkan oleh kerajaan mengikut kategori pekerjaan akan diterangkan dalam bab IV.

c. Malaysian Building Society Berhad (MBSB)

MBSB ditubuhkan pada awal tahun 50-an (*R Thillainathan, 1997*). Ia ditubuhkan bagi menyediakan kemudahan pinjaman bagi golongan yang ingin membeli

rumah. Syarat-syarat umum dalam permohonan peminjaman wang dari MBSB adalah:

- i. pemohon mestilah warganegara Malaysia.
- ii. pembayaran ansuran bulanan mestilah tidak melebihi satu pertiga dari jumlah pendapatan pemohon.
- iii. Pemohon mesti menunjukkan penyata gaji.
- iv. Pemohon mestilah tidak melebihi 65 tahun di akhir tempoh pembayaran. Rumah yang hendak dibeli mestilah mempunyai suratan hakmilik persendirian, kecuali rumah yang dibina oleh agensi kerajaan.

Di bawah MBSB, bagi pinjaman membeli rumah yang berharga kurang daripada RM100,000 kadar faedah yang dikenakan adalah tidak melebihi 10% setahun. Manakala kadar faedah 12% setahun akan dikenakan ke atas pinjaman membeli rumah yang harganya melebihi RM100,000 atau pinjaman untuk membeli rumah yang kedua atau selebihnya. (*Goh Ban Lee, 1985*).

Dalam MBSB juga, jumlah pinjaman yang diberikan untuk membeli rumah bergantung kepada kaum, samada bumiputra atau bukan bumiputra. Jadual 1.5 menunjukkan pinjaman maksimum yang diberikan oleh MBSB mengikut kaum.

Pinjaman Perumahan oleh MBSB Mengikut Kaum		
Harga Rumah	Bumiputra	Bukan Bumiputra
RM25,000 dan ke bawah	100%	100%
RM25,000 – RM50,000	100%	75%
RM50,000 – RM100,000	90%	75%
RM100,001 dan ke atas	85%	75%

Sumber: Goh Ban Lee

Jadual 1.5

d. Bank atau institusi kewangan

Di Malaysia, bank atau institusi kewangan swasta memainkan peranan yang penting dalam menyediakan wang pinjaman bagi mereka yang ingin membeli rumah. Walaupun kebanyakan bank atau institusi kewangan adalah dimiliki oleh pihak swasta, tetapi ia masih di bawah kawalan Bank Negara Malaysia dari segi kadar pinjaman asas, jumlah pinjaman untuk membeli rumah dan sebagainya.

Kadar faedah yang dikenakan bagi pinjaman untuk membeli rumah yang berharga kurang daripada RM100,000 maka kadar faedah pinjaman yang dikenakan oleh pihak bank atau institusi kewangan adalah 9% setahun atau 1.75% + kadar pinjaman asas, mengikut mana yang paling rendah. Seseorang yang ingin membuat pinjaman mestilah memenuhi syarat-syarat berikut (*Meenakshi Raman, 1997*):

- i. tidak memiliki rumah semasa memohon
- ii. pembeli mesti tinggal di rumah yang hendak dibeli
- iii. sepasang suami isteri hanya dibenarkan membeli sebuah rumah sahaja
- iv. pendapatan peminjam atau suami isteri (yang telah berkahwin) mestilah tidak melebihi RM2,800 sebulan.

Manakala bagi rumah yang melebihi RM100,000 maka kadar bunga yang dikenakan adalah pada kadar pasaran. Kadar faedah yang dikenakan oleh setiap bank adalah berlainan. Kebiasaannya, kadar faedah yang dikenakan adalah 2% atau 3% lebih tinggi dari pinjaman asas dan tidak boleh melebihi 4% dari kadar pinjaman asas (*Meenakshi Raman, 1997*).

Dari segi tempoh bayaran balik, semakin panjang tempoh bayar balik pinjaman, maka semakin rendah bayaran ansuran bulanan. Oleh itu, secara rasionalnya, bagi golongan berpendapatan rendah, mereka lebih berharap jangka masa pembayaran balik yang panjang. Tetapi bagi pihak bank, tempoh tersebut bergantung kepada umur seseorang peminjam. Semakin tua seorang peminjam, maka semakin pendek tempoh pembayaran balik. Pada kebiasannya, pihak bank menetapkan peminjam harus menjelaskan pinjaman sebelum umurnya mencapai 55 tahun.

2.3 KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, dapatlah disimpulkan bahawa faktor kewangan merupakan perkara utama yang akan dipertimbangkan dalam membuat keputusan untuk membeli rumah. Ini kerana ia melibatkan harga sesebuah rumah yang bakal dibeli, kemudahan pinjaman yang disediakan, tempoh bayaran balik dan sebagainya. Antara perkara-perkara yang menyukarkan seseorang dalam membuat keputusan untuk membeli rumah adalah seperti peningkatan harga rumah, sukar untuk mendapatkan pinjaman dan kadar faedah pinjaman yang terlalu tinggi.

BAB 3

SEKTOR PERUMAHAN DI MALAYSIA

3.0 PENGENALAN

Perkara yang akan dibincangkan dalam bab ini ialah mengenai polisi perumahan di Malaysia, yang mana bahagian ini ia akan menyentuh mengenai isu-isu yang berkaitan dengan aktiviti perumahan di Malaysia. Selain itu bab ini juga akan melihat indeks harga rumah di Malaysia.

Selain itu, bab ini juga akan membuat perbincangan mengenai aktiviti perumahan yang dijalankan di Malaysia. Terdapat pelbagai jenis rumah telah diperkenalkan bagi memastikan semua rakyat Malaysia mampu untuk memiliki rumah mengikut kemampuan masing-masing. Ini kerana rumah merupakan satu perkara asas yang diperlukan oleh setiap manusia. Ia merupakan tempat untuk berlindung daripada panas atau hujan dan juga merupakan tempat untuk berehat. Oleh kerana itu, setiap manusia perlu memiliki rumah tanpa mengira status dan pendapatan mereka.

Oleh yang demikian, dasar-dasar dan program-program perumahan telah dirangka bertujuan untuk memastikan semua rakyat Malaysia, terutamanya golongan yang berpendapatan rendah mempunyai peluang untuk menikmati sepenuhnya kemudahan perumahan dan keperluan yang berkaitan. Bagi mencapai matlamat ini, program perumahan telah dilaksanakan untuk memenuhi keperluan penduduk.

3.1 POLISI PERUMAHAN DI MALAYSIA

Matlamat utama polisi perumahan ialah untuk mewujudkan satu keadaan di mana semua orang mampu mempunyai tempat tinggal yang selesa mengikut taraf yang bersesuaian dengan bentuk kehidupan semasa. Di samping itu tempat tinggal ini perlulah terletak di dalam lokasi yang sewajarnya.

Tempat tinggal yang selesa ini termasuklah ciri-ciri rumah yang mempunyai bilangan bilik yang mencukupi, susunatur dalaman yang lengkap serta keadaan fizikal rumah yang berada dalam keadaan kukuh, boleh didiami dan pembaikan yang biasa. *(John Black dan David C.Staffe, 1988; Rancangan Malaysia Keenam, 1991)*

Lokasi tempat tinggal yang baik ialah segala keperluan penghuni rumah tersebut boleh didapati di dalam jarak yang ia sanggup untuk memperolehinya. Keadaan ini berbeza mengikut citarasa individu, seperti berdekatan dengan kaum keluarga, kawan ataupun yang berdekatan dengan tempat kerja.

Selain itu, penumpuan juga diberikan untuk menyediakan keperluan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah. Oleh itu, skim perumahan kos rendah yang menawarkan harga rumah kurang daripada RM25000 diwujudkan. Dengan wujudnya skim perumahan kos rendah ini, diharapkan masalah golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah dapat diatasi. (*Rancangan Malaysia Keenam, 1991*)

Golongan berpendapatan sederhana tidak dibenarkan untuk memiliki rumah kos rendah berdasarkan kepada skim perumahan kos rendah yang hanya dikhaskan kepada golongan berpendapatan rendah. Golongan berpendapatan sederhana ini menghadapi masalah untuk memiliki rumah kos sederhana, disebabkan oleh harga rumah kos sederhana yang semakin mahal, terutama sekali di bandar-bandar besar seperti di Kuala Lumpur dan Johor Bahru.

Di dalam Rancangan Malaysia Ketujuh pula, matlamat yang telah ditetapkan oleh program pembangunan perumahan negara ialah “menyediakan rumah yang mencukupi, berkualiti dan mampu dibeli atau disewa oleh rakyat daripada berbagai peringkat pendapatan.

Selain daripada itu, beberapa usaha telah dijalankan oleh pihak kerajaan untuk membantu rakyatnya dalam memiliki rumah. Langkah terbaru yang diperkenalkan ialah meningkatkan jumlah pinjaman perumahan bagi kakitangan kerajaan daripada RM35000 hingga RM200000 kepada RM40000 hingga RM300000 yang mula berkuatkuasa pada 2 Januari 2001. Lain-lain usaha yang telah dijalankan oleh pihak kerajaan adalah seperti kebenaran untuk mengeluarkan simpanan KWSP sebanyak

30% untuk tujuan membiayai rumah pada November 1994 dan juga penetapan kadar faedah maksimum oleh Bank Negara bagi pinjaman yang tidak melebihi RM100000. Usaha-usaha ini menunjukkan bahawa pihak kerajaan perihatin dan sentiasa menjaga kepentingan dan kebajikan rakyat terutama sekali dalam hal memiliki rumah.

3.2 AKTIVITI PERUMAHAN DI MALAYSIA

Di Malaysia, industri perumahan melibatkan sektor awam dan sektor swasta. Antara aktiviti yang dijalankan oleh sektor awam ialah perumahan awam kos rendah (PAKR), skim pertapakan dan kemudahan (SPK), skim pinjaman perumahan (SPP), program perumahan di bawah agensi pembangunan tanah dan wilayah, program perumahan di bawah agensi kemajuan ekonomi serta perumahan kakitangan kerajaan. Manakala aktiviti yang dijalankan oleh sektor swasta pula ialah perumahan pemaju swasta berlesen, program khas perumahan kos rendah (PKPKR) serta perumahan individu dan kumpulan.

3.2.1 Perumahan Sektor Awam

3.2.1.1 Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR)

PAKR merupakan salah satu usaha kerajaan untuk menyediakan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah di Malaysia. Harga yang ditetapkan bagi setiap unit rumah di bawah program ini ialah tidak melebihi RM25,000. Golongan sasaran rumah kos rendah di bawah projek PAKR adalah isirumah yang

mempunyai pendapatan bulanan di antara RM500 hingga RM750. Walaubagaimanapun, di negeri Johor, golongan sasaran adalah yang berpendapatan bulanan kurang dari RM1300. Di dalam Rancangan Malaysia Ketujuh sebanyak 29,000 unit perumahan awam kos rendah telah diperuntukkan sepanjang tahun 1996-2000.

3.2.1.2 Skim Pertapakan dan Kemudahan (SPK)

SPK merupakan satu skim yang bertujuan untuk menyediakan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah khususnya yang tidak mampu memiliki rumah di bawah PAKR. Skim ini mula diperkenalkan di bawah Rancangan Malaysia Kelima. Skim ini disediakan untuk isirumah yang berpendapatan antara RM300 hingga RM500 sebulan bagi Semenanjung Malaysia dan di antara RM400 hingga RM600 sebulan bagi Sabah dan Sarawak.

3.2.1.3 Skim Pinjaman Perumahan

Skim ini ditubuhkan bagi tujuan menyediakan pinjaman untuk mendirikan rumah untuk golongan yang berpendapatan rendah yang memiliki tanah sendiri tetapi tidak mendapat kemudahan pinjaman daripada sumber-sumber pinjaman yang sedia ada. Walaubagaimanapun, pinjaman ini hanya diberi bagi membina rumah yang tidak melebihi RM20000.

Golongan sasaran bagi skim ini adalah isirumah yang berpendapatan tidak melebihi daripada RM700 sebulan dan dibahagikan kepada empat kategori, iaitu:

- a) Pekerja-pekerja yang tinggal dan mempunyai tanah sendiri di persekitaran sesuatu kawasan perindustrian dan penduduk bandar.

- b) Penduduk-penduduk kampung baru yang mempunyai tanah sendiri.
- c) Pekerja-pekerja estet dan lombong yang memiliki tanah sendiri berhampiran dengan tempat kerja.
- d) Penghuni-penghuni kawasan setinggan yang hilang tempat kediaman kerana pelaksanaan projek pembangunan dan diberikan tapak perumahan di tempat lain untuk membina rumah baru.

3.2.1.4 Program Perumahan Di Bawah Agensi Pembangunan Tanah dan Wilayah

Di bawah program ini, agensi-agensi pembangunan tanah dan wilayah seperti KEJORA, KEDA, PERDA, FELDA, FELCRA dan sebagainya menyediakan rumah untuk peserta rancangan tanah dan wilayah termasuk penduduk setempat yang dipindahkan akibat pembukaan skim tersebut. Projek-projek perumahan di bawah program ini dibiayai di bawah peruntukan Kerajaan Persekutuan dan peserta rancangan pembangunan tanah dan wilayah mestilah dikategorikan sebagai golongan berpendapatan rendah. Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh, sebanyak 9,300 unit rumah telah diperuntukkan di bawah program ini. 8,000 unit daripadanya adalah untuk rumah kos rendah, 1,000 unit untuk rumah kos sederhana rendah dan 300 unit lagi adalah rumah kos sederhana. (Jadual 2).

3.2.1.5 Program Perumahan Di Bawah Agensi Kemajuan Ekonomi

Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri (PKEN) dan agensi-agensi pembangunan terlibat dalam pembangunan komersial, industri dan pembinaan. Sebagaimana yang diperuntukkan dalam Rancangan Malaysia Ketujuh, sebanyak 54,000 unit rumah telah diperuntukkan di bawah program ini, di mana 23,000 unit daripadanya adalah rumah kos rendah, 16,000 unit adalah rumah kos sederhana

rendah, 10,000 unit adalah rumah kos sederhana manakala 5,000 unit lagi adalah rumah kos tinggi. Dalam sektor pembinaan, agensi-agensi ini terlibat secara aktif dalam menyediakan perumahan bagi semua lapisan masyarakat. Perbadanan Pembangunan Bandar (UDA) pula menumpukan aktiviti pembangunan dalam dan pinggir bandar dan perbadanan-perbadanan ekonomi negeri pula melaksanakan berbagai pembangunan di negeri masing-masing.

UDA mengendalikan pembangunan perumahan di kawasan bandar melalui dua pendekatan iaitu:

a) **Pembangunan Semula Kawasan Bandar**

Di bawah program ini, bangunan dan struktur lama dibaik pulih atau digantikan dengan bangunan baru. Pembangunan tanah dilaksanakan dengan lebih optimum, mewujudkan ruang lantai yang luas dan berkualiti tinggi serta meningkatkan nilai harta tanah yang dibangunkan.

b) **Pembangunan Bandar Baru**

UDA membangunkan bandar-bandar baru di lokasi yang strategik dan mempunyai potensi tinggi untuk pertumbuhan ekonomi dan pinggir-pinggir bandar. Bandar-bandar baru ini dilengkapi dengan kemudahan-kemudahan perumahan aktiviti komersial dan industri.

3.2.1.6 Perumahan Kakitangan Kerajaan

Program ini khas untuk menyediakan kemudahan perumahan kepada kakitangan kerajaan. Perumahan untuk kakitangan Agensi Pembangunan Tanah

dan Wilayah juga dikumpulkan dibawah program ini. Program ini merupakan usaha kerajaan secara tidak langsung untuk menyediakan tempat kediaman untuk anggota-anggota kerajaan yang berpendapatan rendah dan berpakaian seragam di tempat-tempat bertugas tertentu. Di dalam Rancangan Malaysia Ketujuh, sebanyak 102,000 unit rumah telah diperuntukkan iaitu 93,000 unit adalah rumah kos sederhana rendah manakala 9,700 unit lagi adalah rumah kos sederhana.

3.2.2 Perumahan Sektor Swasta

3.2.2.1 Perumahan Pemaju Swasta Berlesen

Pembangunan perumahan oleh pemaju sektor swasta melibatkan pelbagai kategori harga dan jenis rumah terutamanya rumah-rumah harga sederhana dan tinggi. Sektor swasta juga turut memainkan peranan penting dalam membekalkan rumah harga rendah untuk memenuhi keperluan perumahan golongan berpendapatan rendah. Ini ditunjukkan dalam jadual 2, yang mana di dalam Rancangan Malaysia Ketujuh, sejumlah 555,000 unit rumah telah diperuntukkan. 137,000 unit daripadanya adalah rumah kos rendah, 237,000 adalah rumah kos sederhana rendah, 102,000 adalah rumah kos sederhana manakala baki 79,000 lagi adalah merupakan rumah kos tinggi.

Aktiviti pembangunan perumahan oleh pemaju Swasta adalah tertakluk Akta Pemaju Perumahan (Kawalan Dan Perlesenan) 1996 (pindaan 1988) dan Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan Dan Perlesenan) 1989. Akta ini tidak digunakan di negeri Sabah dan Sarawak.

Walaupun bagaimanapun, individu dan kumpulan yang bercadang untuk mendirikan empat unit rumah dan ke bawah dikecualikan daripada mempunyai lesen dan permit di bawah akta tersebut. Namun demikian, kelulusan diperlukan daripada agensi-agensi kerajaan yang berkaitan bagi projek-projek perumahan oleh sektor awam, koperasi dan individu kumpulan.

3.2.2 Program Khas Perumahan Kos Rendah

Program Khas Perumahan Kos Rendah adalah bertujuan untuk memperbanyakkan kemudahan perumahan kepada golongan berpendapatan rendah. Kadar harga bagi rumah kos rendah adalah seperti yang ditunjukkan dalam jadual 3.1. Program perumahan ini juga ditujukan khas kepada golongan yang berpendapatan rendah.

Kategori Harga Rumah Kos Rendah Baru Mengikut Lokasi, Harga Tanah Dan Pendapatan Isirumah Sebulan Yang Ditetapkan Pada Jun 1998				
	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Kategori 4
Harga rumah seunit (RM)	42,000	35,000	30,000	25,000
Pendapatan Isirumah Sebulan (RM)	1,200- 1,500	1,000-1,350	850-1,200	750-1,000
Lokasi (Harga Tanah Semeter Persegi)	Bandaraya dan bandar-bandar besar (RM 45 keatas)	Bandar-bandar besar dan pinggir bandar besar (RM 15 – RM 44)	Pekan kecil dan pinggir bandar (RM10 – RM14)	Luar bandar (kurang daripada RM10)

Jadual 3.1

3.2.3 Perumahan Individu dan Kumpulan

Perumahan individu dan kumpulan merangkumi perumahan formal dan tidak formal. Perumahan formal di bawah aktiviti ini termasuk pembinaan rumah yang kurang daripada empat unit dan dimajukan dengan memperolehi kelulusan daripada empat unit dan dimajukan dengan memperolehi kelulusan daripada Pihak

Kerajaan Tempatan yang berkenaan. Manakala perumahan tidak formal meliputi pembinaan rumah tanpa memperolehi kebenaran daripada mana-mana pihak berkuasa. Di antara jenis rumah yang dibina sedemikian adalah rumah tradisional, rumah kampung, rumah setinggan, kuarters estetik, perladangan dan perlombongan yang dimiliki oleh pihak swasta, khemah buruh dan rumah rakit.

Program-program perumahan yang telah dijalankan oleh pihak kerajaan dan swasta di dalam Rancangan Malaysia Ketujuh ditunjukkan secara ringkas dalam Jadual 3.2.

Jadual Prestasi Perumahan Mengikut Kategori Harga Dan Program Perumahan Sektor Awam Dan Swasta Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh						
PROGRAM PERUMAHAN	SASARAN 1996 – 2000					
	JUMLAH	PRT	KOS RENDAH	KOS SED RENDAH	KOS SEDEDHANA	KOS TINGGI
Sektor Awam						
PAKR	29,000	-	26,000	-	-	-
SPK	15,000	20,000	-	-	-	-
Pemulihan Rumah	20,000	15,000	-	-	-	-
PAPTW	9,300	-	8,000	1,000	300	-
PAKE	54,000	-	23,000	16,000	10,000	5,000
PKK	102,700	-	-	93,000	9,700	-
Jumlah Kecil	230,000	35,000	60,000	110,000	20,000	5,000
Sektor Swasta						
Pemaju Berlesen	555,000	-	137,000	237,000	102,000	79,000
Perumahan Koperasi	15,000	-	3,000	3,000	8,000	1,000
Jumlah Kecil	570,000	-	140,000	240,000	110,000	80,000
Jumlah Besar	800,00	35,000	200,000	350,000	130,000	85,000

Petunjuk: PAPTW: Perumahan Agensi Pembangunan Tanah dan Wilayah
 PAKR: Perumahan Awam Kos Rendah
 SPK: Sistem Pinjaman Kewangan
 PAKE: Perumahan Agensi Kemajuan Ekonomi
 PKK: Perumahan Kakitangan Kerajaan
 PRT: Perumahan Rakyat Termiskin

Jadual 3.2

3.3 KEPERLUAN PERUMAHAN DI MALAYSIA

Menurut sumber yang dikeluarkan oleh Jabatan Perumahan Negara, Selangor merupakan negeri yang membuat permintaan tertinggi terhadap rumah semasa Rancangan Malaysia Ketujuh, iaitu 157,000 unit. Negeri yang paling sedikit membuat permintaan ialah Wilayah Persekutuan Labuan, iaitu 5,000 unit rumah sahaja. Perkara ini dapat dilihat dengan lebih terperinci di dalam jadual berikut:

KEPERLUAN PERUMAHAN MENGIKUT KATEGORI RUMAH 1996-2000						
NEGERI	PRT	KR	KSR	KS	KT	JUMLAH
Johor	1,400	24,000	52,000	23,000	12,600	113,000
Kedah	3,000	16,000	25,000	4,900	2,100	51,000
Kelantan	5,500	17,000	18,000	2,000	1,500	44,000
Melaka	400	4,400	9,000	2,800	1,400	18,000
N.Sembilan	600	7,900	14,000	4,500	2,500	29,500
Pahang	800	10,000	19,000	4,300	1,900	36,000
Perak	1,800	17,200	29,000	8,000	3,000	59,000
Perlis	300	1,700	3,000	1,000	500	6,500
P. Pinang	500	7,000	17,000	7,000	4,500	36,000
Selangor	1,200	26,800	59,000	38,000	32,000	157,000
Terengganu	4,300	8,700	11,000	2,000	1,000	27,000
W.P.K.L	100	5,900	14,000	8,000	6,000	34,000
S.MALAYSIA	19,900	146,000	270,000	105,000	69,000	611,000
Sabah	2,600	35,900	52,000	12,000	7,500	110,000
Sarawak	12,400	15,600	26,000	12,000	8,000	74,000
W.P.Labuan	100	1,900	2,000	500	500	5000
JUMLAH	35,000	200,000	350,000	130,000	85,000	800,000

PETUNJUK:

- PRT: Perumahan rakyat termiskin
- KR: Kos rendah
- KSR: Kos sederhana rendah
- KS: Kos sederhana
- KT: Kos tinggi

Sumber: Jabatan Perumahan Negara

Jadual 3.3

Daripada jadual tersebut, kita dapat lihat bahawa kategori rumah yang paling sedikit permintaannya ialah perumahan rakyat termiskin. Penyediaan rumah jenis ini adalah terhad dan ianya adalah khas untuk rakyat termiskin. Rumah kos rendah dan kos sederhana rendah mempunyai permintaan yang lebih tinggi berbanding rumah kos

sederhana dan rumah kos tinggi. Ini mungkin disebabkan oleh harga rumah kos sederhana dan kos tinggi adalah lebih mahal daripada rumah kos rendah.

Menjelang tahun 2020, Malaysia dijangka memerlukan 8,850,554 unit rumah. Perkara ini adalah menurut unjuran yang telah dibuat oleh Jabatan Perumahan Negara. Perak merupakan negeri yang paling tinggi dijangka memerlukan rumah, iaitu sebanyak 1,074,709 unit. Hal ini dapat dilihat dengan lebih terperinci di dalam jadual berikut:

KEPERLUAN PERUMAHAN BERDASARKAN UNJURAN PERTUMBUHAN PENDUDUK MENGIKUT NEGERI 1990-2020								
Negeri	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	Keperluan Rumah Baru 1990-2020
Johor	450,289	528,934	615,017	707,806	809,740	916,917	1,025,557	575,268
Kedah	303,730	356,778	414,843	477,431	546,188	618,481	691,761	388,031
Kelantan	256,082	300,808	349,764	402,533	460,504	521,456	583,240	327,158
Melaka	116,716	137,101	159,414	183,465	209,887	237,667	265,827	149,111
N.Sembilan	155,351	182,484	212,183	244,195	279,887	316,339	353,820	198,469
Pahang	227,494	267,227	310,718	357,597	279,362	463,243	518,130	290,636
Perak	471,870	554,284	644,493	741,729	409,096	960,862	1,074,709	602,839
Perlis	44,904	52,747	61,332	70,585	848,548	91,438	102,272	57,368
P.Pinang	254,020	298,385	346,947	399,292	80,750	517,256	587,543	324,523
Sabah	322,850	379,238	440,958	507,486	456,795	657,415	735,308	412,458
Sarawak	357,737	420,218	488,607	562,324	580,571	728,455	814,765	457,028
Selangor	456,996	536,812	624,177	718,348	643,307	930,573	1,040,831	583,836
Terengganu	157,057	184,487	214,512	246,876	821,800	319,812	357,705	200,648
W.P.K.L	301,290	353,911	411,510	473,595	282,430	613,511	686,203	384,913
W.P Labuan	9,608	11,286	13,123	15,103	541,799	19,565	21,883	12,275
JUMLAH	3,885,994	4,564,700	5,307,598	6,108,365	17,278	7,912,990	8,850,554	4,964,561

Sumber: Jabatan Perumahan Negara

Jadual 3.4

3.4 INDEKS HARGA RUMAH DI MALAYSIA

Bab ini akan memberikan gambaran tentang indeks dan harga rumah untuk 14 buah negeri dan kawasan, serta Malaysia secara keseluruhannya bagi lima jenis harta kediaman iaitu teres, berkembar, sesebuah, unit bertingkat tinggi dan semua rumah.

Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) dan Indeks Harga Rumah Negeri/Kawasan ini digubal melalui analisis jualbeli harta tanah yang dihantar kepada JPPH untuk penilaian duti setem. Lebih daripada 10 000 data jualbeli dikutip pada setiap tahun dari 32 cawangan JPPH diseluruh negara untuk menghasilkan indeks-indeks ini.

Tahun asas untuk semua indeks ini ialah 1990. Angka indeks boleh digunakan untuk membandingkan pergerakan harga bagi sesuatu tempat atau masa dengan tempat atau masa yang lain. Peratus perubahan angka indeks boleh dihitung dengan menggunakan kaedah di bawah.

$$\frac{I_1 - I_0}{I_0} * 100 \quad \Rightarrow \quad \begin{array}{l} \text{Di mana,} \\ I_1 = \text{angka pada tahun dikehendaki} \\ I_0 = \text{angka pada tahun diberi} \end{array}$$

Sebagai contoh, untuk mengira peratus perubahan angka indeks harga ruman nasional untuk rumah teres pada tahun 1992. Indeks harga rumah teres pada tahun 1992 ialah 123.5 manakala indeks harga rumah teres pada tahun sebelumnya ialah 113.5. Contoh pengiraan untuk peratus perubahan indeks tersebut adalah seperti di berikut.

$$\frac{123.5 - 113.5}{113.5} * 100 = 8.8\%$$

Bab ini juga akan memaparkan statistik harga kediaman mengikut daerah. Statistik harga adalah berdasarkan kes duti setem untuk tempoh yang berkenaan termasuk harga terendah, harga tertinggi, median dan purata. Harga-harga tersebut

mencerminkan campuran pindahmilik pertama dan kedua harta tanah kediaman.

Pindahmilik pertama rumah kos rendah tidak termasuk di dalam pengiraan ini.

Statistik harga tanah kediaman adalah petunjuk umum untuk daerah/ mukim yang tertentu. Secara amnya, taburan harga di daerah – daerah kurang maju adalah kecil berbanding daerah yang lebih maju. Walaubagaimanapun, statistik ini hanya memberikan maklumat asas. Ia tidak boleh digunakan untuk menilai harta tanah bagi tujuan khusus kerana hartanah berbeza mengikut kedudukan, luas tanah, luas bangunan, keadaan bangunan dan lain-lain.

3.4.1 Gambaran Keseluruhan

Pada keseluruhannya, keadaan pasaran hartanah kediaman pada enam bulan kedua tahun 2000 semakin pulih selepas mengalami tempoh peneguhan pada enam bulan pertama. Seiring dengan peneguhan pada enam bulan yang lalu, harga rumah telah meningkat sedikit pada separuh pertama tahun ini. Ini dapat ditunjukkan melalui jadual berikut:

Jumlah Bilangan Dan Nilai Pindah Milik Hartanah Kediaman								
	1997		1998		1999		2000	
	Pertama	Kedua	Pertama	Kedua	Pertama	Kedua	Pertama	Kedua
Bilangan	85,991	89,653	63,573	59,308	72,545	84,537	78,843	92,089
(RM juta)	10,745.349	11,052.31	7,283.92	6,665.51	8,267.15	10,272.35	9,986.04	11,953.28

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.5

Jumlah bilangan dan nilai pindah milik harta tanah kediaman pada enam bulan kedua tahun 2000 telah meningkat berbanding enam bulan kedua tahun 1999, masing-

masing sebanyak 8.9% (92,089 pada tahun 2000 berbanding 84,537 pada tahun 1999), dan sebanyak RM9,986.04 juta pada enam bulan pertama berbanding RM11,953.28 juta pada enam bulan kedua.

Jumlah bilangan dan nilai pindah milik harta tanah kediaman juga meningkat berbanding dengan enam bulan pertama tahun 2000, masing-masing sebanyak 16.8% dan 19.7%, iaitu sebanyak 78,843 unit pada enam bulan pertama, berbanding 92,089 unit pada enam bulan kedua, dan sebanyak RM9,986.04 juta pada enam bulan pertama berbanding RM11,953.28 juta pada enam bulan kedua.

Pindah milik hartanah kediaman bagi negeri – negeri pada umumnya meningkat berbanding tempoh yang sama pada tahun 1999. Negeri Perak menunjukkan peningkatan tertinggi sebanyak 45.8% iaitu daripada 10,436 pada tahun 1999 kepada 15,211 pada tahun 2000, diikuti oleh negeri Melaka sebanyak 35.5%, daripada 3,113 pada tahun 1999 kepada 4,218 pada tahun 2000, dan negeri Pahang sebanyak 33.7%, daripada 3,739 pada tahun 1999 kepada 4,998 pada tahun 2000.

Negeri Selangor pula merupakan negeri teraktif dalam pindah milik hartanah, dan ia menyumbang sebanyak 23.2% daripada jumlah transaksi hartanah kediaman bagi seluruh negara pada enam bulan kedua tahun 2000. Ini diikuti oleh negeri Perak dan Johor, masing-masing sebanyak 16.5% dan 14.0%.

Secara keseluruhannya, prestasi jualan bagi unit-unit kediaman yang baru dilancarkan dalam taman-taman perumahan bagi suku keempat tahun 2000 tidak begitu memberansangkan dengan kadar pencapaian kurang daripada 50%. Walaupun

begitu, beberapa negeri seperti Selangor, Terengganu, Negeri Sembilan dan Sarawak mencapai prestasi jualan melebihi 70%.

Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) bagi tempoh enam bulan kedua tahun 2000 pula menunjukkan peningkatan sebanyak 5.2% berbanding tempoh yang sama pada tahun 1999, iaitu dari 192.4 pada tahun enam bulan kedua tahun 1999 kepada 202.4 pada enam bulan kedua tahun 2000. Ini adalah kali ketiga berturut IHRM menunjukkan pertumbuhan positif setelah kejatuhan pada enam bulan pertama tahun 1999. walaubagaimanapun, tahap IHRM masih belum mengatasi tahap tertingginya, iaitu pada enam bulan kedua tahun 1997 sebanyak 217.6.

Indeks Harga Rumah Malaysia		
	Indeks	Peratus Perubahan
1997 Jan – Jun	215.7	6.1
Jul – Dec	217.6	2.1
1998 Jan – Jun	197.3	-8.5
Jul – Dec	190.2	-12.6
1999 Jan – Jun	173.6	-12.0
Jul – Dec	192.4	1.2
2000 Jan – Jun	198.5	14.3
Jul – Dec	202.4	5.2

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.6

3.4.2 INDEKS HARGA SEMUA RUMAH

Indeks harga bagi semua rumah (IHSR) bagi enam bulan kedua tahun 2000 pada umumnya meningkat berbanding tempoh yang sama pada tahun 1999. Kuala Lumpur mendahului negeri negeri-negeri yang lain dengan 201.3 diikuti oleh pulau Pinang (194.1), Selangor (181.7) dan Johor (163.5). Angka-angka tersebut merupakan angka tertinggi yang pernah dicapai di negeri-negeri masing-masing. Angka-angka

IHSR ini lebih baik daripada separuh kedua tahun 1997, ketika keadaan pasaran hartanah berada pada puncaknya. Analisis angka-angka sektoral juga menunjukkan bahawa secara puratanya harga rumah teres di negeri-negeri berkenaan telah meningkat lebih daripada peningkatan rumah-rumah jenis lain.

Sebaliknya negeri Perak dan Sabah pula mencatatkan pertumbuhan IHSR yang negatif berbanding tempoh yang sama pada tahun 1999, masing-masing dengan kadar -4.1% dan -0.4%.

INDEKS HARGA RUMAH															
		Kuala Lumpur	S'ngor	Johor	Pulau Pinang	Negeri S'bilan	Perak	Melaka	Kedah	Pahang	T'ganu	Kelantan	Perlis	Sabah	Sarawak
1997	Jan-Jun	194.4 10.7%	173.4 10.9%	156.5 3.8%	168.7 13.4%	158.4 11.8%	133.8 3.6%	144.3 6.0%	135.0 7.7%	134.7 7.7%	135.0 0.7%	123.4 5.2%	115.2 1.1%	129.6 0.1%	129.6 0.1%
	Jul-Dec	195.7 5.4%	177.3 9.0%	157.3 1.2%	169.9 10.9%	160.0 11.9%	137.6 3.4%	144.8 0.7%	136.3 7.7%	136.1 2.3%	136.1 0.8%	129.6 6.8%	116.2 2.3%	130.7 0.9%	130.7 0.9%
1998	Jan-Jun	180.5 -7.2%	168.1 -3.1%	152.9 -2.3%	165.7 -1.8%	155.7 -1.7%	133.7 -0.1%	139.5 -3.3%	132.6 -1.7%	126.6 -6.0%	129.8 -3.9%	129.8 5.2%	115.3 0.1%	127.4 -1.7%	143.0 2.1%
	Jul-Dec	171.2 12.5%	163.5 -7.7%	145.5 -7.5%	157.7 -7.2%	153.3 -4.2%	130.5 -5.2%	129.8 -10.4%	128.0 -6.1%	121.6 -10.6%	124.8 -8.3%	129.1 -0.4%	116.1 -0.3%	123.3 -5.7%	144.5 3.1%
1999	Jan-Jun	168.3 -6.8%	140.6 -16.4%	155.0 6.5%	165.5 5.0%	156.7 2.2%	141.3 8.3%	124.3 -4.2%	135.9 6.2%	134.7 10.8%	129.6 3.9%	141.1 9.3%	117.9 1.6%	130.2 5.6%	136.3 1.6%
	Jul-Dec	170.2 -0.6%	164.0 0.3%	155.0 6.5%	165.5 5.0%	156.7 2.2%	141.3 8.3%	124.3 -4.2%	135.9 6.2%	134.7 10.8%	129.6 3.9%	141.1 9.3%	117.9 1.6%	130.2 5.6%	136.3 1.6%
2000	Jan-Jun	184.0 9.3%	173.1 23.1%	157.3 5.8%	171.5 9.0%	159.9 4.4%	141.7 1.6%	133.4 8.8%	136.2 3.0%	140.4 11.6%	133.2 4.4%	140.9 3.4%	118.6 1.9%	130.6 5.4%	137.4 1.9%
	Jul-Dec	201.3 18.3%	181.7 10.8%	163.5 5.5%	194.1 17.3%	160.0 2.1%	135.5 -4.1%	142.1 14.3%	143.2 5.4%	144.4 7.2%	134.9 4.0%	141.3 0.1%	119.1 1.0%	129.7 -0.4%	139.8 2.6%

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.7

3.4.3 HARGA RUMAH KEDIAMAN DI MALAYSIA

Dari segi harga rumah kediaman, Kuala Lumpur menunjukkan paras harga rumah yang tertinggi di Malaysia. Harga median untuk rumah teres satu hingga satu setengah tingkat ialah RM173,000, sementara harga median untuk rumah teres dua hingga dua setengah tingkat ialah RM255,000. Di negeri Selangor pula, harga median bagi rumah tersebut ialah masing-masing RM120,000 dan RM210,000; bagi negeri Pulau Pinang RM90,000 dan RM200,000; bagi negeri Johor RM123,000 dan RM175,000 dan bagi Sabah RM100,000 dan RM135,000. Bagi seluruh negara pula, harga median rumah-rumah tersebut ialah masing-masing RM85,000 dan RM161,888 berbanding dengan RM83,000 dan RM146,000 pada separuh kedua tahun 1999. Ini menunjukkan peningkatan sebanyak 2.4% dan 1.81%.

Dari segi paras harga rumah, pada amnya semua jenis rumah menunjukkan peningkatan. Kuala Lumpur juga terus mempunyai paras harga yang tertinggi bagi rumah kediaman. Ini dapat dilihat daripada paras harga yang tertinggi yang dicapai bagi rumah jenis teres, sesebuah dan berkembar adalah di Kuala Lumpur.

Pada beberapa tahun yang lepas, paras harga purata hartanah kediaman telah terus meningkat, tetapi pada kadar yang semakin mengecil. Kadar peningkatan harga purata hartanah kediaman bagi seluruh negara ialah 6.6% (separuh kedua berbanding separuh pertama tahun 1999), 4.2% (separuh pertama tahun 2000 berbanding separuh kedua 1999) dan 2.5% (separuh kedua tahun 2000, berbanding separuh pertama tahun 2000).

Pasaran hartanah kediaman dijangka akan terus berkembang pada kadar yang sederhana pada tahun-tahun yang akan datang dalam jangkaan ekonomi yang bertambah baik. Tidak ada tanda-tanda yang menunjukkan paras aktiviti pasaran hartanah akan meningkat secara ketara, malah pasaran hartanah akan berkembang dengan kadar yang perlahan dan sederhana pada jangkamasa terdekat, sehingga keadaan ekonomi negara pulih sepenuhnya. Jadual jadual yang berikut ini akan menunjukkan harga – harga rumah di seluruh negara.

HARGA RUMAH TERES 1 – 1½ TINGKAT (RM/ UNIT) (JUL – DIS 2000)			
Negeri / Daerah	Minimum	Median	Maksimum
Malaysia	29,500	85,000	750,000
Kuala Lumpur	77,500	173,000	580,000
Seksyen 1 – 100	140,000	180,000	210,000
Mukim Ampang	165,000	177,500	200,000
Mukim Batu	77,500	170,000	487,000
Mukim Cheras	133,000	150,000	270,000
Mukim Kuala Lumpur	135,000	265,000	580,000
Mukim Petaling	80,000	178,000	365,000
Mukim Setapak	120,000	163,000	210,000
Mukim Ulu Kelang	120,000	120,000	120,000
Selangor	400,000	120,000	750,000
Gombak	600,000	140,000	300,000
Hulu Langat	50,000	130,000	280,000
Klang	51,150	68,000	135,000
Kuala Langat	40,000	118,000	398,000
Kuala Selangor	46,000	105,000	195,000
Petaling	43,000	85,000	138,000
Putra Jaya	42,000	195,000	750,000
Sabak Bernam	52,000	73,284	114,000
Sepang	55,000	110,000	190,000
Johor	29,500	123,000	500,000
Batu Pahat	39,000	107,000	380,000
Johor Bahru	45,000	155,000	500,000
Kluang	45,000	90,000	198,000
Kota Tinggi	49,500	128,274	197,000
Mersing	29,500	90,288	128,000
Muar	44,000	101,100	250,000
Pontian	58,300	125,00	260,000
Segamat	32,000	79,800	165,000
Pulau Pinang	52,000	90,000	390,000
Dearah Barat Daya	99,600	205,000	360,000
Daerah Selatan	52,000	78,000	128,000
Daerah Tengah	60,000	90,000	250,000
Daerah Timur Laut	70,000	240,000	390,000
Daerah Utara	70,000	110,000	220,000
Negeri Sembilan	31,000	80,000	180,000
Jelevu	46,000	75,500	110,000
Jempol	56,000	77,000	140,500
Kuala Pilah	55,301	72,000	130,000
Port Dickson	31,000	70,000	180,000
Rembau	49,888	75,500	120,000
Seremban	36,818	90,000	170,000
Tampin	43,000	74,800	129,000

Perak	35,000	68,800	188,000
Batang Padang	39,000	60,000	135,000
Hilir Perak	35,000	69,800	136,000
Hulu Perak	54,500	62,000	75,000
Ipoh City/ Kinta	35,000	68,000	188,000
Krian	44,000	80,960	121,273
Kuala Kangsar	42,000	71,800	119,200
Larut Matang	44,000	69,000	153,000
Manjung	38,500	68,000	157,444
Perak Tengah	40,000	75,653	89,658
Selama	60,000	65,000	90,975
Melaka	33,000	80,000	230,000
Alor Gajah	33,000	69,100	185,000
Jasin	33,000	71,845	110,675
Melaka Tengah	33,000	85,000	230,000
Kedah	32,000	73,500	160,000
Baling	60,600	62,115	63,630
Bandar Baru	ND	ND	ND
Kota Setar	40,000	70,000	146,000
Kuala Muda	32,000	75,000	160,000
Kubang Pasu	46,000	60,000	113,000
Kulim	33,000	71,900	128,000
Langkawi	70,000	112,500	150,000
Padang Terap	54,910	63,690	78,579
Pendang	ND	ND	ND
Pokok Sena	57,000	57,000	57,000
Sik	59,500	59,900	71,450
Yan	52,000	65,000	70,000
Pahang	30,000	78,690	155,000
Bentong	34,200	75,500	140,000
Bera	31,600	78,880	150,000
Cameron Highlands	40,000	81,962	116,000
Jerantut	30,000	68,000	148,000
Kuantan	33,000	83,444	155,000
Lipis	43,000	62,750	85,000
Maran	50,000	60,000	60,000
Pekan	45,000	70,000	86,000
Raub	32,500	65,000	85,000
Rompin	45,000	89,640	116,955
Temerloh	45,000	75,000	138,000
Terengganu	40,000	71,750	160,000
Besut	48,000	51,000	95,000
Dungun	40,000	82,000	118,000
Hulu Terengganu	60,000	60,772	61,544
Kemaman	48,000	78,941	125,000
Kuala Terengganu	45,000	70,000	160,000
Marang	45,000	67,000	75,000
Setiu	ND	ND	ND

Kelantan	32,000	61,625	145,000
Bachok	ND	ND	ND
Gua Musang	61,750	61,750	61,750
Jeli	ND	ND	ND
Kota Bharu	38,475	62,500	145,000
Kuala Krai	54,000	61,994	90,000
Machang	ND	ND	ND
Pasir Mas	35,000	40,250	67,089
Pasir Putih	86,700	86,700	86,700
Tanah Merah	32,000	32,000	32,000
Tumpat	ND	ND	ND
Perlis	35,000	55,450	120,000
Sabah	45,000	100,000	190,000
Beaufort	68,000	97,550	125,000
Keningau	61,000	83,000	98,500
Kota Belud	ND	ND	ND
Kota Kinabalu	65,000	110,000	190,000
Kota Marudu	ND	ND	ND
Kuala Penyu	ND	ND	ND
Kudat	80,000	86,500	93,000
Kunak	ND	ND	ND
Labuan	85,000	98,000	150,000
Labuk – Sungut	ND	ND	ND
Lahad Datu	74,000	82,000	90,000
Papar	79,000	95,500	117,000
Penampang	75,000	115,000	150,000
Pensiangan/ Nabawan	ND	ND	ND
Ranau	ND	ND	ND
Sandakan	64,000	71,000	90,000
Semporna	63,000	69,000	75,000
Sipitang	ND	ND	ND
Tambunan	ND	ND	ND
Tawau	45,000	79,000	136,500
Tenom	ND	ND	ND
Tuaran	103,000	106,500	110,000

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.8

HARGA RUMAH TERES 2 – 2½ TINGKAT (RM/ UNIT) (JUL – DIS 2000)			
Negeri / Daerah	Minimum	Median	Maksimum
Malaysia	42,830	161,888	950,000
Kuala Lumpur	80,000	255,000	950,000
Seksyen 1 – 100	220,000	320,000	540,000
Mukim Ampang	230,000	394,000	617,000
Mukim Batu	85,000	210,000	475,000
Mukim Cheras	90,000	215,000	250,000
Mukim Kuala Lumpur	115,000	350,000	950,000
Mukim Petaling	80,000	250,000	495,000
Mukim Setapak	100,000	180,000	410,000
Mukim Ulu Kelang	260,000	287,500	328,000
Selangor	55,211	210,000	850,000
Gombak	60,300	168,000	830,000
Hulu Langat	70,000	1878,000	550,000
Hulu Selangor	80,000	107,000	127,000
Klang	55,211	170,000	440,000
Kuala Langat	60,000	143,000	232,000
Kuala Selangor	79,900	138,000	170,000
Petaling	70,000	285,000	850,000
Putra Jaya	398,830	398,830	398,830
Sabak Bernam	81,840	138,000	300,001
Sepang	99,500	148,500	238,000
Johor	49,800	175,000	580,000
Batu Pahat	49,800	165,800	308,125
Johor Bahru	50,000	198,000	580,000
Kluang	51,500	140,000	230,000
Kota Tinggi	55,000	181,500	228,000
Mersing	49,990	175,000	188,000
Muar	49,960	120,250	250,000
Pontian	50,000	169,000	300,000
Segamat	49,900	105,000	261,000
Pulau Pinang	63,692	200,000	800,000
Dearah Barat Daya	96,000	299,000	466,000
Daerah Selatan	95,000	112,500	187,438
Daerah Tengah	76,757	161,688	407,000
Daerah Timur Laut	117,000	365,000	800,000
Daerah Utara	63,692	170,000	290,000
Negeri Sembilan	48,500	135,295	300,000
Jelevu	98,000	98,000	98,000
Jempol	80,000	118,350	210,000
Kuala Pilah	95,000	110,000	125,000
Port Dickson	64,860	120,000	240,000
Rembau	ND	ND	ND
Seremban	52,000	139,393	300,000
Tampin	548,500	97,000	167,000

Perak	45,000	100,000	280,000
Batang Padang	45,000	132,000	185,800
Hilir Perak	48,000	95,000	150,000
Hulu Perak	85,000	119,000	138,000
Ipoh City/ Kinta	45,000	99,000	280,000
Krian	68,000	124,888	209,888
Kuala Kangsar	60,000	119,000	150,000
Larut Matang	56,500	112,100	159,800
Manjung	46,500	99,800	210,000
Perak Tengah	ND	ND	ND
Selama	70,388	70,388	88,913
Melaka	59,900	138,800	332,000
Alor Gajah	86,500	128,722	188,880
Jasin	66,000	160,000	165,000
Melaka Tengah	59,900	138,800	332,000
Kedah	66,310	131,310	260,000
Baling	ND	ND	ND
Bandar Baru	ND	ND	ND
Kota Setar	71,500	135,029	260,000
Kuala Muda	66310	127,449	191,206
Kubang Pasu	120,000	125,000	130,000
Kulim	73,000	121,650	185,000
Langkawi	105,000	145,286	198,000
Padang Terap	ND	ND	ND
Pendang	ND	ND	ND
Pokok Sena	ND	ND	ND
Sik	ND	ND	ND
Yan	84,000	84,000	84,000
Pahang	42,830	131,200	320,000
Bentong	80,000	130,000	180,000
Bera	86,000	89,200	110,000
Cameron Highlands	120,000	287,500	320,000
Jerantut	60,000	99,880	188,000
Kuantan	42,830	142,888	290,000
Lipis	63,500	108,650	130,000
Maran	ND	ND	ND
Pekan	ND	ND	ND
Raub	70,000	99,500	180,000
Rompin	145,000	45,000	145,000
Temerloh	49,800	121,900	155,000
Terengganu	63,000	98,000	280,000
Besut	ND	ND	ND
Dungun	99,950	112,000	180,000
Kuala Terengganu	ND	ND	ND
Kemaman	63,000	97,000	170,000
Kuala Terengganu	75,000	148,000	280,000
Marang	ND	ND	ND
Setiu	ND	ND	ND

Kelantan	48,700	120,000	220,000
Bachok	ND	ND	ND
Gua Musang	ND	ND	ND
Jeli	ND	ND	ND
Kota Bharu	54,000	132,300	220,000
Kuala Krai	53,000	92,000	95,000
Machang	48,700	48,700	48,700
Pasir Mas	55,000	75,000	95,000
Pasir Putih	ND	ND	ND
Tanah Merah	ND	ND	ND
Tumpat	90,000	119,000	150,000
Perlis	155,000	165,000	175,000
Sabah	45,000	130,500	315,000
Beaufort	135,000	135,000	135,000
Keningau	80,000	128,000	142,000
Kota Belud	ND	ND	ND
Kota Kinabalu	53,000	170,000	315,000
Kota Marudu	ND	ND	ND
Kuala Penyu	ND	ND	ND
Kudat	ND	ND	ND
Kunak	60,000	60,000	60,000
Labuan	147,000	175,000	195,000
Labuk – Sungut	ND	ND	ND
Lahad Datu	56,000	93,800	155,000
Papar	ND	ND	ND
Penampang	70,000	139,000	230,000
Pensiangan/ Nabawan	ND	ND	ND
Ranau	ND	ND	ND
Sandakan	52,900	112,000	210,000
Semporna	48,000	56,500	65,000
Sipitang	ND	ND	ND
Tambunan	ND	ND	ND
Tawau	45,000	100,000	180,000
Tenom	ND	ND	ND
Tuaran	66,000	118,100	170,000

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.9

HARGA RUMAH BERKEMBAR 1 – 1½ TINGKAT (RM/ UNIT)			
(JUL – DIS 2000)			
Negeri / Daerah	Minimum	Median	Maksimum
Malaysia	40,000	120,000	790,000
Kuala Lumpur	169,000	350,000	725,000
Seksyen 1 – 100	ND	ND	ND
Mukim Ampang	ND	ND	ND
Mukim Batu	169,000	280,000	432,000
Mukim Cheras	ND	ND	ND
Mukim Kuala Lumpur	650,000	687,500	725,000
Mukim Petaling	ND	ND	ND
Mukim Setapak	310,000	330,000	350,000
Mukim Ulu Kelang	ND	ND	ND
Selangor	75,000	250,000	790,000
Gombak	ND	ND	ND
Hulu Langat	85,900	142,000	330,000
Hulu Selangor	75,000	105,000	123,000
Klang	245,000	270,000	310,000
Kuala Langat	150,000	250,000	350,000
Kuala Selangor	85,000	85,000	85,000
Petaling	193,000	450,000	790,000
Sabak Bernam	177,500	203,000	230,000
Sepang	170,000	185,000	185,000
Johor	56,000	150,000	550,000
Batu Pahat	75,000	150,000	375,000
Johor Bahru	100,000	209,000	550,000
Kluang	56,000	140,000	280,000
Kota Tinggi	238,000	238,000	238,000
Mersing	107,400	120,000	131,000
Muar	104,570	145,000	214,000
Pontian	143,000	170,000	200,000
Segamat	75,715	132,000	200,000
Pulau Pinang	56,639	133,000	615,000
Dearah Barat Daya	ND	ND	ND
Daerah Selatan	56,639	105,000	278,000
Daerah Tengah	120,000	200,000	270,000
Daerah Timur Laut	100,000	130,000	300,000
Daerah Utara	80,000	350,000	615,000
Negeri Sembilan	60,000	176,800	300,000
Jelebu	ND	ND	ND
Jempol	98,000	117,800	300,000
Kuala Pilah	180,000	211,000	211,500
Port Dickson	80,000	110,000	146,930
Rembau	ND	ND	ND
Seremban	60,000	117,780	246,000
Tampin	ND	ND	ND

Perak	40,000	99,800	395,000
Batang Padang	42,000	71,000	140,000
Hilir Perak	44,000	110,000	165,000
Hulu Perak	74,000	74,000	74,000
Ipoh City/ Kinta	40,000	99,800	395,000
Krian	80,000	120,000	150,000
Kuala Kangsar	49,000	100,000	144,000
Larut Matang	50,000	95,800	200,000
Manjung	42,000	95,800	165,444
Perak Tengah	60,000	106,003	124,728
Selama	ND	ND	ND
Melaka	93,000	145,000	263,000
Alor Gajah	135,000	135,000	135,000
Jasin	120,000	148,888	190,888
Melaka Tengah	93,000	145,000	263,000
Kedah	65,000	113,000	198,000
Baling	80,000	80,000	80,000
Bandar Baru	83,188	98,094	113,000
Kota Setar	65,000	105,000	198,000
Kuala Muda	65,000	119,275	196,000
Kubang Pasu	70,000	95,620	197,878
Kulim	73,000	115,000	166,000
Langkawi	ND	ND	ND
Padang Terap	75,224	77,494	88,000
Pendang	78,000	78,000	78,000
Pokok Sena	72,000	72,000	72,000
Sik	ND	ND	ND
Yan	ND	ND	ND
Pahang	50,000	99,800	189,200
Bentong	50,200	61,700	73,200
Bera	180,000	180,000	180,000
Cameron Highlands	ND	ND	ND
Jerantut	99,800	99,990	124,877
Kuantan	52,500	125,000	165,000
Lipis	ND	ND	ND
Maran	ND	ND	ND
Pekan	50,000	68,443	83,000
Raub	98,000	98,000	98,000
Rompin	95,000	95,000	95,000
Temerloh	70,775	88,000	189,200
Terengganu	54,600	91,000	195,000
Besut	72,000	78,000	91,630
Dungun	89,000	122,500	195,000
Hulu Terengganu	54,600	75,300	79,920
Kemaman	65,000	101,000	160,000
Kuala Terengganu	77,000	96,500	130,000
Marang	93,000	93,000	93,000
Setiu	ND	ND	ND

Kelantan	83,000	104,000	165,000
Bachok	ND	ND	ND
Gua Musang	ND	ND	ND
Jeli	ND	ND	ND
Kota Bharu	83,000	124,000	165,000
Kuala Krai	83,000	85,000	85,000
Machang	ND	ND	ND
Pasir Mas	ND	ND	ND
Pasir Putih	ND	ND	ND
Tanah Merah	ND	ND	ND
Tumpat	122,000	122,000	122,000
Perlis	69,000	119,500	175,000
Sabah	85,000	150,000	350,000
Beaufort	110,000	110,000	110,000
Keningau	85,000	122,500	147,000
Kota Belud	100,000	100,000	100,000
Kota Kinabalu	85,000	160,000	350,000
Kota Marudu	ND	ND	ND
Kuala Penyu	ND	ND	ND
Kudat	ND	ND	ND
Kunak	ND	ND	ND
Labuan	130,000	243,000	305,000
Labuk – Sungut	ND	ND	ND
Lahad Datu	165,000	165,000	165,000
Papar	99,000	190,000	205,000
Penampang	140,000	177,000	214,000
Pensiangan/ Nabawan	ND	ND	ND
Ranau	ND	ND	ND
Sandakan	110,000	124,500	139,000
Semporna	ND	ND	ND
Sipitang	ND	ND	ND
Tambunan	ND	ND	ND
Tawau	100,000	113,000	126,000
Tenom	ND	ND	ND
Tuaran	125,000	125,000	125,000

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.10

HARGA RUMAH BERKEMBAR 2 – 2½ TINGKAT (RM/ UNIT)			
(JUL – DIS 2000)			
Negeri / Daerah	Minimum	Median	Maksimum
Malaysia	29,500	85,000	750,000
Kuala Lumpur	77,500	173,000	950,000
Seksyen 1 – 100	140,000	180,000	540,000
Mukim Ampang	165,000	177,500	617,000
Mukim Batu	77,500	170,000	475,000
Mukim Cheras	133,000	150,000	250,000
Mukim Kuala Lumpur	135,000	265,000	950,000
Mukim Petaling	80,000	178,000	495,000
Mukim Setapak	120,000	163,000	410,000
Mukim Ulu Kelang	120,000	120,000	328,000
Selangor	55,211	210,000	850,000
Gombak	60,300	168,000	830,000
Hulu Langat	70,000	187,000	550,000
Hulu Selangor	80,000	107,000	127,000
Klang	55,211	170,000	440,000
Kuala Langat	60,000	143,000	232,000
Kuala Selangor	79,900	138,000	170,000
Petaling	70,000	285,000	850,00
Putra Jaya	398,830	398,830	398,830
Sabak Bernam	81,840	138,000	300,001
Sepang	99,500	148,500	238,000
Johor	49,800	175,000	580,000
Batu Pahat	49,800	165,800	308,125
Johor Bahru	50,000	198,000	580,000
Kluang	51,500	140,000	230,000
Kota Tinggi	55,000	181,500	228,800
Mersing	49,990	175,000	188,000
Muar	49,960	120,250	250,000
Pontian	50,000	169,000	300,000
Segamat	49,900	105,000	261,000
Pulau Pinang	63,692	200,000	800,000
Dearah Barat Daya	96,000	299,000	466,000
Daerah Selatan	95,000	112,500	187,438
Daerah Tengah	76,757	161,688	407,000
Daerah Timur Laut	117,000	365,000	800,000
Daerah Utara	63,692	170,000	290,000
Negeri Sembilan	48,500	135,295	300,000
Jelebu	98,000	98,000	98,000
Jempol	80,000	118,350	210,000
Kuala Pilah	95,000	110,000	125,000
Port Dickson	64,860	120,000	240,000
Rembau	ND	ND	ND
Seremban	52,000	139,393	300,000
Tampin	48,500	97,000	167,000

Perak	45,000	100,000	280,000
Batang Padang	45,000	132,000	185,800
Hilir Perak	48,000	95,000	150,000
Hulu Perak	85,000	119,000	138,000
Ipoh City/ Kinta	45,000	99,900	280,000
Krian	68,000	124,888	209,888
Kuala Kangsar	60,000	119,000	150,000
Larut Matang	56,500	112,100	159,800
Manjung	46,500	99,800	210,000
Perak Tengah	ND	ND	ND
Selama	70,388	70,388	88,913
Melaka	59,900	138,800	332,000
Alor Gajah	86,500	128,722	188,880
Jasin	66,000	160,000	165,000
Melaka Tengah	59,900	138,800	332,000
Kedah	66,310	131,310	260,000
Baling	ND	ND	ND
Bandar Baru	ND	ND	ND
Kota Setar	71,500	136,000	260,000
Kuala Muda	66,310	131,310	191,206
Kubang Pasu	120,000	125,000	130,000
Kulim	73,000	119,000	185,000
Langkawi	105,000	124,000	198,000
Padang Terap	ND	ND	ND
Pendang	ND	ND	ND
Pokok Sena	ND	ND	ND
Sik	ND	ND	ND
Yan	84,000	84,000	84,000
Pahang	42,830	131,200	320,000
Bentong	80,000	130,000	180,000
Bera	86,000	89,200	110,000
Cameron Highlands	120,000	287,500	320,000
Jerantut	60,000	99,880	188,000
Kuantan	42,830	142,888	290,000
Lipis	63,500	108,650	130,000
Maran	ND	ND	ND
Pekan	ND	ND	ND
Raub	70,000	99,500	180,000
Rompin	145,000	145,000	145,000
Temerloh	49,800	121,900	155,000
Terengganu	63,000	98,000	280,000
Besut	ND	ND	ND
Dungun	99,950	112,000	180,000
Hulu Terengganu	ND	ND	ND
Kemaman	63,000	97,000	170,000
Kuala Terengganu	75,000	148,000	280,000
Marang	ND	ND	ND
Setiu	ND	ND	ND

Kelantan	48,700	120,000	220,000
Bachok	ND	ND	ND
Gua Musang	ND	ND	ND
Jeli	ND	ND	ND
Kota Bharu	54,000	132,300	220,000
Kuala Krai	53,000	92,000	95,000
Machang	48,700	48,700	48,700
Pasir Mas	55,000	75,000	95,000
Pasir Putih	ND	ND	ND
Tanah Merah	ND	ND	ND
Tumpat	90,000	119,000	150,000
Perlis	155,000	165,000	175,000
Sabah	45,000	130,500	315,000
Beaufort	135,000	135,000	135,000
Keningau	80,000	128,000	142,000
Kota Belud	ND	ND	ND
Kota Kinabalu	53,000	170,000	315,000
Kota Marudu	ND	ND	ND
Kuala Penyu	ND	ND	ND
Kudat	ND	ND	ND
Kunak	60,000	60,000	60,000
Labuan	147,000	175,000	195,000
Labuk – Sungut	ND	ND	ND
Lahad Datu	56,000	93,800	155,000
Papar	ND	ND	ND
Penampang	70,000	139,000	230,000
Pensiangan/ Nabawan	ND	ND	ND
Ranau	ND	ND	ND
Sandakan	52,900	112,000	210,100
Semporna	48,000	56,500	65,000
Sipitang	ND	ND	ND
Tambunan	ND	ND	ND
Tawau	45,000	100,000	180,000
Tenom	ND	ND	ND
Tuaran	66,000	118,000	170,000

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.11

HARGA RUMAH SESEBUAH 1 – 1½ TINGKAT (RM/ UNIT)			
(JUL – DIS 2000)			
Negeri / Daerah	Minimum	Median	Maksimum
Malaysia	41,000	133,000	2,450,000
Kuala Lumpur	115,000	252,500	2,450,000
Seksyen 1 – 100	115,000	521,072	1,720,000
Mukim Ampang	185,000	200,000	200,000
Mukim Batu	116,000	145,000	775,000
Mukim Cheras	ND	ND	ND
Mukim Kuala Lumpur	170,000	480,000	2,450,000
Mukim Petaling	410,000	492,500	575,000
Mukim Setapak	220,000	307,500	1,000,000
Mukim Ulu Kelang	ND	ND	ND
Selangor	55,000	140,000	1,500,500
Gombak	60,000	140,000	1,470,000
Hulu Langat	56,500	116,000	1,500,000
Hulu Selangor	55,000	108,000	270,000
Klang	65,000	94,000	375,000
Kuala Langat	70,000	600,000	600,000
Kuala Selangor	75,000	93,000	93,000
Petaling	106,000	610,000	980,000
Sabak Bernam	72,000	98,000	138,500
Sepang	106,000	163,000	226,000
Johor	50,000	131,500	986,000
Batu Pahat	74,000	121,500	600,000
Johor Bahru	66,000	199,000	986,000
Kluang	66,000	130,000	293,000
Kota Tinggi	50,000	65,000	180,000
Mersing	50,000	50,000	50,000
Muar	50,000	165,000	330,000
Pontian	78,000	87,000	110,000
Segamat	52,000	90,000	345,000
Pulau Pinang	120,000	260,000	1,500,500
Daerah Barat Daya	140,000	140,000	140,000
Daerah Selatan	130,000	272,000	300,000
Daerah Tengah	120,000	133,000	174,000
Daerah Timur Laut	450,000	879,000	1,500,000
Daerah Utara	140,000	140,000	700,000
Negeri Sembilan	98,000	189,000	328,000
Jelebu	ND	ND	ND
Jempol	129,000	166,250	185,000
Kuala Pilah	190,500	190,500	190,500
Port Dickson	117,000	160,000	328,000
Rembau	ND	ND	ND
Seremban	98,000	203,000	310,000
Tampin	99,000	99,000	99,000

Perak	98,000	153,425	600,000
Batang Padang	130,000	134,500	331,800
Hilir Perak	99,500	195,900	268,000
Hulu Perak	ND	ND	ND
Ipoh City/ Kinta	98,000	160,000	600,000
Krian	115,000	207,500	300,000
Kuala Kangsar	110,000	110,000	110,000
Larut Matang	99,000	156,500	453,000
Manjung	108,000	153,425	200,068
Perak Tengah	158,888	158,888	158,888
Selama	ND	ND	ND
Melaka	100,000	203,000	455,000
Alor Gajah	120,000	220,000	401,926
Jasin	110,000	154,000	242,000
Melaka Tengah	100,000	203,000	455,000
Kedah	76,000	150,450	360,000
Baling	ND	ND	ND
Bandar Baru	ND	ND	ND
Kota Setar	94,000	119,000	320,000
Kuala Muda	86,700	161,200	250,000
Kubang Pasu	105,000	177,500	240,000
Kulim	86,500	187,500	360,000
Langkawi	ND	ND	ND
Padang Terap	ND	ND	ND
Pendang	76,000	76,000	76,000
Pokok Sena	ND	ND	ND
Sik	ND	ND	ND
Yan	80,000	80,000	80,000
Pahang	41,000	86,925	370,000
Bentong	41,100	59,900	300,000
Bera	110,000	110,000	110,000
Cameron Highlands	42,000	42,000	42,000
Jerantut	68,400	98,500	105,000
Kuantan	41,000	115,000	280,000
Lipis	ND	ND	ND
Maran	45,000	62,750	75,000
Pekan	120,000	120,000	120,000
Raub	42,000	55,500	115,000
Rompin	105,000	130,000	370,000
Temerloh	44,000	86,925	103,529
Terengganu	55,000	105,253	221,000
Besut	67,000	95,500	125,000
Dungun	57,000	91,313	190,000
Hulu Terengganu	70,000	70,000	70,000
Kemaman	60,000	123,000	221,000
Kuala Terengganu	55,000	127,000	220,000
Marang	80,000	101,500	134,000
Setiu	70,000	70,000	70,000

Kelantan	50,000	120,000	320,000
Bachok	ND	ND	ND
Gua Musang	ND	ND	ND
Jeli	50,000	120,000	250,000
Kota Bharu	51,000	63,000	150,000
Kuala Krai	320,000	320,000	320,000
Machang	65,000	62,000	65,000
Pasir Mas	108,000	108,000	108,000
Pasir Putih	ND	ND	ND
Tanah Merah	ND	ND	ND
Tumpat	ND	ND	ND
Perlis	92,000	164,100	165,000
Sabah	71,000	118,000	700,000
Beaufort	110,000	230,000	350,000
Keningau	99,000	104,500	118,000
Kota Belud	ND	ND	ND
Kota Kinabalu	78,000	235,000	700,000
Kota Marudu	ND	ND	ND
Kuala Penyu	ND	ND	ND
Kudat	150,000	150,000	150,000
Kunak	ND	ND	ND
Labuan	112,000	164,000	418,000
Labuk – Sungut	ND	ND	ND
Lahad Datu	ND	ND	ND
Papar	143,000	143,000	143,000
Penampang	71,000	78,000	198,000
Pensiangan/ Nabawan	ND	ND	ND
Ranau	ND	ND	ND
Sandakan	78,000	180,000	260,000
Semporna	100,000	100,000	100,000
Sipitang	94,000	94,000	94,000
Tambunan	ND	ND	ND
Tawau	75,000	137,500	200,000
Tenom	ND	ND	ND
Tuaran	ND	ND	ND

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.12

HARGA RUMAH SESEBUAH 2 – 2½ TINGKAT (RM/ UNIT)			
(JUL – DIS 2000)			
Negeri / Daerah	Minimum	Median	Maksimum
Malaysia	73,000	480,000	7,249,000
Kuala Lumpur	150,000	1,360,000	5,600,000
Seksyen 1 – 100	400,000	865,000	2,500,000
Mukim Ampang	ND	ND	ND
Mukim Batu	180,000	2,500,000	5,600,000
Mukim Cheras	530,000	ND	660,000
Mukim Kuala Lumpur	150,000	2,325,000	4,950,000
Mukim Petaling	380,000	952,500	1,300,000
Mukim Setapak	350,000	1,000,000	1,350,000
Mukim Ulu Kelang	ND	ND	ND
Selangor	125,000	733,000	4,180,000
Gombak	125,000	400,000	1,752,658
Hulu Langat	136,000	600,000	1,900,000
Hulu Selangor	240,000	245,000	257,000
Klang	130,000	630,000	1,330,000
Kuala Langat	310,000	310,000	310,000
Kuala Selangor	ND	ND	ND
Petaling	145,000	905,000	4,180,000
Sabak Bernam	ND	ND	ND
Sepang	225,000	248,500	275,000
Johor	157,000	555,000	7,249,000
Batu Pahat	311,930	750,000	1,000,000
Johor Bahru	157,000	600,000	7,249,000
Kluang	300,000	331,880	331,880
Kota Tinggi	210,000	210,000	210,000
Mersing	ND	ND	ND
Muar	197,000	309,000	388,000
Pontian	ND	ND	ND
Segamat	169,000	210,000	600,000
Pulau Pinang	148,000	480,000	4,900,000
Dearah Barat Daya	360,000	375,000	915,000
Daerah Selatan	160,000	460,000	488,000
Daerah Tengah	148,000	224,000	300,000
Daerah Timur Laut	200,000	1,150,000	4,900,000
Daerah Utara	180,000	180,000	180,000
Negeri Sembilan	148,000	273,000	700,000
Jelebu	ND	ND	ND
Jempol	ND	ND	ND
Kuala Pilah	ND	ND	ND
Port Dickson	148,000	208,500	700,000
Rembau	ND	ND	ND
Seremban	169,000	279,000	535,000
Tampin	ND	ND	ND

Perak	120,000	153,425	600,000
Batang Padang	ND	134,500	331,800
Hilir Perak	125,000	195,900	268,000
Hulu Perak	ND	ND	ND
Ipoh City/ Kinta	120,000	160,000	600,000
Krian	ND	207,500	300,000
Kuala Kangsar	215,000	110,000	110,000
Larut Matang	251,000	156,500	453,000
Manjung	199,000	153,425	200,068
Perak Tengah	ND	158,888	158,888
Selama	260,000	ND	ND
Melaka	225,000	380,000	609,000
Alor Gajah	225,000	225,000	225,000
Jasin	ND	ND	ND
Melaka Tengah	290,000	410,000	609,000
Kedah	73,000	214,000	750,000
Baling	ND	ND	ND
Bandar Baru	ND	ND	ND
Kota Setar	96,000	162,000	480,000
Kuala Muda	214,000	300,000	706,000
Kubang Pasu	ND	ND	ND
Kulim	73,000	216,000	750,000
Langkawi	ND	ND	ND
Padang Terap	ND	ND	ND
Pendang	99,800	99,800	99,800
Pokok Sena	ND	ND	ND
Sik	ND	ND	ND
Yan	87,000	87,000	87,000
Pahang	104,550	199,300	880,000
Bentong	138,300	138,300	138,300
Bera	121,200	121,200	121,200
Cameron Highlands	ND	ND	ND
Jerantut	ND	ND	ND
Kuantan	128,000	375,000	880,000
Lipis	ND	ND	ND
Maran	104,550	137,275	181,050
Pekan	ND	ND	ND
Raub	235,000	235,000	235,000
Rompin	ND	ND	ND
Temerloh	136,000	187,700	199,300
Terengganu	120,000	250,000	623,000
Besut	ND	ND	ND
Dungun	320,000	320,000	320,000
Hulu Terengganu	ND	ND	ND
Kemaman	183,000	250,000	310,000
Kuala Terengganu	120,000	250,000	623,000
Marang	127,000	237,000	348,000
Setiu	ND	ND	ND

Kelantan	108,000	220,000	550,000
Bachok	ND	ND	ND
Gua Musang	ND	ND	ND
Jeli	ND	ND	ND
Kota Bharu	108,000	220,000	550,000
Kuala Krai	ND	ND	ND
Machang	ND	ND	ND
Pasir Mas	ND	ND	ND
Pasir Putih	ND	ND	ND
Tanah Merah	ND	ND	ND
Tumpat	200,000	375,000	550,000
Perlis	140,000	212,500	280,000
Sabah	114,000	300,000	750,000
Beaufort	ND	ND	ND
Keningau	ND	ND	ND
Kota Belud	ND	ND	ND
Kota Kinabalu	140,000	440,000	750,000
Kota Marudu	ND	ND	ND
Kuala Penyu	ND	ND	ND
Kudat	114,000	131,000	148,000
Kunak	ND	ND	ND
Labuan	120,000	206,500	295,000
Labuk – Sungut	ND	ND	ND
Lahad Datu	238,000	238,000	238,000
Papar	ND	ND	ND
Penampang	495,000	495,000	495,000
Pensiangan/ Nabawan	ND	ND	ND
Ranau	200,000	200,000	200,000
Sandakan	125,000	235,000ND	500,000
Semporna	ND	ND	ND
Sipitang	ND	ND	ND
Tambunan	ND	ND	ND
Tawau	150,000	260,000	468,000
Tenom	ND	ND	ND
Tuaran	ND	ND	ND

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.13

HARGA RUMAH BERTINGKAT TINGGI (FLAT) (RM/ UNIT)			
(JUL – DIS 2000)			
Negeri / Daerah	Minimum	Median	Maksimum
Malaysia	39,500	95,000	671,000
Kuala Lumpur	55,000	85,000	260,000
Seksyen 1 – 100	55,000	89,000	260,000
Mukim Ampang	65,000	135,000	145,000
Mukim Batu	65,000	82,000	90,000
Mukim Cheras	ND	ND	ND
Mukim Kuala Lumpur	65,000	102,500	125,000
Mukim Petaling	55,000	90,000	123,000
Mukim Setapak	60,000	80,000	112,000
Mukim Ulu Kelang	ND	ND	ND
Selangor	45,000	80,000	671,000
Gombak	45,000	73,000	90,000
Hulu Langat	49,000	85,000	230,000
Hulu Selangor	ND	ND	ND
Klang	55,000	66,500	98,800
Kuala Langat	ND	ND	ND
Kuala Selangor	235,000	235,000	235,000
Petaling	56,000	85,000	671,000
Sabak Bernam	ND	ND	ND
Sepang	ND	ND	ND
Johor	52,000	116,000	175,000
Batu Pahat	ND	ND	ND
Johor Bahru	52,000	119,000	175,000
Kluang	55,000	56,750	58,500
Kota Tinggi	ND	ND	ND
Mersing	ND	ND	ND
Muar	ND	ND	ND
Pontian	ND	ND	ND
Segamat	65,000	65,000	65,000
Pulau Pinang	39,500	107,000	230,000
Dearah Barat Daya	50,000	82,000	137,000
Daerah Selatan	ND	ND	ND
Daerah Tengah	39,500	46,500	66,000
Daerah Timur Laut	41,000	113,500	230,000
Daerah Utara	67,000	74,250	105,000

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.14

HARGA RUMAH BERTINGKAT TINGGI (CONDOMINIUM/ APARTMENT)			
(RM/ UNIT) (JUL – DIS 2000)			
Negeri / Daerah	Minimum	Median	Maksimum
Malaysia	55,000	172,500	4,250,000
Kuala Lumpur	72,000	199,000	1,550,000
Seksyen 1 – 100	72,000	200,000	810,000
Mukim Ampang	85,000	145,000	165,000
Mukim Batu	130,000	287,300	550,000
Mukim Cheras	ND	ND	ND
Mukim Kuala Lumpur	75,000	328,000	1,550,000
Mukim Petaling	100,000	147,500	251,000
Mukim Setapak	100,000	145,000	200,000
Mukim Ulu Kelang	127,000	133,000	180,000
Selangor	55,000	148,000	527,888
Gombak	82,000	142,650,	350,000
Hulu Langat	55,000	129,000	268,000
Hulu Selangor	60,000	62,450	64,900
Klang	78,000	116,000	195,000
Kuala Langat	ND	ND	ND
Kuala Selangor	ND	ND	ND
Petaling	65,000	158,000	527,888
Sabak Bernam	ND	ND	ND
Sepang	ND	ND	ND
Johor	95,000	228,000	814,000
Batu Pahat	ND	ND	ND
Johor Bahru	95,000	228,000	814,000
Kluang	ND	ND	ND
Kota Tinggi	ND	ND	ND
Mersing	ND	ND	ND
Muar	ND	ND	ND
Pontian	ND	ND	ND
Segamat	ND	ND	ND
Pulau Pinang	102,500	204,000	4,250,000
Dearah Barat Daya	130,000	147,500	196,000
Daerah Selatan	ND	ND	ND
Daerah Tengah	ND	ND	ND
Daerah Timur Laut	102,500	235,000	4,250,000
Daerah Utara	120,000	120,000	120,000

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Jadual 3.15

3.5 KESIMPULAN

Nampaknya, pihak kerajaan sedaya upaya berusaha membantu setiap rakyatnya untuk memiliki rumah. Pelbagai usaha telah dijalankan supaya semua rakyat dapat memiliki rumah sendiri mengikut kemampuan masing-masing. Antara usaha yang telah dilakukan ialah, mengadakan pelbagai program perumahan dan mewujudkan pelbagai kemudahan sumber kewangan. Persoalannya, dapatkah usaha ini membantu pihak kerajaan mencapai sasarannya? Ini kerana walaupun pelbagai usaha dijalankan, namun kenaikan harga rumah terus membeban para pembeli. Menerusi jadual yang disertakan, didapati kenaikan harga rumah kediaman terus berlaku pada setiap tahun, kecuali pada tahun 1998. Hal ini berlaku disebabkan oleh kemerosotan ekonomi yang berlaku pada masa itu. Peningkatan harga rumah terus berlaku, walaupun pada peratusan yang kecil.

Dalam bab yang lepas, kita telah telah membuat kesimpulan bahawa, faktor kewangan merupakan perkara utama yang akan dipertimbangkan dalam membeli rumah, sedangkan senario yang berlaku sebenarnya menunjukkan harga rumah semakin meningkat. Ini menunjukkan tidak ada kesinambungan di antara usaha yang dijalankan dengan senario yang berlaku pada hari ini.

BAB 4

KAWASAN KAJIAN DAN GOLONGAN SASARAN

4.0 PENGENALAN

Sebagaimana yang telah dinyatakan, kawasan kajian yang dipilih untuk kajian ini ialah daerah Johor Bahru. Golongan sasarannya pula ialah responden yang berpendapatan sederhana, iaitu isirumah yang mempunyai pendapatan RM1000 hingga RM3000 sebulan.

Bab ini akan menerangkan dengan lebih lanjut mengenai latar belakang kawasan kajian, termasuk populasi dan senario sektor perumahan, serta latar belakang dan kemudahan pinjaman kerajaan yang disediakan.

4.1 LATAR BELAKANG KAWASAN KAJIAN

Johor Bahru terletak di posisi yang amat istimewa dan strategik di selatan Semenanjung Malaysia. Tidak hairanlah ia menjadi pintu masuk paling popular dari selatan sehingga mendapat jolokan "The Southern Gateway to Peninsular Malaysia". Ia dipinggiri oleh dua perairan penting di rantau Asia Tenggara, iaitu Selat Tebrau di

bahagian selatan yang memisahkannya daripada kota Singapura, dan Perairan Laut Cina Selatan di sebelah timur. Bandar raya Johor Bahru menikmati iklim tropika dengan perubahan suhu harian daripada 24°C hingga 32°C. Pada keseluruhannya keadaan topografi Johor Bahru adalah mendatar dan beralun dengan ketinggian paras muka buminya berada pada 200 meter melebihi paras laut manakala kawasan terendah pula adalah 2 meter di atas paras laut. Sungai utama yang merintang bandar raya Johor Bahru adalah Sungai Segget yang mempunyai kepanjangan kira-kira 7 kilometer yang bermula daripada lima hulu.

Johor Bahru merupakan ibu negeri bagi Negeri Johor Darul Ta'zim. Sejarah gilang gemilang yang dibarisi daripada pelopornya, Temenggung Daeng Ibrahim telah menjulang Johor Bahru sebagai antara bandar raya yang pesat membangun di negara Malaysia. Johor Bahru dihubungi dengan bandar-bandar di negara ini melalui rangkaian jalan raya serta pengangkutan udara. Jarak antara Johor Bahru dengan kota raya Kuala Lumpur adalah lebih kurang 375 kilometer, dan hanya kira-kira 1.5 km dengan kota raya Singapura yang dihubungi oleh tambak Johor.

Johor Bahru mula dibuka pada 10 Mac 1855 oleh Temeggung Daeng Ibrahim setelah Sultan Ali Ibn Sultan Husain Syah menyerahkan Negeri Johor kecuali jajahan Kesang kepada baginda. Kerja-kerja merintis dan membina bandar Johor Bahru atau dahulunya dikenali sebagai Iskandar Puteri dijalankan dari Teluk Belanga, Singapura, tempat tinggal baginda dan juga tempat lahir beberapa tokoh penting dalam sejarah pembangunan kerajaan Johor Moden.

Temenggong Daeng Ibrahim mangkat pada 31 Januari 1862 dan digantikan oleh Temenggong Abu Bakar. Baginda bertanggungjawab memperkenalkan corak pentadbiran moden kepada Negeri Johor sehingga dikenali sebagai Bapa Johor Moden. Lanjutan daripada penduduk yang semakin ramai serta kawasan-kawasan baru yang diterokai, Temenggong Abu Bakar telah menukar nama Iskandar Puteri kepada Johor Bahru dalam suatu upacara gilang gemilang.

Pada tahun 1889 pusat pemerintahan Negeri Johor telah berpindah daripada Teluk Belanga, Singapura ke Johor Bahru. Antara tokoh anak negeri yang terpenting adalah Abdul Rahman Andak (Datuk Seri Amar Diraja), Munsyi Muhammad Ibrahim (Datuk Bentara Dalam), Abdul Samad Ibrahim (Datuk Penggawa Barat), Engku Sulaiman Daud dan ramai lagi.

Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) merupakan sebuah Pihak Berkuasa Tempatan yang bertanggungjawab terhadap pentadbiran, perancangan dan pembangunan bandaraya Johor Bahru sebagai organisasi yang diletakkan di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Majlis Bandaraya Johor Bahru diberikuasa menerusi Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan beberapa akta lagi untuk melaksanakan tanggungjawabnya. Sejarah penubuhan MBJB sebagai penguasa tempatan bermula dari Jabatan Lembaga Bandaran pada 1910, diikuti seterusnya dengan Majlis Bandaran (1950), Majlis Perbandaran (1977) seterusnya dinaikkan ke taraf bandaraya pada 1 Januari 1994.

Majlis Bandaraya Johor Bahru memberikan perkhidmatan perbandaran kepada seluruh warga kota Johor Bahru. Wawasan Majlis Bandaraya adalah untuk

menjadikan Johor Bahru sebagai Bandar Raya Yang Terancang, Sejahtera dan Berbudaya.



4.1.1 Kependudukan

Bilangan penduduk Negeri Johor dalam tahun 1999 dianggarkan seramai 2.67 juta dan bilangan ini dijangkakan meningkat kepada 2.73 juta orang pada tahun 2000 dan akan terus mencapai 2.79 juta orang pada tahun 2001. Unjuran penduduk Negeri Johor dan kadar pertumbuhan adalah seperti Jadual 4.1.

Daerah Johor Bahru mempunyai bilangan penduduk yang paling terbesar, diikuti oleh daerah Muar, Batu Pahat dan Kluang. Pada tahun 2001, penduduk daerah Johor Bahru akan melebihi satu juta. Penduduk di daerah Muar dan Batu Pahat akan menghampiri 400,000.

Unjuran Penduduk Negeri Johor ('000)							
Daerah	Unjuran Penduduk				Kadar Pertumbuhan (%)		
	1998	1999	2000	2001	1999	2000	2001
Johor Bahru	936.1	956.8	977.7	1,000.3	2.2	2.2	2.3
Batu Pahat	353.8	362.1	370.9	379.5	2.3	2.4	2.3
Kluang	278.8	285.1	291.4	298.2	2.3	2.2	2.3
Kota Tinggi	227.5	232.4	237.3	242.4	2.2	2.1	2.1
Mersing	82.1	83.8	85.6	87.4	2.1	2.1	2.1
Muar	360.1	368.6	377.6	386.8	2.4	2.4	2.4
Segamat	217.6	222.5	227.7	232.8	2.2	2.3	2.2
Pontian	155.7	159.4	163.3	167.1	2.4	2.4	2.3
Johor	2,612	2,671	2,732	2,794	2.3	2.3	2.3
Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia							

Jadual 4.1

4.1.2 Purata Isirumah

Sungguhpun jumlah bilangan penduduk kian meningkat, namun dari segi saiz purata isirumah, angka ahli keluarga telah menurun daripada 5.75% dalam tahun 1975 kepada 5.10% dalam tahun 1985 dan kepada 4.55% pada tahun 1995. Sehingga tahun 2001, kadar ini dijangka akan terus menurun kepada 4.3%.

4.1.3 Penduduk Bandar Dan Luar Bandar

Dari segi penyerakan penduduk, pada tahun 1980, 47 peratus atau 770,200 orang dari penduduk Negeri Johor merupakan penduduk bandar. Jumlah ini menjadikan nisbah penduduk bandar kepada luar bandar sebanyak 1:1.1. Angka tersebut meningkat pada tahun 1991 kepada 1,018,480 orang atau 49.1 peratus. Menjelang tahun 2000, jumlah penduduk bandar dijangka meningkat kepada kadar 55.0 peratus dan trend ini akan diteruskan dalam tahun 2001.

4.1.4 Struktur Umur Penduduk Dan Nisbah Tanggungan

Struktur umur penduduk menunjukkan nisbah tanggungan penduduk yang memberi gambaran kasar akan bebanan ekonomi yang ditanggung oleh sesuatu kumpulan penduduk yang dikira berasaskan nisbah bilangan penduduk berumur tidak bekerja (0 – 14 tahun dan 65 tahun ke atas) kepada penduduk umur bekerja (15 – 64 tahun). Semakin tinggi nisbah tanggungan semakin besar bebanan ekonomi.

Secara umumnya, nisbah tanggungan penduduk Negeri Johor iaitu 60 : 100 adalah lebih rendah daripada kadar di peringkat negara iaitu 61 : 100 dalam tahun 1998. Analisa ini menunjukkan trend nisbah tanggungan yang menurun pada setiap tahun. Dalam tahun 2001 nisbah ini akan terus turun kepada 53 : 100. (Jadual 4.2)

Nisbah Tanggungan Penduduk Negeri Johor 1998 – 2001 ('000)				
Struktur Umur	Peratus Penduduk (%)			
	1998	1999	2000	2001
0-14 tahun	33.7	32.81	31.93	31.04
15-64 tahun	62.6	63.47	64.33	65.20
65 tahun ke atas	3.7	3.72	3.74	3.76
Nisbah Tanggungan	60 : 100	58 : 100	55 : 100	53 : 100

Jadual 4.2

4.1.5 Pendapatan

Pertumbuhan ekonomi Negeri Johor memberi kesan positif terhadap tahap pendapatan dan kuantiti hidup penduduk. Pada tahun 1997, kadar pendapatan isirumah di negeri ini ialah RM2,772. Kadar pendapatan dalam tahun 1998 sehingga 2000 telah meningkat walaupun pada penghujung tahun 2000 harga kelapa sawit jatuh. Dijangka pendapatan isirumah akan terus meningkat. Memandangkan tumpuan aktiviti ekonomi yang berbeza telah menyumbang kepada kadar purata isi keluarga dan taraf kehidupan yang berbeza di antara daerah-daerah di negeri ini. Daerah Johor Bahru menumpukan aktiviti yang menghasilkan purata pendapatan isi keluarga yang tertinggi, manakala beberapa daerah lain seperti Batu Pahat, Muar dan Pontian menumpukan aktiviti-aktiviti ekonomi yang menghasilkan purata pendapatan isi keluarga yang rendah.

4.1.6 Pengurangan Kemiskinan

Kadar kemiskinan di negeri Johor terus berkurangan daripada 3.1 peratus pada tahun 1995 kepada 1.6 peratus pada tahun 1997. Kadar kemiskinan terus berkurangan dalam tahun 1998 sehingga tahun 2000. (Rujuk jadual 4.3). Pengurangan kadar kemiskinan ini adalah kesan daripada program pembangunan ekonomi yang dilaksanakan negeri ini. Program dan projek ini telah mewujudkan peluang pekerjaan dan pertumbuhan pendapatan rakyat miskin.

Senarai Peserta PPRT Negeri Johor,1997 – 1999			
Daerah	1997	1998	1999
Batu Pahat	167	175	158
Johor Bahru	148	97	93
Kluang	71	117	109
Kota Tinggi	91	127	106
Mersing	191	185	169
Muar	158	184	181
Pontian	188	179	175
Segamat	131	126	120
Jumlah	1,145	1,190	1,111
Sumber : Pejabat Pembangunan Negeri			

Jadual 4.3

4.2 GAMBARAN HARTA TANAH DI JOHOR BAHRU

Pasaran Harta Tanah tahun 2000 terus menunjukkan prestasi memberangsangkan, tetapi masih dibayangi oleh sentimen berwaspada.

Sikap berhati-hati pembeli, pemaju dan para pelabur menyebabkan pasaran agak kurang aktif daripada yang dijangkakan, terutama selepas prestasi yang menggalakkandalam tahun 1999.

Transaksi untuk tempoh Januari – September 2000 meningkat dalam jumlah bilangan dan jumlah nilai masing-masing sebanyak 9.9% dan 12.5%, tetapi peningkatan tersebut adalah rendah sedikit berbanding dengan peningkatan 16.4% bagi tempoh yang sama pada 1999. Jumlah nilai transaksi untuk 26,608 transaksi bagi

tempoh sembilan bulan adalah RM4,588.56 juta. Jadual di bawah menunjukkan ringkasan pergerakan transaksi harta tanah di Johor pada tahun 2000 berbanding 1999 mengikut sektor.

Pergerakan Transaksi Harta di Johor						
Transaksi			Nilai (RM juta)			
Sektor	1999	2000	% perubahan	1999	2000	% perubahan
Kediaman	15,747	17,981	14.2	1,999.09	2,469.77	23.5
Perdagangan	1,773	1,974	11.3	526.70	695.10	32.0
Industri	554	818	47.7	316.87	443.78	40.1
Pertanian	5,206	4,529	-13.0	471.53	607.08	28.7
Tanah pembangunan	934	1,304	39.6	160.17	372.65	-51.0
Lain-lain	5	2	-60.0	3.9	0.18	-95.5
Jumlah	24,219	26,608	9.9	4,078	4,588.56	12.5

Sumber: Laporan pasaran Harta 2000

Jadual 4.4

Kesemua sektor harta tanah utama menunjukkan pergerakan yang positif dalam aktiviti pasaran antara 11.3% dan 47.7% kecuali sektor pertanian yang merosot sebanyak 13.0% dalam bilangan transaksi. Sektor kediaman paling aktif dengan menyumbang 67.6% daripada jumlah nilai transaksi diikuti sektor pertanian (17.0%), perdagangan (7.4%), tanah pembangunan (4.9%) dan sektor industri (3.1%).

Pasaran harta tanah tahun 2001 dijangka terus cergas untuk sektor kediaman tetapi sederhana tanpa kenaikan ketara dalam harga, sewaan dan aktiviti transaksi untuk sektor harta tanah yang lain.

4.2.1 Harta Tanah Kediaman

Sektor harta tanah kediaman dalam sembilan bulan yang pertama meningkat 14.2% dari tahun ke tahun dalam bilangan transaksi. Sektor ini menyumbang sebanyak 67.6% kepada pasaran untuk tempoh Januari hingga September 2000. transaksi harta tanah kediaman tahun ini berjumlah 17,981 berbanding tahun lalu yang hanya berjumlah 15,747. Angka ini termasuk pindahmilik pukal 779 lot bernilai RM20.84 juta, yang mewakili 4.3% jumlah bilangan dan 0.8% jumlah nilai transaksi kediaman. Jumlah nilai transaksi kediaman dalam tempoh sembilan bulan pertama tahun 2000 berjumlah RM2,469.77 juta, iaitu kenaikan 23.5% daripada RM1,999.09 juta tahun sebelumnya.

Mengikut daerah, aktiviti transaksi di Johor Bahru paling aktif dengan menyumbang 56.5% (10,167 transaksi) daripada jumlah keseluruhan transaksi harta tanah kediaman diikuti Batu Pahat 14.2% (2,559 transaksi) dan Muar 10.8% (1,935 transaksi). Kesemua daerah menunjukkan peningkatan dalam aktiviti transaksi kecuali Pontian dan Mersing dengan masing-masing merosot 22.1% dan 36.2%. Jadual 4.5 menunjukkan bilangan pindah milik harta tanah kediaman mengikut jenis dan daerah.

Harta kediaman berharga RM200,000 ke bawah paling diminati. Bagaimanapun, minat pembeli semakin bertambah terhadap rumah kos sederhana dan harta mewah yang bernilai antara RM250,000 hingga RM500,000, di mana peratusan transaksinya meningkat dari tahun lepas. Mengikut jenis, rumah teres setingkat hingga tiga tingkat paling banyak dijual dengan menyumbang 68.1% kepada bilangan transaksi kediaman. Jadual 4.6 menunjukkan bilangan dan peratusan pindah milik

mengikuti lingkungan harga bagi sektor harta utama pada Januari hingga September 2000.

Bilangan Pindah Milik Harta Tanah Mengikut Jenis Dan Kediaman									
Jenis	Johor Bahru	Kota Tinggi	P'tian	Kluang	M'sing	Batu Pahat	Muar	S'mat	Total
Tanah Kosong	233	19	16	108	12	940	282	92	1,702
Teres 1- ½ tgkt	3,340	207	219	571	47	775	596	451	6,206
Teres 2 - 3 tgkt	4,417	65	147	218	24	390	544	242	6,047
Semi-D 1- ½ tgkt	144	3	27	108	2	108	176	37	605
Semi-D 2 - 3 tgk	278	3	7	38	1	50	98	22	497
Banglo	524	65	16	112	13	39	90	55	644
Kondominium/ Apartment	316	0	0	1	0	0	21	0	338
Rumah cluster	4	0	0	1	0	2	1	0	8
Town-House	11	2	0	0	0	0	0	0	13
Flat	72	0	0	11	0	4	0	0	87
Rumah Kos	779	45	31	110	56	237	125	116	1,499
Rendah									
Flat Kos Rendah	304	0	0	0	0	0	0	0	304
Lain-lain	15	0	0	0	0	14	2	0	31
Jumlah	10,167	409	463	1,278	155	2,559	1,935	1,015	17,981

Sumber: Laporan pasaran Harta 2000

Jadual 4.5

Bilangan Pindah Milik Mengikut Lingkungan Harga Bagi Sektor Harta Utama Pada Januari Hingga September 2000							
Lingkungan Harga (RM)	Kediaman	Komersial	Industri	Pertanian	Tanah P'bangunan	Lain lain	Jumlah
0 – 25,000	1,315	9	1	93	210	1	2,521
25,001- 50,000	1,358	70	0	1,149	238	0	4,945
50,001- 75,000	1,666	103	8	752	116	0	2,802
75,001- 100,000	2,692	99	34	496	112	0	2,924
100,001- 150,000	3,852	342	39	530	153	0	3,610
150,001- 200,000	2,948	228	34	298	93	1	2,698
200,001- 250,000	1,420	270	65	117	83	0	1,757
250,001- 500,000	1,492	629	427	187	173	0	2,319
500,001-1,000,000	213	166	125	49	86	0	466
1,000,000 ke atas	25	58	85	17	40	0	177
Jumlah	15,747	1,773	554	5,206	934	5	24,219

Sumber: Laporan Pasaran Harta 2000

Jadual 4.6

Stok kediaman sehingga September 2000 mencecah 411,285 unit. Rumah – rumah teres menyumbang 43.1%. Unit unit mula dibina berjumlah 3,333 dan 70% daripadanya adalah rumah teres satu dan dua tingkat. Unit-unit dalam perancangan berjumlah 272,893 sebahagian besarnya terdiri daripada rumah teres dan rumah pangsa kos rendah. Ini berpotensi untuk menambah 54.1% kepada stok sedia ada.

Pada tahun ini, unit unit yang dilancarkan terdiri daripada fasa baru dalam skim sedia ada. Sehingga September 2000, sejumlah 11,080 unit telah dilancarkan di seluruh negeri Johor, 70% daripadanya adalah rumah teres. Sambutan adalah menggalakkan terhadap rumah beharga bawah RM200,000 dengan 40% telah dijual. Jadual 4.7 menunjukkan ringkasan kepada bilangan penawaran rumah di negeri Johor pada tahun 2000. Jadual 4.8 pula menunjukkan bilangan penawaran rumah di daerah Johor Bahru mengikut Jenis rumah.

Ringkasan Penawaran Rumah Di Negeri Johor Pada Tahun 2000				
Lokasi	Stok Sedia Ada	Siap	Dalam Pembinaan	Pewaran Akan Datang
Johor Bahru	248,371	5,466	1,207	188,288
Kota Tinggi	13,110	295	118	18,533
Pontian	12,980	413	187	7,376
Kluang	37,904	404	125	18,261
Mersing	4,096	62	0	529
Batu Pahat	36,822	899	324	20,840
Muar	33,044	286	965	9,196
Segamat	24,958	673	407	9,930
Total	411,285	8,498	3,333	272,893

Sumber: Laporan pasaran Harta 2000

Jadual 4.7

Penawaran Harta Kediaman Di Johor Bahru Mengikut Jenis Rumah Pada Tahun 2000				
Jenis Rumah	Stok	Siap	Dalam Pembinaan	Penawaran Akan datang
Teres 1 tgkt	64,954	1,636	5,938	23,464
Teres 2 – 3 tgkt	44,661	1,918	9,503	30,986
Semi-D 1 tgkt	6,102	0	642	4,066
Semi-D 2 – 3 tgkt	6,672	68	276	3,712
Banglo	19,718	16	239	7,531
Town-House	278	0	594	3,516
Rumah Kos Rendah	53,263	978	714	4,835
Flat Kos Rendah	22,946	832	8,807	39,751
Flat	13,297	0	4,286	13,534
Kondominiun/ Apartment	11,014	18	3,644	22,154
Total	242,905	5466	34,643	149,483

Sumber: Laporan Pasaran Harta 2000

Jadual 4.8

Harga pula bercampur-campur bergantung kepada lokasi dan jenis rumah. Di Johor Bahru, rumah teres beharga di bawah RM250,000 mendapat permintaan yang tinggi dengan peningkatan harga sebanyak 10.0%. Sebaliknya, harga rumah di pinggir bandar merosot 10.0%.

Di Mukim Pulai, beberapa skim perumahan yang popular terutama di Skudai, mencatatkan kenaikan harga 10.0%. kenaikan ini disebabkan oleh kedudukannya yang berhampiran dengan Universiti Teknologi Malaysia (UTM) yang menyediakan sumber permintaan berterusan daripada kalangan pensyarah UTM dan juga penduduk tempatan yang bekerja di Singapura yang berkemampuan tinggi dan bakal pembeli

bagi tujuan pe;abutan kerana mudah di sewa. Di Kulai rumah – rumah yang terletak di pinngir bandar mengalami kejatuhan harga, kerana sikap pembeli yang mengubah selera kepada rumah – rumah baru yang mampu dibeli dan mempunyai pelbagai pilihan. Kesan negatif yang semakin melebar ke atas harga rumah dan sewaan dapat dilihat untuk 10 hingga 15 tahun dari sekarang apabila siapnya Bandar Indrapura dan Bandar Putra, kedua-duanya merupakan projek mega di Kulai, di mana jumlah penawaran yang berlebihan akan mengatasi permintaan dalam kawasan pembangunan.

Di daerah – daerah lain, harga unit-unit konvensional secara amnya stabil dengan catatan peningkatan 10.0% di beberapa skim perumahan terpilih kecuali Muar yang mana harga meningkat melebihi 20.0%. Bagi unit-unit strata, harga unit-unit kondominium dan pangsapuri secara puratanya merosot 10.0% di kawasan bandar dan kurang daripada 5.0% di kawasan pinggir bandar. Jadual berikut menunjukkan harga pasaran bagi rumah – rumah di Johor Bahru mengikut jenis rumah.

Jenis Rumah	Harga
Rumah Teres 1 Tingkat	80,000 – 310,000
Rumah Teres 1 ½ Tingkat	145,000 – 210,000
Rumah Kos Rendah 2 Tingkat	45,000 – 50,000
Rumah Kos Sederhana 2 Tingkat	152,000 – 158,000
Rumah Teres 2 Tingkat	125,000 – 360,000
Rumah Teres 2 ½ Tingkat	175,000 – 385,000
Rumah Semi-D 1 Tingkat	123,000 – 296,000
Rumah Semi-D 1 ½ Tingkat	150,000 – 198,000
Rumah Semi-D 2 Tingkat	150,000 – 550,000
Rumah Semi-D 2 ½ Tingkat	650,000 – 730,000
Banglo 1 Tingkat	400,000 – 525,000
Banglo 2 Tingkat	530,000 – 800,000
Flat	132,000
Flat Kos Rendah	33,000 – 43,000
Kondominium	88,000 – 672,000

Sumber: laporan pasaran Harta 2000

Jadual 4.9

Tahap pemilikan rumah, terutama rumah kos rendah dan sederhana di jangka meningkat ekoran kelonggaran syarat-syarat pemilikan rumah sedemikian oleh kerajaan negeri. Harga dan sewaan dijangka stabil menjelang tahun 2001. Sebanyak 272,893 unit kediaman dijangka akan memasuki pasaran dalam tempoh lima tahun akan datang. Justeru itu, kewaspadaan perlu diramal bagi mengelakkan kemungkinan berlakunya lebih bekalan seandainya penawaran baru di atas tidak di sokong oleh permintaan berkesan.

4.3 LATAR BELAKANG GOLONGAN SASARAN

Sebagaimana yang telah dinyatakan sebelum ini, golongan sasaran yang akan dikaji ialah penduduk Johor Bahru yang berpendapatan sederhana, iaitu isi rumah yang berpendapatan RM1000 hingga RM3000 sebulan. Kakitangan kerajaan Kumpulan A dan B juga merupakan sebahagian daripada golongan berpendapatan sederhana. Mengikut struktur perkhidmatan sektor awam lama yang dinyatakan dalam Laporan JKK 1976, kakitangan kerajaan adalah terbahagi kepada 4 kumpulan iaitu A, B, C, dan D. Kumpulan A merupakan mereka yang berkelulusan ijazah Universiti. Kumpulan B ialah mereka yang berkelulusan STPM atau 'A' Level. Kumpulan C pula merupakan mereka yang berkelulusan SPM atau 'O' Level. Manakala Kumpulan D pula adalah terdiri daripada mereka yang berkelulusan SRP.

Walau bagaimanapun, mengikut Sistem Saraan Baru (SSB) yang diperkenalkan pada tahun 1995, struktur ini telah disusun semula dalam tiga

kumpulan perkhidmatan, iaitu Kumpulan Pengurusan Tertinggi, Kumpulan Pengurusan dan Profesionnal serta Kumpulan Sokongan.

4.3.1 Pinjaman Perumahan Kakitangan Kerajaan

Kelayakan pinjaman perumahan ini adalah bergantung kepada kumpulan perkhidmatan dan gaji bulanan seseorang kakitangan kerajaan. Seseorang yang berada dalam kumpulan perkhidmatan yang kedudukan hiraknya tinggi, sudah tentu menerima gaji yang lebih tinggi dan jumlah pinjaman yang layak dibuat juga adalah tinggi. Jadual 4.10 menunjukkan jumlah pinjaman kerajaan yang dibenarkan kepada kakitangan kerajaan mengikut kumpulan perkhidmatan yang dinyatakan dalam laporan JKK 1976.

Pinjaman Perumahan Kakitangan Kerajaan Mengikut Kumpulan Pekerjaan Dalam Laporan JKK 1976.		
Kumpulan Pekerjaan	Contoh Jenis Pekerjaan	Jumlah Pinjaman Dibenarkan (RM)
A	'Superscale' A dan ke atas	200,000
A	'Superscale Officer' (dari G ke B)	135,000-195,000
A	'Timescale Officer' yang berkelulusan ijazah Universiti	45,000-130,000
B	Kerani, Guru, dan leftenan angkatan tentera yang berkelulusan STPM	20,000-90,000
C	Kerani guru dan leftenan angkatan tentera yang berkelulusan SPM	20,000-90,000
D	Pembantu pejabat, koperal (tentera atau polis)	10,000-30,000

Sumber: Goh Ban Lee, 1985

Jadual 4.10

Pada tahun 1995, jumlah pinjaman ini disusun semula mengikut kumpulan perkhidmatan baru menurut SSB sepertimana yang terdapat dalam jadual 4.11.

Pinjaman Perumahan Kakitangan Kerajaan Menurut SSB	
Gred / Kategori Pekerjaan (SSB)	Jum Pinjaman Maksimum
Gred Utama / Khas 'C' dan ke atas (Kumpulan A)	200,000
Kategori I, II, dan III bergaji RM3,138.00 dan ke atas (Kumpulan A)	160,000
Kategori III bergaji RM3,137.00 dan ke bawah, kategori IV, V dan VI bergaji RM1,1913 dan ke atas (Kumpulan A dan B kanan)	120,000
kategori VI bergaji RM1,1912.00 ke bawah dan kategori VII (Kumpulan B)	80,000

Sumber: Pekeliling Perbendaharaan Bil.6 Tahun 1995. Syarat-syarat dan Tatacara Pinjaman perumahan Perbendaharaan Malaysia

Jadual 4.11

Pada akhir tahun 2000, pihak kerajaan melalui pembentangan Belanjawan 2001 telah meningkatkan jumlah pinjaman perumahan kakitangan kerajaan daripada RM35,000 hingga RM20,000 kepada RM40,000 hingga RM30,000 yang mula berkuatkuasa pada 2 Januari 2001. Jadual 4.12 menunjukkan kadar kelayakan pinjaman perumahan yang terbaru bagi kakitangan kerajaan yang mula berkuatkuasa pada 2 Januari 2001.

Kadar Kelayakan Pinjaman Perumahan Terbaru Bagi Kakitangan Kerajaan	
Gaji Bulanan Hakiki (RM)	Kelayakan Pinjaman (RM)
3,500 dan ke atas	300,000
3,000 ke 3,499	250,000
2,500 ke 2,999	220,000
2,000 ke 2,499	200,000
1,500 ke 1,999	160,000
1,200 ke 1,499	130,000
1,000 ke 1,199	100,000
800 ke 999	80,000
600 ke 799	60,000
599 dan ke bawah	40,000

Sumber: Pekeliling Perbendaharaan Bil. 10/94 dan Bil. 6/95 (Pindaan Ke 2). Kadar Kelayakan Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia, 2000

Jadual 4.12

4.3.2 Syarat dan Tatacara Pinjaman Perumahan

Sebelum tahun 1999, kakitangan kerajaan yang hendak membuat pinjaman perumahan pada umumnya hendaklah memenuhi syarat-syarat berikut:

- i. Pemohon mestilah berumur 25 tahun ke atas dan telah berkhidmat dengan kerajaan sekurang-kurangnya 5 tahun secara terus menerus.
- ii. Pemohon (bujang atau suami isteri yang sudah berkahwin) tidak mempunyai rumah sendiri.
- iii. Tambahan pinjaman untuk tujuan pengubahsuaiaan rumah yang sedia ada adalah tidak dibenarkan.

Walau bagaimanapun, syarat syarat dan tatacara di atas telah dilonggarkan pada akhir tahun 1999.pindaan dan kelonggaran yang mula berkuatkuasa pada 29hb Oktober 1999 tersebut adalah seperti berikut:

i. Kelonggaran Syarat – Syarat Pinjaman

- a. Mulai tarikh yang dinyatakan kakitangan kerajaan yang dilantik ke jawatan tetap dan telah berkhidmat sekurang-kurangnya i tahun, dengan syarat telah disahkan dalam jawatannya, layak memohon pinjaman perumahan Perbendaharaan. Dengan ini syarat pemohon hendaklah berkhidmat sekurang-kurangnya 5 tahun terus menerus, adalah dimansuhkan.
- b. Syarat Umur minima sekurang-kurangnya 25 tahun adalah dimansuhkan.

ii. Pinjaman Perumahan kali Kedua

- a. Kakitangan kakitangan kerajaan yang telah menyelesaikan bayaran balik pinjaman perumahannya dibenarkan membuat pinjaman kali kedua untuk maksud membeli rumah kediaman sahaja, iaitu pinjaman:
 - Jenis I - membeli rumah yang sudah siap
 - Jenis II - membeli rumah yang sedang dibina
 - Jenis III - menebus hutang pinjaman membeli rumah daripada bank

Pinjaman jenis II iaitu membina rumah dia atas tanah sendiri dan jenis IV, iaitu pinjaman membeli tanah tidak dibenarkan.

- b. Amaun pinjaman yang layak adalah perbezaan di antara kelayakan semasa (mengikut jawatan) dengan amaun yang telah diambil atas pembelian harta terdahulu.
 - c. Tempoh bayaran balik pinjaman tidak melebihi 25 tahun.
 - d. Pemohon hendaklah sampai ke Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan (BPPP) tidak lewat daripada 6 bulan sebelum pemohon bersara.
- iii. Kelonggaran Syarat Kelayakan Mendapat Pinjaman untuk Kerja Kerja Ubahsui Rumah Yang di Beli Melalui Pinjaman Perumahan Perbendaharaan
- a. Syarat Umur tidak kurang daripada 50 tahun tetapi tidak melebihi 54 tahun adalah dimansuhkan.
 - b. Kelayakan memohon pinjaman dia atas dibenarkan selepas 5 tahun harta yang dibeli itu diduduki tetapi sebelum 6 bulan peminjam bersara.
 - c. Amaun kelayakan adalah perbezaan di antara kelayakan semasa dan amaun yang telah diambil atas pembelian harta terdahulu.
 - d. Kemudahan inidibenarkan juga kepada kakitangan kerajaan yang telah menyelesaikan bayaran balik pinjaman dengan syarat permohonan hendaklah sampai de Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan (BPRR) 6 bulan sebelum tarikh persaraan pemohon.
 - e. Bagi kes:
 - Pinjaman tambahan di atas diambil sebelumbayaran balik pinjaman atas harta asal asal diselesaikan, amaun pinjaman tambahan ini akan dicampur dengan baki hutang yang sedia ada supaya tempoh bayaran balik pinjaman tidak berubah.

- Jika pinjaman tambahan di atas diambil selepas baki hutang pinjaman asal selesai, bayaran balik pinjaman hendaklah diselesaikan dalam tempoh tidak melebihi 25 tahun.

4.4 RUMUSAN

Tahap pemilikan rumah dijangka meningkat ekoran daripada beberapa kelonggaran yang diberikan oleh kerajaan dalam urusan pinjaman perumahan. Namun adakah ini bermakna golongan berpendapatan sederhana di Johor Bahru ini benar benar berkemampuan untuk memiliki rumah tanpa menghadapi sebarang masalah kewangan? Adakah rumah idaman mereka berada dalam lingkungan harga yang mampu mereka miliki? Bab seterusnya akan menerangkan hasil analisis data-data responden yang diperolehi melalui penggunaan borang soal selidik, iaitu untuk mengkaji kemampuan sebenar golongan berpendapatan sederhana di Johor bahru dalam memiliki rumah.

BAB 5

ANALISIS KAJIAN

5.0 PENGENALAN

Analisis kajian akan dilakukan untuk mengkaji kemampuan golongan sederhana di Johor Bahru untuk memiliki rumah. Beberapa soalan yang berkaitan akan diajukan dan kemudiannya diproses untuk mendapatkan maklumbalas.

5.1 PEMBENTUKAN SOAL SELIDIK

Borang soal selidik ini digunakan untuk mendapatkan data data daripada responden mengenai kemampuan mereka dalam membeli rumah. Data data ini kemudiannya akan di proses bagi mendapatkan hasil kajian.

Borang soal selidik yang digunakan untuk kajian ini terbahagi kepada 5 bahagian, iaitu bahagian A, B, C, D & E. Tiap-tiap bahagian tersebut terdiri daripada kategori soalan yang berlainan.

- Bahagian A terdiri daripada soalan soalan yang berkaitan dengan latar belakang responden, seperti jantina, umur, bangsa & status perkahwinan.
- Bahagian B terdiri daripada soalan soalan yang berkaitan dengan pekerjaan responden. Soalan soalan diajukan adalah seperti jenis majikan, tempoh bekerja, kategori pekerjaan dan jenis pekerjaan.
- Bahagian C pula terdiri daripada soalan soalan yang berkaitan dengan pendapatan bulanan responden dan corak perbelanjaannya, seperti bilangan tanggungan responden, pecahan perbelanjaan untuk makanan, pecahan perbelanjaan persekolahan, pecahan perbelanjaan pengangkutan, pecahan perbelanjaan perumahan, simpanan bulanan dan jumlah simpanan dalam KWSP.
- Bahagian D pula terdiri daripada soalan soalan yang berkaitan dengan aspek perumahan. Soalan soalan yang diajukan adalah seperti apakah jenis pemilikan rumah kediaman responden, samada rumah sendiri atau rumah sewa. Bahagian ini terbahagi kepada 2 bahagian, iaitu soalan untuk responden yang telah memiliki rumah sendiri dan soalan untuk responden yang masih belum memiliki rumah sendiri. Responden yang telah memiliki rumah sendiri dikehendaki menjawab sehingga soalan 25 sahaja, manakala responden yang belum memiliki rumah sendiri dikehendaki meninggalkan soalan 19 – 25 dan terus menjawab 26 35.
- Bahagian E merupakan soalan soalan yang berkaitan dengan permasalahan dalam memiliki rumah. Bahagian ini hanya perlu di jawab oleh responden yang masih belum memiliki rumah.

Contoh Borang soal selidik dilampirkan dalam Lampiran A

5.2 PERLAKSANAAN SOAL SELIDIK

Perlaksanaan soal selidik dijalankan dengan mengedarkan borang soal selidik. Borang borang tersebut diedarkan kakitangan kerajaan seperti guru, polis, peniaga, pembantu tadbir dan sebagainya.

5.3 MAKLUMBALAS SOAL SELIDIK

Untuk kajian ini, sebanyak 111 salinan borang soal selidik telah dicetak dan diedarkan dan kesemua borang tersebut dapat dikumpulkan semula. Kesemua borang tersebut telah disemak, dan didapati hanya 85 borang soal selidik sahaja yang boleh diproses. Ini kerana daripada 111 responden yang telah dipilih di dapati 26 responden tidak termasuk dalam golongan sederhana, iaitu golongan yang isirumahnya berpendapatan antara RM1000 hingga RM3000 sebulan.

Daripada 26 responden yang tidak termasuk dalam golongan sederhana itu, 3 daripadanya berpendapatan kurang daripada RM1000 sebulan, manakala 23 responden lagi terdiri daripada mereka yang berpendapatan melebihi RM3000 sebulan bagi setiap isirumah.

5.4 ANALISIS DATA RESPONDEN

Kajian ini hanya akan mengambil kira 85 borang soal selidik sahaja, iaitu borang soal selidik yang dijawab oleh mereka mereka yang berpendapatan RM1000 hingga RM3000 sebulan bagi setiap isirumah.

Hasil analisis akan yang diperolehi akan ditunjukkan mengikut bahagian bahagian yang terdapat di dalam borang soal selidik.

5.4.1 Latar Belakang Responden

Bahagian ini akan menganalisis latar belakang responden yang berkaitan dengan jantina, umur, bangsa dan status perkahwinan.

5.4.1.1 Jantina

Daripada 85 responden, 49 orang adalah lelaki, manakala 36 orang lagi adalah perempuan. Didapati 51.02% (25 orang) daripada responden lelaki telah memiliki rumah sendiri, manakala yang selebihnya iaitu 24 orang masih lagi belum memiliki rumah sendiri. Bagi responden perempuan pula, didapati 44.44% (16 orang) telahpun memiliki rumah sendiri manakala baki 20 orang responden perempuan masih belum memiliki rumah. Daripada analisis ini di dapati kebarangkalian responden lelaki dalam memiliki rumah adalah lebih tinggi berbanding responden perempuan. Jadual berikut merupakan pecahan responden mengikut jantina.

Jantina	Tahap Pemilikan Rumah		Jumlah
	Sudah Memiliki	Belum Memiliki	
Lelaki	25	24	49
Perempuan	16	20	36
Jumlah	41	44	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.1

5.4.1.2 Umur

Daripada analisis yang dilakukan, didapati 13 orang daripada responden yang terlibat adalah berumur kurang daripada 25 tahun, 39 orang lagi beumur lingkungan 26 hingga 35 tahun, 33 orang berumur lingkungan 36 hingga 55 tahun.

Daripada 13 responden yang berusia kurang daripada 25 tahun, 2 orang daripadanya telah memiliki rumah, manakala 11 lagi belum memiliki rumah. yang berusia 26 hingga 35 tahun pula, 15 darinya telah memiliki rumah manakala 24 orang lagi belum memiliki rumah. Bagi yang berusia lingkungan 36 hingga 55 tahun pula, 24 orang daripadanya telah memiliki rumah, manakala 9 orang lagi belum memiliki rumah sendiri. Jadual berikut merupakan pecahan responden mengikut umur.

Umur	Tahap Pemilikan Rumah		Jumlah
	Sudah Memiliki	Belum Memiliki	
Kurang 25 tahun	2	11	13
26 hingga 35 tahun	15	24	39
36 hingga 55 tahun	24	9	33
Jumlah	41	44	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.2

5.4.1.3 Bangsa

Daripada analisis yang dilakukan didapati 78 responden adalah Melayu, 6 responden Cina dan seorang responden India. Daripada 78 responden Melayu, 41 daripadanya telah memiliki rumah dan 37 daripadanya belum memiliki rumah. Kesemua responden Cina dan India masih belum memiliki rumah.

Umur	Tahap Pemilikan Rumah		Jumlah
	Sudah Memiliki	Belum Memiliki	
Melayu	41	37	78
Cina	0	6	6
India	0	1	1
Jumlah	41	44	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.3

5.4.1.4 Status Perkahwinan

Daripada 85 responden, 21 daripadanya adalah bujang, 61 orang lagi telah berkahwin dan 3 orang lagi telah bercerai atau merupakan janda atau duda. Daripada 21 responden bujang, 4 daripadanya telah memiliki rumah sendiri, manakala 17 lagi belum memiliki rumah sendiri. Bagi responden yang telah berkahwin pula, 34 orang darinya telah membeli rumah dan 27 orang masih belum membeli rumah. bagi responden yang telah bercerai atau janda atau duda pula, ketiga tiga mereka telah membeli rumah. Jadual berikut merupakan pecahan responden mengikut status perkahwinan.

Status	Tahap Pemilikan Rumah		Jumlah
	Sudah Memiliki	Belum Memiliki	
Bujang	14	17	21
Berkahwin	34	27	61
Bercerai/duda/balu	3	0	3
Jumlah	41	44	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.4

5.4.2 Analisis Pekerjaan

Perkara yang akan dinalisis dalam bahagian ini ialah jenis majikan responden dan juga berapa lamakah tempoh mereka bekerja. Di kalangan responden yang terlibat ada yang bekerja sebagai guru, polis, tentera, peniaga, pekerja kilang, pembantu tadbir dan sebagainya.

5.4.2.1 Jenis Majikan

Daripada analisis yang dilakukan, didapati 23 responden yang terlibat adalah pekerja swasta, 58 responden adalah kakitangan kerajaan dan 4 responden lagi bekerja sendiri.

Di kalangan pekerja swasta, 3 daripada mereka telah membeli rumah, manakala 20 orang lagi masih belum membeli rumah. Bagi kakitangan kerajaan, 35 daripadanya telah memiliki rumah manakala 23 daripadanya masih belum memiliki rumah. 3 orang daripada responden yang bekerja sendiri telah memiliki rumah sendiri telah manakal a seorang lagi belum memiliki rumah sendiri.

Majikan	Tahap Pemilikan Rumah		Jumlah
	Sudah Memiliki	Belum Memiliki	
Swasta	3	20	23
Kerajaan	35	23	58
Sendiri	3	1	4
Jumlah	41	44	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.5

5.4.2.2 Tempoh Bekerja

4 orang daripada 85 responden bekerja kurang daripada 1 tahun. 49 daripadanya bekerja 1 hingga 10 tahun, dan 32 daripadanya bekerja melebihi 10 tahun. Bagi responden yang bekerja kurang dari 1 tahun, seorang daripadanya telah memiliki rumah, manakal tiga daripanya belum memiliki rumah. Bagi responden yang bekerja antara 1 hingga 10 tahun, 15 daripadanya telah memiliki rumah, manakala 34 daripadanya belum memiliki rumah. bagi responden yang telah bekerja melebihi 10 tahun, 25 daripadanya telah memiliki rumah, manakala 7 daripadanya belum memiliki rumah. Jadual berikut merupakan pecahan responden mengikut tempoh mereka bekerja.

Tempoh	Tahap Pemilikan Rumah		Jumlah
	Sudah Memiliki	Belum Memiliki	
Kurang 1 tahun	1	3	4
1 hingga 10 tahun	15	34	49
Lebih 10 tahun	32	7	32
Jumlah	41	44	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.6

5.4.3 Analisis Pendapatan dan Perbelanjaan

Bahagian ini akan melihat tingkat pendapatan isirumah responden dan melihat corak perbelanjaan bulanan responden. Perbelanjaan yang akan diambilkira ialah perbelanjaan makanan, perbelanjaan persekolahan, perbelanjaan pengangkutan, perbelanjaan kasar bulanan, simpanan bulanan dan bilangan tanggungan.

5.4.3.1 Analisis Pendapatan Isirumah

Daripada analisis yang dijalankan, didapati 25 responden berpendapatan bulanan isirumah antara RM1001 hingga RM1500 adalah seramai 25 orang. Responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000 pula adalah seramai 36 orang manakala responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000 pula adalah seramai 24 orang.

Mengikut pecahan pendapatan isirumah, didapati 11 orang daripada responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 telah memiliki rumah, manakala 4 orang lagi belum memiliki rumah. Bagi yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, didapati 17 dari mereka telah memiliki rumah, manakala 19 orang lagi belum memiliki rumah. Bagi yang berpendapatan antara RM2001 hingga RM3000, didapati 13 daripadanya telah memiliki rumah, manakala 11 orang lagi belum memiliki rumah. Jadual berikut merupakan pecahan responden mengikut pendapatan isirumah.

Pemilikan Rumah	Pendapatan Isirumah Bulanan			Jumlah
	RM1000 – RM1500	RM1501 – RM2000	RM2001 – RM3000	
Sudah memiliki	11	17	13	41
Belum memiliki	14	19	11	44
Jumlah	25	36	24	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.7

5.4.3.2 Bilangan Tanggungan

Daripada analisis yang dilakukan didapati 34 responden mempunyai tanggungan seramai 1 hingga 2 orang, 36 responden mempunyai tanggungan 3 hingga 5 orang, dan 15 responden mempunyai tanggungan lebih daripada 5 orang.

Mengikut pecahan pendapatan isirumah, didapati 4 orang daripada responden yang mempunyai tanggungan 1 – hingga 2 orang telah memiliki rumah, manakala 30 orang lagi belum memiliki rumah. Bagi yang mempunyai tanggungan antara 3 hingga 5 orang, didapati 24 dari mereka telah memiliki rumah, manakala 12 orang lagi belum memiliki rumah. Bagi yang mempunyai tanggungan melebihi 5 orang pula, didapati 13 daripadanya telah memiliki rumah, manakala 2 orang lagi belum memiliki rumah. Jadual berikut merupakan pecahan responden mengikut bilangan tanggungan.

Pemilikan Rumah	Bilangan Tanggungan			Jumlah
	1 hingga 2 org	3 – 5 org	> 5 org	
Sudah memiliki	4	24	13	41
Belum memiliki	30	12	2	44
Jumlah	34	36	15	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.8

5.4.3.3 Purata Perbelanjaan Makanan

Daripada analisis yang dilakukan didapati 14 responden membelanjakan kurang dari RM300 sebulan untuk makanan. 27 responden membelanjakan antara RM301 hingga RM400 sebulan, 34 responden membelanjakan antara RM401 hingga RM500, 7 responden membelanjakan antara RM500 hingga RM600 dan 3 responden membelanjakan melebihi RM600 sebulan.

Mengikut pecahan pendapatan isirumah, didapati 7 orang daripada 25 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 membelanjakan kurang daripada RM300 sebulan untuk makanan. 11 responden membelanjakan antara RM301 hingga RM400, 5 responden membelanjakan antara RM401 hingga RM500, seorang membelanjakan antara RM501 hingga RM600 dan seorang lagi membelanjakan melebihi RM600 sebulan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, didapati 6 responden berbelanja kurang daripada RM300 untuk makanan, 11 membelanjakan antara RM301 hingga RM400, 18 responden membelanjakan antara RM401 hingga RM500 dan seorang responden membelanjakan antara RM501 hingga RM600.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000, didapati seorang berbelanja kurang daripada RM300 sebulan untuk makanan, 5 responden berbelanja antara RM301 hingga RM400, 11 responden berbelanja antara RM401 hingga RM500, 5 responden berbelanja antara RM501 hingga RM600 dan 2 responden berbelanja melebihi RM600 sebulan untuk makanan. Jadual berikut menunjukkan pecahan responden mengikut purata perbelanjaan makanan.

Pendapatan Isirumah	Purata Perbelanjaan Makanan					Jumlah
	<RM300	RM301 – RM400	RM401 – RM500	RM501 – RM600	>RM600	
RM1000 – RM1500	7	11	5	1	1	25
RM1501 – RM2000	6	11	18	1	0	36
RM2001 – RM3000	1	5	11	5	2	24
Jumlah	14	27	34	7	3	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.9

5.4.3.4 Analisis Perbelanjaan persekolahan

Daripada analisis yang dilakukan, didapati 35 orang daripada 85 responden tidak berbelanja untuk persekolahan, 15 responden berbelanja kurang daripada RM100, 18 responden membelanjakan antara RM101 hingga RM150 sebulan, 13 responden membelanjakan antara RM151 hingga RM200, 4 responden berbelanja melebihi RM600 sebulan.

Mengikut pecahan pendapatan isirumah, didapati 11 orang daripada 25 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 tidak berbelanja untuk persekolahan anak. 6 responden membelanjakan kurang daripada RM100, 6 responden membelanjakan antara RM101 hingga RM150, 2 responden berbelanja melebihi RM200 sebulan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, didapati 17 responden tidak berbelanja untuk persekolahan anak, 7 responden berbelanja kurang daripada RM100 untuk makanan, 6 responden membelanjakan antara RM101 hingga RM150 dan 6 responden membelanjakan antara RM151 hingga RM200.

Jadual berikut menunjukkan pecahan responden mengikut purata perbelanjaan persekolahan.

Pendapatan Isirumah	Purata Perbelanjaan Persekolahan					Jumlah
	Tiada	<RM100	RM101 – RM150	RM151 – RM200	>RM200	
RM1000 – RM1500	11	6	6	0	2	25
RM1501 – RM2000	17	7	6	6	0	36
RM2001 – RM3000	7	2	6	7	2	24
Jumlah	35	15	18	13	4	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.10

5.4.3.5 Analisis perbelanjaan pengangkutan

Daripada analisis yang dilakukan didapati 31 orang daripada 85 responden membelanjakan kurang dari RM100 sebulan untuk pengangkutan. 30 responden membelanjakan antara RM101 hingga RM1500 sebulan, 23 responden membelanjakan antara RM151 hingga RM200, seorang responden membelanja melebihi RM200 sebulan untuk pengangkutan.

Mengikut pecahan pendapatan isirumah, didapati 18 orang daripada 25 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 membelanjakan kurang daripada RM00 sebulan untuk pengangkutan. 8 responden membelanjakan antara RM101 hingga RM150 dan 2 responden membelanjakan antara RM151 hingga RM200.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, didapati 14 responden membelanja kurang daripada RM100 untuk pengangkutan, 11 responden

membelanjakan antara RM101 hingga RM150 dan 11 responden membelanjakan antara RM151 hingga RM200 sebulan untuk pengangkutan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000, didapati 2 responden berbelanja kurang daripada RM100 sebulan untuk pengangkutan, 11 responden berbelanja antara RM101 hingga RM150, 11 responden berbelanja antara RM151 hingga RM200 dan seorang responden berbelanja melebihi RM200 sebulan untuk pengangkutan. Jadual berikut menunjukkan pecahan responden mengikut purata perbelanjaan pengangkutan.

Pendapatan Isirumah	Purata Perbelanjaan Pengangkutan				Jumlah
	<RM100	RM01 – RM150	RM151 – RM200	>RM200	
RM1000 – RM1500	15	8	2	0	25
RM1501 – RM2000	14	11	11	0	36
RM2001 – RM3000	2	11	10	1	24
Jumlah	31	30	23	1	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.11

5.4.3.6 Analisis Perbelanjaan Perumahan

Daripada analisis yang dilakukan didapati 24 responden membelanjakan antara RM100 hingga RM200 sebulan untuk perumahan. 13 responden membelanjakan antara RM201 hingga RM300 sebulan, 28 responden membelanjakan antara RM301 hingga RM400, 20 responden berbelanja melebihi RM400 sebulan.

Mengikut pecahan pendapatan isirumah, didapati 15 orang daripada 25 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 membelanjakan antara RM100 hingga RM200, 4 responden membelanjakan antara RM201 hingga

RM300, 3 responden membelanjakan antara RM301 hingga RM400 dan 3 responden membelanja melebihi RM400 sebulan untuk perumahan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, didapati 7 responden membelanja antara RM100 hingga RM200 sebulan untuk perumahan, 5 responden membelanjakan antara RM201 hingga RM300, 18 responden membelanjakan antara RM301 hingga RM400 dan 6 responden membelanja melebihi RM400 sebulan untuk perumahan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000, didapati 2 responden membelanja antara RM100 hingga RM200 sebulan untuk perumahan, 4 responden membelanja antara RM201 hingga RM300, 7 responden membelanja antara RM301 hingga RM400, 11 responden membelanja melebihi RM400 sebulan untuk perumahan. Jadual berikut menunjukkan pecahan responden mengikut purata perbelanjaan perumahan.

Pendapatan Isirumah	Purata Perbelanjaan Perumahan				Jumlah
	RM100 – RM200	RM201 – RM300	RM301 – RM400	>RM400	
RM1000 – RM1500	15	4	3	3	25
RM1501 – RM2000	7	5	18	6	36
RM2001 – RM3000	2	4	7	11	24
Jumlah	24	13	28	20	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.12

5.4.3.7 Analisis Perbelanjaan Kasar Bulanan

Daripada analisis yang dilakukan didapati 18 responden membelanjakan antara RM500 hingga RM1000 sebulan. 29 responden berbelanja antara RM1001 hingga RM1500 sebulan, 31 responden membelanjakan antara RM1501 hingga RM2000 dan 7 responden berbelanja antara melebihi RM2000 sebulan.

Mengikut pecahan pendapatan isirumah, didapati 11 orang daripada 25 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 membelanjakan antara RM500 hingga RM1000, 11 responden membelanjakan antara RM1001 hingga RM1500 dan 3 responden membelanjakan antara RM1501 hingga RM2000 sebulan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, didapati 4 responden berbelanja antara RM500 hingga RM1000 sebulan, 15 responden membelanjakan antara RM1001 hingga RM1500 dan 17 responden membelanjakan antara RM1501 hingga RM2000 sebulan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000, didapati 3 responden berbelanja antara RM500 hingga RM1000 sebulan. 3 responden berbelanja antara RM1001 hingga RM1500, 11 responden berbelanja antara RM1501 hingga RM2000 dan 7 responden berbelanja melebihi RM2000 sebulan. Jadual berikut menunjukkan pecahan responden mengikut purata perbelanjaan kasar sebulan.

Pendapatan Isirumah	Purata Perbelanjaan Kasar Bulanan				Jumlah
	RM500 – RM1000	RM1001 – RM1500	RM1501 – RM2000	>RM2000	
RM1000 – RM1500	11	11	3	0	25
RM1501 – RM2000	4	15	17	0	36
RM2001 – RM3000	3	3	11	7	24
Jumlah	18	29	31	7	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.13

5.4.3.8 Jumlah Simpanan Bulanan

Daripada analisis yang dilakukan didapati 49 orang daripada 85 responden menyimpan kurang daripada RM100 sebulan. 20 responden menyimpan antara RM101 hingga RM200 sebulan, 9 responden menyimpan antara RM201 hingga RM300 dan 7 responden menyimpan melebihi RM400 sebulan.

Mengikut pecahan pendapatan isirumah, didapati 17 orang daripada 25 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 menyimpan kurang daripada RM100 setiap bulan, 5 responden menyimpan antara RM101 hingga RM200, seorang responden menyimpan antara RM201 hingga RM300 dan 2 responden menyimpan melebihi RM400 sebulan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, didapati 22 responden menyimpan kurang daripada RM100 sebulan. 9 responden menyimpan antara RM101 hingga RM200, 3 responden menyimpan antara RM201 hingga RM300 dan 2 responden menyimpan melebihi RM400 sebulan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000, didapati 10 responden menyimpan kurang daripada RM100 sebulan. 6 responden menyimpan RM101 hingga RM200, 5 responden berbelanja antara RM201 hingga RM300, 3 responden menyimpan melebihi RM400 sebulan. Jadual berikut menunjukkan pecahan responden mengikut purata simpanan bulanan.

Pendapatan Isirumah	Purata Simpana Bulanan				Jumlah
	<RM100	RM101 – RM200	RM201 – RM400	>RM400	
RM1000 – RM1500	17	5	1	2	25
RM1501 – RM2000	22	9	3	2	36
RM2001 – RM3000	10	6	5	3	24
Jumlah	49	20	9	7	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.14

5.4.3.9 Analisis Simpanan Dalam KWSP

Daripada analisis yang dilakukan didapati 12 orang daripada 85 responden mempunyai caruman di dalam KWSP kurang daripada RM5000 . 19 responden mempunyai caruman antara RM5001 hingga RM1000 sebulan, 16 responden mempunyai caruman antara RM10001 hingga RM15000 dan 38 responden mempunyai caruman melebihi RM15000 di dalam KWSP.

Mengikut pecahan pendapatan isirumah, didapati 6 orang daripada 25 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 mempunyai caruman kurang daripada RM5000 di dalam KWSP. 6 responden mempunyai caruman antara RM5001 hingga RM1000, 4 responden mempunyai caruman antara RM10001 hingga RM15000 dan 20 responden mempunyai caruman melebihi RM15000.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, didapati 22 responden menyimpan kurang daripada RM100 sebulan. 9 responden menyimpan antara RM101 hingga RM200, 3 responden menyimpan antara RM201 hingga RM300 dan 2 responden menyimpan melebihi RM400 sebulan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000, didapati 2 responden mempunyai caruman kurang daripada RM15000 di dalam KWSP. 3 responden mempunyai caruman antara RM5001 hingga RM10000, 7 responden mempunyai caruman antara RM10001 hingga RM15000, 12 responden mempunyai caruman melebihi RM15000 di dalam KWSP. Jadual berikut menunjukkan pecahan responden mengikut jumlah caruman di dalam KWSP.

Pendapatan Isirumah	Simpanan Di KWSP				Jumlah
	<RM5000	RM5001 – RM10000	RM10000 – RM15000	>RM15000	
RM1000 – RM1500	4	10	5	6	25
RM1501 – RM2000	6	6	4	20	36
RM2001 – RM3000	2	3	7	12	24
Jumlah	12	19	16	38	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.15

5.4.4 Analisis Kediaman

Bahagian ini akan mengasingkan responden yang telah memiliki rumah dengan responden yang belum memiliki rumah. Borang soal selidik yang diisi oleh responden yang telah membeli rumah akan dianalisis dalam bahagian 5.5.5. Manakala borang soal selidik yang diisi oleh responden yang masih belum memiliki rumah pula akan dianalisis dalam bahagian 5.5.6.

5.4.4.1 Analisis Kediaman

Daripada analisis yang telah dijalankan, didapati 41 orang daripada 85 responden telah memiliki rumah, manakala 44 responden lagi masih belum memiliki rumah. Mereka yang telah memiliki rumah ini terdiri daripada 11 responden berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500, 17 responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000 dan 13 responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000.

Manakala mereka yang masih belum memiliki rumah pula terdiri daripada 14 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500, 19 responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000 dan 11 responden yang berpendapatan antara RM2001 hingga RM3000. Jadual berikut merupakan pecahan responden mengikut status pemilikan rumah.

Pendapatan Isirumah	Status Pemilikan Rumah	
	Sudah Memiliki	Belum Memiliki
RM1001 – RM1500	11	14
RM1501 – RM2000	17	19
RM2001 – RM3000	13	11
Jumlah	41	44

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.14

5.4.5 Analisis Pendapat Responden Yang Telah Memiliki Rumah

Hasil daripada analisis di bahagian 4.5.4 mendapati bilangan responden yang telah memiliki rumah adalah seramai 41 orang. Oleh kerana itu, bahagian ini hanya akan menganalisis 41 borang soal selidik sahaja, kerana bahagian ini akan mengambilkira pendapat yang diberikan oleh responden yang telah membeli rumah.

Antara perkara yang akan dianalisis dalam bahagian ini ialah pendapatan isi rumah ketika membeli rumah, jumlah wang pendahuluan ketika membeli rumah, sumber wang pendahuluan, pinjaman perumahan, tempoh bayaran balik pinjaman dan sebagainya.

5.4.5.1 Pendapatan Isirumah Ketika Membeli Rumah

Daripada analisis yang dilakukan, terdapat responden yang berpendapatan kurang daripada RM1000 ketika membeli rumah, iaitu seramai 8 orang. Yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 adalah seramai 8, yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000 adalah seramai 16 orang dan yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000 adalah seramai 9 orang. Jadual berikut merupakan pecahan responden mengikut pendapatan isirumah ketika membeli rumah.

Pendapatan Ketika Membeli Rumah	Bilangan
Kurang daripada RM1000	8
RM1001 hingga RM1500	8
RM1500 hingga RM2000	16
RM2000 hingga RM3000	9
Jumlah	41

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.17

5.4.5.2 Jumlah wang pendahuluan yang dibayar untuk memiliki rumah

Hasil daripada analisis mendapati hanya seorang responden yang membayar wang pendahuluan sebanyak kurang daripada RM2500 ketika membeli rumah. 12 responden membayar wang pendahuluan antara RM2501 hingga RM5000. 20 responden lagi membayar antara RM5001 hingga RM7500, 7 responden membayar

antara RM7501 hingga RM10000 dan seorang responden membayar melebihi RM10000.

Jika diasingkan mengikut pendapatan isirumah, 8 orang daripada 11 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 membayar antara RM2501 hingga RM5000 sebagai wang pendahuluan 3 responden membayar antara RM5001 hingga RM7500.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000 sebulan, 3 daripadanya membayar RM2501 hingga RM5000 ketika membeli rumah sebagai wang pendahuluan, 12 responden membayar antara RM5001 hingga RM7500 dan 2 responden membayar antara RM7501 hingga RM10000.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000 sebulan pula, terdapat seorang responden yang membayar wang pendahuluan kurang daripada RM2500, seorang membayar antara RM2501 hingga RM5000, 5 orang membayar RM5001 hingga RM7500, 5 orang juga membayar antara RM7501 hingga RM10,000 dan seorang responden membayar melebihi RM10000. Jadual di bawah ini merupakan ringkasan kepada pecahan responden mengikut jumlah wang pendahuluan yang dibayar.

Pendapatan Isirumah	Jumlah Wang Pendahuluan					Jumlah
	<RM2500	RM2501 – RM5000	RM5001 – RM7500	RM7501 – RM10000	>RM10000	
RM1000 – RM1500	0	8	3	0	0	11
RM1501 – RM2000	0	3	12	2	0	17
RM2001 – RM3000	1	1	5	5	1	13
Jumlah	1	12	20	7	1	41

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.18

5.4.5.3 Analisis Sumber Wang Pendahuluan

Hasil daripada analisis mendapati hanya 16 orang daripada 41 responden membayar wang pendahuluan dengan simpanan sendiri, 12 meminjam daripada keluarga atau rakan rakan dan 12 lagi meminjam dari bank atau kerajaan.

Jika diasingkan mengikut pendapatan isirumah, orang daripada 11 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 membayar wang pendahuluan menggunakan simpanan sendiri, 4 responden meminjam dari keluarga tau rakan rakan dan 2 responden lagi meminjam dari bank atau kerajaan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000 sebulan, 3 daripadanya membayar wang pendahuluan dengan wang sendiri, 4 responden meminjam dari keluarka dan 5 lagi meminjam dari bank atau kerajaan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000 sebulan pula, terdapat 3 responden yang membayar wang pendahuluan dengan menggunakan wang sendiri, 4 responden meminjam daripada keluarga dan 6 responden meminjam dari bank atau kerajaan. Jadual di bawah ini merupakan ringkasan kepada pecahan responden mengikut sumber wang pendahuluan.

Pendapatan Isirumah	Sumber Wang Pendahuluan			Jumlah
	Simpanan/ Tunai	Pinjaman Keluarga	Bank/ Kerajaan	
RM1000 – RM1500	5	4	2	11
RM1501 – RM2000	8	4	5	17
RM2001 – RM3000	3	4	6	13
Jumlah	16	12	13	41

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.19

5.4.5.4 Analisis Pinjaman Perumahan

Hasil daripada analisis mendapati, hampir semua responden yang telah membeli rumah membuat pinjaman ketika membeli rumah. Daripada 41 responden, hanya 2 responden sahaja yang tidak membuat pinjaman. Dan boleh dikatakan semua responden yang membuat 90 peratus pinjaman untuk perumahan.

Jika diasingkan mengikut pendapatan isirumah, 10 orang daripada 11 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 membuat pinjaman ketika membeli rumah, manakala seorang lagi tidak membuat pinjaman. Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000 sebulan, kesemua mereka membuat pinjaman ketika membeli rumah. Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000 sebulan pula, hanya seorang sahaja yang tidak membuat pinjaman, bakinya seramai 12 membuat pinjaman. Jadual di bawah ini merupakan ringkasan kepada pecahan responden mengikut pinjaman perumahan.

Pendapatan Isirumah	Pinjaman Perumahan		Jumlah
	Membuat Pinjaman	Tidak Membuat Pinjaman	
RM1000 – RM1500	10	1	11
RM1501 – RM2000	17	0	17
RM2001 – RM3000	12	1	13
Jumlah	37	2	41

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.20

5.4.5.5 Analisis Tempoh Bayaran Balik

Hasil daripada analisis mendapati 13 responden memilih untuk membayar balik pinjaman dalam tempoh tidak melebihi 20 tahun dan 28 responden lagi memilih untuk membayar balik pinjaman dalam tempoh tidak melebihi 25 tahun.

Daripada jumlah itu, 4 orang daripada 10 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga 1500 memilih untuk membayar balik pinjaman dalam tempoh tidak melebihi 20 tahun, manakala 6 orang memilih untuk membayar dalam tempoh tidak melebihi 25 tahun.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, terdapat 5 responden yang memilih untuk membayar balik pinjaman dalam tempoh tidak kurang 20 tahun, dan 12 orang memilih untuk membayar balik pinjaman dalam tempoh tidak melebihi 25 tahun.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000, 5 responden memilih untuk membayar balik pinjaman dalam tempoh tidak melebihi 20 tahun dan 7 lagi memilih untuk membayar balik pinjaman dalam tempoh tidak melebihi 25 tahun.

Pendapatan Isirumah	Tempoh Bayaran Balik Pinjaman				Jumlah
	6 – 10 thn	11 – 15 thn	16 – 20 thn	21 – 25 thn	
RM1000 – RM1500	0	0	4	6	10
RM1501 – RM2000	0	0	5	12	17
RM2001 – RM3000	0	0	5	7	12
Jumlah	0	0	14	25	41

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.21

5.4.5.6 Analisis Bayaran Ansuran Bulanan

Hasil daripada analisis mendapati 12 orang daripada 39 responden membayar ansuran bulanan kurang daripada RM300 sebulan, 14 responden membayar antara RM301 hingga RM400, 9 responden membayar antara RM401 hingga RM500, dan 4 responden membayar lebih daripada RM500 sebulan.

Daripada jumlah itu, 8 orang daripada 10 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga 1500 membayar balik pinjaman kurang daripada RM300, yang seorang daripada mereka berpendapat bayaran tersebut membebankan. Seorang lagi membayar balik pinjaman antara RM301 hingga RM400 sebulan, dan bagi beliau bayaran itu tidak membebankan. Bagaimanapun, seorang lagi responden yang membayar balik pinjaman antara RM401 hingga RM500 berpendapat bayaran tersebut membebankannya.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, terdapat 3 responden yang membayar balik pinjaman kurang daripada RM300 sebulan. Bagi mereka bayaran tersebut tidak membebankan. 11 responden lagi membayar balik pinjaman antara RM301 hingga RM400, yang mana 7 dari mereka berpendapat bayaran tersebut membebankan. 2 responden lagi membayar antara RM401 hingga RM500 sebulan, dan bagi mereka bayaran tersebut membebankan. Seorang lagi responden membayar lebih daripada RM500 sebulan dan beliau tidak merasakan bayaran tersebut membebankan.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000, seorang responden membayar balik pinjaman kurang dari RM300 sebulan, 2 responden

membayar antara RM301 hingga RM400 dan 6 responden membayar antara RM401 hingga RM500 yang mana 4 darinya berpendapat bayaran tersebut membebankan. 3 responden lagi membayar lebih daripada RM600, dan seorang darinya mengatakan bayaran tersebut membebankan. Jadual di bawah ini merupakan ringkasan kepada pecahan responden mengikut bayaran ansuran bulanan yang dibuat .

Pendapatan Isirumah	Bayaran Ansuran Bulanan				Jumlah
	<RM300	RM301–M400	RM401–RM500	>RM500	
RM1000 – RM1500	8	1	1	0	10
RM1501 – RM2000	3	11	2	1	17
RM2001 – RM3000	1	2	6	3	12
Jumlah	12	14	9	4	39

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.22

5.4.6 Analisis Pendapat Responden Yang Belum Memiliki Rumah

Hasil daripada analisis di bahagian 4.5.4 mendapati bilangan responden yang belum memiliki rumah adalah seramai 44 orang. Oleh kerana itu, bahagian ini hanya akan menganalisis 44 borang soal selidik sahaja, kerana bahagian ini akan mengambilkira pendapat yang diberikan oleh responden yang belum membeli rumah. Antara perkara yang akan dianalisis dalam bahagian ini ialah harga rumah yang mampu dibeli, jumlah wang pendahuluan yang mampu dibayar, sumber wang pendahuluan, pinjaman perumahan, tempoh bayar balik pinjaman, jenis rumah idaman, dan sebagainya.

5.4.6.1 Analisis Harga Rumah Yang Mampu Dimiliki

Hasil daripada analisis mendapati daripada 44 responden, terdapat seorang responden yang hanya mampu membeli rumah yang berharga antara RM25000

hingga RM45000, 14 responden mampu membeli rumah yang berharga antara RM45001 hingga RM65000 dan 21 responden mampu membeli rumah yang berharga antara RM65001 hingga RM85000 dan 8 responden mampu membeli rumah yang berharga melebihi RM85000.

Jika diasingkan mengikut pendapatan isirumah, didapati hanya seorang responden daripada 14 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 mampu membeli rumah yang berharga antara RM25001 hingga RM45000, 3 responden mampu membeli rumah yang berharga antara RM45001 hingga RM65000 dan 7 responden mampu membeli rumah yang berharga antara RM65001 hingga RM 85000.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000 sebulan, 8 daripadanya mampu membeli rumah yang berharga antara RM45001 hingga RM65000, 7 responden mampu membeli rumah yang berharga antara RM65001 hingga RM85000.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000 sebulan pula, terdapat 7 responden mampu membeli rumah yang berharga antara RM65001 hingga RM85000 dan 4 responden mampu membeli rumah yang berharga melebihi RM85000. Jadual di bawah ini merupakan ringkasan kepada pecahan responden mengikut harga rumah yang mampu dibeli.

Pendapatan Isirumah	Harga Rumah					Jumlah
	<RM25000	RM25001 – RM45000	RM45001 – RM65000	RM65001– RM85000	>RM85000	
RM1000 – RM1500	0	1	6	7	0	14
RM1501 – RM2000	0	0	8	7	4	19
RM2001 – RM3000	0	0	0	7	4	11
Jumlah	0	1	14	21	8	44

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.23

5.4.6.2 Analisis Wang Pendahuluan

Daripada analisis yang dilakukan didapati 4 responden mampu membayar wang pendahuluan kurang daripada RM2500 sekiranya membeli rumah, 9 responden akan membayar antara RM2501 hingga RM5000, 25 responden akan membayar antara RM5001 hingga RM7500, 5 responden akan membayar antara RM7501 hingga RM10000 dan seorang lagi akan membayar lebih daripada RM10000 sekiranya membeli rumah.

Jika diasingkan mengikut jumlah simpanan bulanan, didapati daripada 4 responden yang akan membayar wang pendahuluan kurang daripada RM2500, didapati 2 daripadanya mempunyai simpanan kurang daripada RM100 sebulan dan 2 daripadanya menyimpan melebihi RM400 sebulan.

Bagi responden yang akan membayar pendahuluan antara RM2501 hingga RM5000, 5 daripadanya membuat simpanan kurang daripada RM100 sebulan dan 4 lagi membuat simpanan antara RM101 hingga RM200 sebulan.

Bagi responden yang akan membayar wang pendahuluan RM5001 hingga RM7500, didapati 10 responden membuat simpanan kurang daripada RM100 sebulan, 6 responden mempunyai simpanan bulanan antara RM101 hingga RM200, 7 responden membuat simpanan antara RM200 hingga RM400 sebulan, dan 2 responden membuat simpanan melebihi RM400 sebulan.

Bagi responden yang akan membayar wang pendahuluan antara RM7500 hingga RM10000, didapati 2 responden membuat simpanan kurang daripada RM100, 2 responden lagi membuat simpanan antara RM101 hingga RM200, seorang responden membuat simpanan antara RM200 hingga RM400.

Bagi responden yang akan membayar wang pendahuluan melebihi RM10000, didapati beliau membuat simpanan bulanan melebihi RM400.

Simpanan Bulanan	Jumlah Wang Pendahuluan					Jumlah
	<RM2500	RM2501 – RM5000	RM5001 – RM7500	RM7501 – RM10000	>RM10000	
<RM100	2	5	10	2		19
RM101 – RM200		4	6	2		12
RM201 – RM400			7	1		8
>RM400	2		2		1	5
Jumlah	4	9	25	5	1	44

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.24

5.4.6.3 Analisis Sumber Wang Pendahuluan

Daripada analisis yang dilakukan, didapati 13 responden akan mengeluarkan wang simpanan sendiri untuk membayar wang pendahuluan sekiranya membeli rumah, 5 responden akan meminjam dari keluarga atau rakan – rakan dan 26 responden lagi akan meminjam dari bank atau kerajaan. Jadual di bawah ringkasan pecahan responden mengikut sumber wang pendahuluan.

Sumber Wang Pendahuluan	Bilangan
Simpanan	13
Pinjaman Keluarga	5
Pinjaman Bank/ Kerajaan	26
Jumlah	44

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.25

4.5.6.4 Analisis Pinjaman Perumahan

Daripada analisis yang dilakukakan, didapati kesemua 44 responden yang belum memiliki rumah akan membuat pinjaman perumahan sekiranya membeli rumah, dan didapati hampir semua bercadang untuk membuat pinjaman 90% untuk membeli rumah.

5.4.6.5 Analisis Tempoh Bayaran Balik Pinjaman

Daripada 44 responden yang akan membuat pinjaman perumahan sekiranya membeli rumah, didapati 5 daripadanya memilih untuk membayar balik pinjaman dalam tempoh tidak melebihi 15 tahun, 9 responden memilih untuk membayar balik pinjaman dalam tempoh tidak melebihi 20 tahun, dan 30 responden memilih untuk membayar balik pinjaman dalam tempoh tidak melebihi 25 tahun. Jadual di bawah ini

merupakan ringkasan pecahan responden mengikut pilihan tempoh bayaran balik pinjaman perumahan.

Tempoh Bayaran Balik Pnjaman	Bilangan
Kurang daripada 5 tahun	0
6 hingga 10 tahun	0
11 hingga 15 tahun	5
16 hingga 20 tahun	9
21 hingga 25 tahun	30
Jumlah	44

Sumber: Kajian sendiri

Jadual 5.26

5.4.6.6 Analisis Rumah Idaman

Analisi bahagian ini dilakukan berdasarkan kepada pendapatan isirumah responden. Hasil daripada analisis mendapati, 3 orang daripada 14 responden yang berpendapatan antara RM1001 hingga RM1500 memilih rumah teres 1 tingkat sebagai rumah idaman mereka manakala 11 responden lagi memilih rumah teres 2 tingkat.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000, didapati 6 orang daripada 19 responden memilih rumah teres 1 tingkat, 8 responden memilih rumah teres 2 tingkat, 3 responden memilih rumah berkembar 1 tingkat, seorang responden memilih rumah berkembar 2 tingkat dan seorang responden memilih rumah sesebuah.

Bagi responden yang berpendapatan antara RM2000 hingga RM3000, didapati 2 orang daripada 11 responden memilih rumah teres satu tingkat, 3 responden memilih rumah teres 2 tingkat, seorang responden memilih rumah berkembar 1 tingkat, 2 responden memilih rumah berkembar 2 tingkat dan 3 responden memilih rumah sesebuah.

Daripada jumlah itu, didapati 4 daripada 11 responden yang memilih rumah teres berpendapat, jenis rumah yang digemarinya berada dalam lingkungan harga yang mampu dimilikinya, manakala 7 lagi berpendapat sebaliknya. Sementara itu, lain lain responden yang memilih rumah teres 2 tingkat, rumah berkembar satu tingkat, rumah berkembar 2 tingkat dan rumah sesebuah berpendapat, rumah yang digemari mereka tidak berada dalam lingkungan harga yang mampu dimilikinya. Jadual 5.27 merupakan ringkasan kepada pecahan responden mengikut rumah idaman mereka, manakala jadual 5.28 pula merupakan jadual mengenai pendapat responden mengenai harga rumah samada berada dalam lingkungan yang mampu dimiliki atau sebaliknya.

Jenis Rumah	Pendapatan Isirumah		
	RM1001-RM1500	RM1501-RM2000	RM2000-RM3000
Rumah kos rendah	0	0	0
Rumah pangsa	0	0	0
Teres 1 tingkat	3	6	2
Teres 2 tingkat	11	8	3
Berkembar 1 tingkat	0	3	1
Berkembar 2 tingkat	0	1	2
Sesebuah	0	1	3
Jumlah	14	19	11

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.27

Jenis Rumah	Dalam Lingkungan Hg yang Mampu	Dalam Lingkungan Hg tidak mampu	Jumlah
Rumah kos rendah	0	0	0
Rumah pangsa	0	0	0
Teres 1 tingkat	4	7	11
Teres 2 tingkat	0	22	22
Berkembar 1 tingkat	0	4	4
Berkembar 2 tingkat	0	3	3
Sesebuah	0	4	4
Jumlah	4	40	44

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.28

5.4.7 Analisis Permasalahan

Daripada analisis yang dilakukan, terdapat 3 masalah yang dianggap paling serius oleh responden dalam membeli rumah. Pertama ialah masalah harga rumah dalam kemampuan mereka yang tiada dalam pasaran. Kedua masalah bayaran ansuran bulanan yang tinggi dan yang ketiga ialah masalah kos sara hidup yang semakin tinggi.

Masalah yang sederhana serius pula ialah masalah kelayakan pinjaman dan juga masalah kadar faedah pinjaman yang tinggi. Masalah yang kurang serius pula ialah seperti bayaran wang pendahuluan dan wang proses yang tinggi serta lokasi yang tidak sesuai. Jadual berikut menunjukkan ringkasan pendapat responden dalam permasalahan membeli rumah.

Permasalahan Dalam Membeli Rumah	Darjah Petunjuk Masalah				
	Tiada Masalah	Masalah Kecil	Masalah Sederhana serius	Masalah Serius	Masalah sangat serius
1. Harga rumah dalam kelayakan tiada dalam pasaran	1	0	7	13	22
2. Bayaran wang pendahuluan dan wang proses yang tinggi	14	13	14	1	2
3. Masalah kelayakan pinjaman	13	14	17	0	0
4. Kadar faedah pinjaman yang terlalu tinggi	0	0	12	16	16
5. Bayaran ansuran bulanan yang tinggi	0	0	5	13	26
6. Kos sara hidup semakin meningkat	2	0	4	4	35
7. Lokasi yang tidak sesuai	23	6	13	1	1

Sumber: Kajian sendiri

Jadual 5.29

5.4.8 Analisis Lanjutan

Analisis lanjutan yang dijalankan terbahagi kepada 3, iaitu:

- i. mengenalpasti jumlah perbelanjaan yang digunakan oleh golongan berpendapatan sederhana dalam aspek perumahan
- ii. Mengenalpasti jumlah pinjaman perumahan yang mampu ditanggung oleh golongan berpendapatan sederhana untuk membiayai pembelian rumah.
- iii. Mengkaji jenis dan harga rumah kediaman yang sesuai dengan tingkat kemampuan golongan berpendapatan sederhana.

5.4.8.1 Mengenalpasti Jumlah Perbelanjaan Untuk Perumahan Oleh Golongan

Berpendapatan Sederhana

Jadual berikut menunjukkan jumlah perbelanjaan kewangan yang digunakan oleh responden dalam aspek perumahan, sepertimana yang diperolehi melalui analisis ke atas data responden dalam borang soal selidik.

Perbelanjaan Untuk Perumahan	Bilangan	Peratus (%)
RM100 – RM200	24	28.24
RM201 – RM300	13	15.30
RM301 – RM400	28	32.94
>400	20	23.53
Jumlah	85	100.00

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.30

Jumlah wang yang dibelanjakan oleh responden dalam aspek perumahan adalah berkait rapat dengan pendapatan isirumah sebulan. Semakin tinggi pendapatan isirumah, semakin tinggi jumlah perbelanjaan dalam aspek perumahan. Jadual yang berikut menunjukkan hubungan di antara pendapatan isirumah dengan perbelanjaan untuk perumahan, di mana jumlah perbelanjaan untuk perumahan bagi setiap tingkat pendapatan isirumah ditunjukkan.

Pendapatan Isirumah	Perbelanjaan Perumahan				Jumlah
	RM100-RM200	RM201-RM300	RM301-RM400	>RM400	
RM1001 – RM1500	15	4	3	3	25
RM1501 – RM2000	7	5	18	6	36
RM2001 – RM3000	2	4	7	11	24
Jumlah	24	13	28	20	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.31

Daripada jumlah perbelanjaan untuk perumahan dan pendapatan isirumah yang diperolehi daripada jadual di atas, peratus perbelanjaan responden dalam aspek perumahan akan dikira. Jalan Pengiraan untuk mendapatkan peratus perbelanjaan responden dalam aspek perumahan ditunjukkan dalam Lampiran B.

Hasil daripada analisis tersebut, didapati responden yang berpendapatan RM1001 hingga RM1500 sebulan puratanya membelanjakan 12.3% hingga 27.2% daripada pendapatan isirumahnya untuk belanja perumahan. Responden yang berpendapatan antara RM1501 hingga RM2000 membelanjakan antara 14.2% hingga 24.3%, manakala

responden yang berpendapatan antara RM RM2001 hingga RM3000 pula membelanjakan 12.3% hingga 21.1% daripada pendapatan isirumahnya untuk belanja perumahan. Purata peratus perbelanjaan perumahan bagi keseluruhan pula adalah di antara 13.1% hingga 24.3%. Ini dapat ditunjukkan dalam jadual di bawah ini.

Pendapatan Isirumah	Perbelanjaan Untuk Perumahan	
	Purata % drpd pendapatan isirumah	Purata % keseluruhan
RM1001 – RM1500	12.3 – 27.2	13.1 – 24.3
RM1501 – RM2000	14.2 – 24.3	
RM3000	12.3 – 21.1	

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.32

5.8.8.2 Mengenalpasti Jumlah pinjaman Perumahan Yang Mampu Ditanggung

Oleh Golongan Sederhana Untuk Membiayai Pembelian Rumah

Jumlah pinjaman perumahan yang mampu ditanggung oleh responden untuk membiayai perumahan akan diunjurkan daripada jumlah perbelanjaan responden dalam aspek perumahan, dengan beberapa andaian:

- i. Jumlah perbelanjaan untuk perumahan merupakan bayaran ansuran yang mampu ditanggung oleh responden, kerana ia merupakan jumlah sebenar yang dibelanjakan oleh responden.
- ii. Tempoh bayaran balik pinjaman adalah 25 tahun, iaitu tempoh maksimum yang dibenarkan dalam pinjaman kerajaan dan merupakan pilihan tempoh bayar balik pinjaman bagi kebanyakan responden.

- iii. Kadar faedah yang dikenakan adalah 4% setahun, mengikut kadar faedah yang dikenakan dalam pinjaman perumahan kakitangan kerajaan.

Jadual yang berikut merupakan pinjaman perumahan yang mampu ditanggung oleh responden yang diperolehi daripada unjuran yang dibuat. Langkah kerja untuk pengiraan ini dilampirkan dalam lampiran C.

Perbelanjaan Untuk Perumahan	Unjuran Pinjaman Perumahan Yang Mampu Ditanggung Oleh Responden
RM100 hingga RM200	RM18,700 hingga RM37,400
RM201 hingga RM300	RM37,600 hingga RM56,100
RM301 hingga RM400	RM56,300 hingga RM74,800
Melebihi RM400	
- RM450	RM84,100
- RM500	RM93,500
- RM550	RM102,800
- RM600	RM112,100

Sumber: Kajian sendiri

Jadual 5.33

Hasil daripada analisis yang dijalankan, didapati responden mampu menanggung pinjaman perumahan sehingga RM112,100 bergantung beberapa ansuran bulanan yang dibayar. Jadual yang berikut ini pula merupakan pecahan responden mengikut jumlah pinjaman yang mampu ditanggung berdasarkan pendapatan isirumah dan juga perbelanjaan untuk perumahan yang dikeluarkan oleh responden.

Pendapatan Isirumah	Perbelanjaan Perumahan			Jumlah
	RM1001 - RM150	RM151 - RM2000	RM2000 - 3000	
RM18,700 - RM37,400	15	7	2	24
RM37,600 - RM56,100	4	5	4	13
RM56,300 - RM74,800	3	18	7	28
Melebihi RM400				
-RM84,100	2	2	3	7
-RM93,500	1	2	2	5
-RM102,800	0	1	4	5
-RM112,100	0	1	2	3
Jumlah	25	36	24	85

Sumber: Kajian Sendiri

Jadual 5.34

Walaupun hasil daripada unjuran mendapati terdapat responden yang mampu menanggung pinjaman perumahan sehingga RM112,100, namun mengikut maklumbalas yang diterima daripada responden, tiada responden yang mengatakan mereka mampu untuk membuat pinjaman sehingga ke jumlah itu. Walaubagaimanapun, perbezaan di antara kemampuan pinjaman mengikut unjuran dengan kemampuan pinjaman mengikut pendapat responden tidaklah begitu banyak perbezaannya.

5.4.8.3 Mengkaji Jenis Dan Harga Rumah Kediaman Yang Sesuai Dengan Tingkat Kemampuan Responden

Hasil maklumbalas daripada borang soalselidik, didapati kebanyakan responden lebih menggemari rumah teres 1 tingkat dan rumah teres 2 tingkat. Ini dapat dilihat dari jadual 5.27. Namun begitu, jika dibandingkan harga rumah teres di Johor Bahru dengan unjuran pinjaman yang mampu dibuat oleh responden responden, didapati perbezaan antara kedua-duanya adalah terlalu ketara. Misalnya harga rumah teres 1 tingkat di Johor Bahru ada yang mencecah sehingga RM310,000. (Sila rujuk jadual 4.9). Namun begitu, di kawasan- kawasan tertentu, masih terdapat rumah teres satu tingkat yang berharga RM80,000. Harga rumah teres 2 tingkat di Johor Bahru pula adalah di antara RM125,000 hingga RM360,000, sedangkan pinjaman maksimum yang mampu ditanggung oleh responden hanyalah lebih kurang RM112,000. Jadi dicadangkan rumah teres satu tingkat adalah rumah yang paling ideal dengan golongan berpendapatan sederhana berdasarkan harga yang terdapat di Johor Bahru dan juga unjuran pinjaman maksimum yang mampu ditanggung oleh mereka.

5.5 RUMUSAN

Perbelanjaan yang dilakukan oleh responden adalah mengikut pendapatan isirumah . Untuk perumahan, didapati purata responden menggunakan 13.1% hingga 24.3% daripada pendapatan, tidak mencecah kepada 30%. Hasil analisis yang diperolehi akan digunakan untuk bab yang seterusnya.

BAB 6

PENEMUAN DAN KESIMPULAN

6.0 PENGENALAN

Bab ini akan menerangkan mengenai hasil analisis yang telah dilakukan.

Terdapat 3 penemuan dari projek ini, iaitu:

1. Purata perbelanjaan perumahan yang digunakan oleh responden untuk tujuan perumahan.
2. Jumlah Pinjaman yang mampu ditanggung oleh golongan berpendapatan sederhana untuk membiayai pembelian rumah
3. Jenis dan harga rumah kediaman yang sesuai dengan tingkat kemampuan golongan berpendapatan sederhana di Johor Bahru.

Penemuan pertama didapati daripada unjuran yang dibuat berdasarkan kepada perbelanjaan bulanan yang dikeluarkan oleh responden untuk bayaran perumahan. Dan juga tingkat pendapatan isirumah responden. Unjuran ini dilakukan dengan menggunakan formula tertentu, dan bahagian lampirannya ada dilampirkan dibahagian lampiran.

Penemuan bahagian kedua juga merupakan unjuran yang dibuat berdasarkan kepada perbelanjaan bulanan yang dikeluarkan oleh responden untuk tujuan perumahan dan juga berdasarkan kepada pendapatan isirumah responden. Unjuran ini dilakukan dengan menggunakan formula tertentu, dan jalan pengiraannya ada ditunjukkan di bahagian lampiran.

Penemuan yang ketiga pula adalah hasil perbandingan antara penemuan pertama dan penemuan kedua, iaitu dengan membandingkan harga pasaran rumah yang terdapat di Johor Bahru dengan pinjaman yang mampu ditanggung oleh golongan yang berpendapatan sederhana di Johor Bahru.

6.1 PURATA PERATUS PERBELANJAAN PERUMAHAN YANG DIBUAT OLEH RESPONDEN

Purata peratus perbelanjaan perumahan untuk keseluruhannya ialah di antara 13.1% hingga 24.3%. Ini bermakna golongan ini akan membelanjakan paling banyak RM729. Bagaimanapun, angka itu adalah mengikut peratus perbelanjaan yang telah diunjurkan, bukannya perbelanjaan sebenar responden. Bagaimanapun, daripada analisis bab sebelum ini, didapati paling banyak responden berbelanja adalah sebanyak RM600 sebulan.

6.2 JUMLAH PINJAMAN PERUMAHAN YANG MAMPU DITANGGUNG OLEH GOLONGAN BERPENDAPATAN SEDERHANA UNTUK MEMBIAYAI PEMBELIAN RUMAH

Jumlah pinjaman perumahan maksimum yang mampu ditanggung oleh responden dalam kajian ini ialah RM112,000. Unjuran ini dibuat berdasarkan kepada perbelanjaan untuk perumahan yang dikeluarkan pada setiap bulan. Semakin tinggi perbelanjaan untuk perumahan sebulan, semakin tinggi jumlah pinjaman perumahan yang mampu ditanggung oleh mereka.

6.3 JENIS DAN HARGA RUMAH KEDIAMAN YANG IDEAL SESUAI DENGAN TINGKAT HARGA KEMAMPUAN GOLONGAN BERPENDAPATAN SEDERHANA

Hasil daripada analisis mendapati, kebanyakan responden menggemari rumah teres 1 tingkat dan juga rumah teres 2 tingkat. Harga pasaran rumah teres satu tingkat di Johor Bahru adalah diantara RM80,000 hingga RM310,000 manakala harga pasaran rumah teres dua tingkat pula ialah di antara RM125,000 hingga RM360,000.

Jika dilihat dari segi kemampuan pula, didapati responden mampu menanggung pinjaman perumahan maksimum sebanyak RM112,000. Oleh kerana itu, jenis dan harga rumah yang paling ideal dengan golongan sederhana di Johor Bahru ini ialah Rumah Teres satu tingkat, memandangkan terdapat rumah teres satu tingkat yang berada dalam lingkungan harga yang mampu dimiliki oleh golongan sederhana, iaitu kurang daripada RM112,000.

6.4 KESIMPULAN

Hasil keseluruhan kajian yang dijalankan menunjukkan kemampuan sebenar golongan berpendapatan sederhana dalam memiliki rumah masih lagi rendah berbanding harga rumah yang kian rancak meningkat di pasaran. Akhirnya golongan ini akan tersepit di dalam pasaran harta tanah bebas di mana harga rumah kos sederhana adalah di luar kawalan pihak kerajaan sedangkan mereka tidak layak untuk membeli rumah kos rendah. Langkah langkah yang baru perlu dilaksanakan bagi meningkatkan kemampuan golongan berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah.

Adalah diharapkan agar masalah kemampuan golongan berpendapatan sederhana ini dapat diberikan perhatian yang lebih dan langkah langkah yang berkesan dapat diambil bagi membantu golongan ini untuk memiliki rumah sendiri demi mencapai matlamat program pembangunan perumahan negara.

SENARAI RUJUKAN

Charles,S(1977).Housing Economics.The Mc Millan Press Ltd

Bank Negara Malaysia.Laporan Tahunan 1992.

Jurnal Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan 1984

Kamus Dewan,Edisi Ketiga

Kerajaan Malaysia.Rancangan Malaysia Enam.Percetakan Kerajaan

Kerajaan Malaysia.Laporan Penyiasatan Perbelanjaan Isirumah 1998/1999.Jabatan Perangkaan Malaysia.

Kerajaan Malaysia.Laporan Pasaran Harta Tanah 2000.Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan harta.

Leong Tak Oon(1998).Kajian Keupayaan Golongan Berpendapatan Rendah Untuk Memiliki Rumah.Projek Sarjana Muda UTM

Marcussen,L(1990).Third World Housing In Social And Spatial Development.Aldershot:Avebury.

Meenakshi Raman(1997).Housing And The Concerns Of Consumers.Cagamas Berhad.

R.Thillainathan(1997).Financing Housing Development And Home Ownership.Cagamas Berhad

Wheaton,C.W&Dispasquale(1996).Urban Economics And Real Estate Markets Prentice Hall.

BORANG SOAL SELIDIK



Tujuan: Soalselidik ini dijalankan untuk mendapatkan maklumbalas daripada responden mengenai perkara yang berkaitan dengan kemampuan untuk memiliki rumah.

Data yang diperolehi akan digunakan sebagai sumber maklumat bagi penulisan projek

Tajuk Projek: Kajian Ke Atas Keupayaan Membeli Rumah Bagi Golongan Sederhana Di Kawasan Johor Bahru.

Disediakan Oleh:

Shafidah Binti Shamen

Pembantu Penyelidik

ARAHAN: SILA TANDAkan (✓) PADA JAWAPAN YANG BERKENAAN

BAHAGIAN A: LATAR BELAKANG RESPONDEN

1. Jantina
 - () Lelaki
 - () Perempuan

2. Umur
 - () Kurang 25 tahun
 - () 26 hingga 35 tahun
 - () 36 hingga 55 tahun
 - () 55 tahun ke atas

3. Bangsa
 - () Melayu
 - () Cina
 - () India
 - () Lain-lain, nyatakan

4. Status
 - () Bujang
 - () Berkahwin
 - () Bercerai/ janda/ duda

BAHAGIAN B: PEKERJAAN RESPONDEN

5. Apakah pekerjaan anda? Nyatakan.....

6. Jenis majikan
 - () Sendiri
 - () Kerajaan
 - () Swasta

7. Kategori pekerjaan
- Kumpulan A
 - Kumpulan B kanan
 - Kumpulan B
8. Berapa lamakah anda bekerja?
- Kurang dari 1 tahun
 - 1 hingga 10 tahun
 - Lebih daripada 10 tahun, nyatakan

BAHAGIAN C: PENDAPATAN DAN PERBELANJAAN

9. Berapakah pendapatan isirumah anda sebulan?
- Kurang daripada RM1000
 - RM1001 hingga RM1500
 - RM1501 hingga RM2000
 - RM2501 hingga RM3000
 - Lebih daripada RM3000, nyatakan
10. Berapakah bilangan tanggungan anda?
- 1 – 2 orang
 - 3 – 5 orang
 - Lebih daripada 5 orang, nyatakan
11. Berapakah purata perbelanjaan makanan dan minuman seisi rumah untuk sebulan?
- Kurang daripada RM300
 - RM301 hingga RM400
 - RM401 hingga RM500
 - RM501 hingga RM600
 - Melebihi RM600, nyatakan

12. Berapakah purata perbelanjaan persekolahan anak anda dalam sebulan?
- Kurang daripada RM100
 - RM101 hingga RM150
 - RM151 hingga RM200
 - Melebihi daripada RM200, nyatakan
13. Berapakah purata perbelanjaan pengangkutan seisi rumah untuk sebulan?
- Kurang daripada RM100
 - RM 101 hingga RM150
 - RM151 hingga RM200
 - Melebihi daripada RM200, nyatakan
14. Berapakah jumlah perbelanjaan perumahan (sewa atau bayaran ansuran) untuk sebulan?
- RM100 hingga RM200
 - RM201 hingga RM300
 - RM300 hingga RM 400
 - melebihi RM400, nyatakan
15. Berapakah jumlah perbelanjaan kasar anda dalam sebulan?
- RM 500 hingga RM1000
 - RM1001 hingga RM1500
 - RM1501 hingga RM2000
 - Melebihi RM2000, nyatakan
16. Berapakah simpanan wang yang ditetapkan pada setiap bulan?
- Kurang daripada RM100
 - RM101 hingga RM200
 - RM201 hingga RM400
 - Lebih daripada RM400, nyatakan

17. Berapakah jumlah simpanan isirumah anda di dalam KWSP?

- Kurang daripada RM5000
- RM5001 hingga RM10000
- RM10001 hingga RM15000
- Lebih daripada RM15000, nyatakan

BAHAGIAN D: KEDIAMAN

Sila jawab soalan 19 hingga soalan 25 sekiranya anda telah memiliki rumah sendiri.

18. Apakah jenis pemilikan rumah kediaman anda sekarang?

- Rumah sendiri
- Rumah sewa

19. Berapakah pendapatan isirumah anda ketika anda membeli rumah tersebut?

- Kurang daripada RM1000
- RM1001 hingga RM1500
- RM1501 hingga RM2000
- RM2001 hingga RM3000
- melebihi RM3000, nyatakan

20. Berapakah jumlah wang pendahuluan yang dibayar untuk memiliki rumah tersebut? (termasuk caj dan yuran lain yang berkaitan)

- Kurang daripada RM2500
- RM2501 hingga RM5000
- RM5001 hingga RM7500
- RM7501 hingga RM10000
- Melebihi RM10000, nyatakan

21. Daripada manakah anda mendapatkan sumber kewangan bagi bayaran pendahuluan tersebut?

- Simpanan / Tunai
- Pinjaman daripada keluarga
- Pinjaman bank / kerajaan
- Lain – lain, nyatakan

22. Adakah anda membuat pinjaman ketika membeli rumah tersebut?

- Ya, nyatakan % pinjaman
- Tidak

23. Berapa lamakah tempoh bayaran balik pinjaman tersebut (jika berkenaan)

- Kurang daripada 5 tahun
- 6 hingga 10 tahun
- 11 hingga 15 tahun
- 16 hingga 20 tahun
- 21 hingga 25 tahun

24. Berapakah bayaran ansuran bulanan yang dikenakan untuk pinjaman tersebut? (jika berkenaan)

- kurang daripada RM300
- RM 301 hingga RM400
- RM 401 hingga RM500
- Melebihi RM500, nyatakan.....

25. Adakah anda merasakah bayaran tersebut membebankan?

- Tidak
- Ya, nyatakan takat kemampuan anda, RM.....

Sila jawab soalan 26 hingga soalan 35, sekiranya anda belum memiliki rumah sendiri

26. Jika anda sedang menyewa rumah atau tidak tinggal di rumah sendiri, bilakah anda berhasrat untuk memiliki rumah sendiri?
Nyatakan

27. Apakah jenis rumah yang anda ingin anda miliki?

- Rumah kos rendah
- Rumah pangsa
- Rumah teres satu tingkat
- Rumah teres dua tingkat

28. Berapakah harga rumah yang mampu anda miliki?

- Kurang dari RM25000
- RM25001 hingga RM45000
- RM45001 hingga RM65000
- RM65001 hingga RM85000
- Lebih daripada RM85000, Nyatakan

29. Sekiranya anda ingin membeli rumah, berapakah jumlah wang pendahuluan yang mampu anda bayar?

- Kurang daripada RM2500
- RM2501 hingga RM5000
- RM5001 hingga RM7500
- RM7501 hingga RM10000
- Melebihi RM10000, nyatakan

30. Daripada manakah anda akan mendapatkan sumber kewangan tersebut?

- Simpanan / Tunai
- Pinjaman keluarga
- Pinjaman kerajaan/ bank

31. Adakah anda akan membuat pinjaman untuk membeli rumah?
- () Ya, sila nyatakan % pinjaman () Tidak
32. Nyatakan pilihan tempoh bayaran balik bagi pinjaman perumahan (jika berkenaan).
- () Kurang daripada 5 tahun
() 6 hingga 10 tahun
() 11 hingga 15 tahun
() 16 hingga 20 tahun
() 21 hingga 25 tahun
33. Berapakah jumlah bayaran balik pinjaman yang mampu ditanggung sebulan?
- () Kurang dari RM250
() RM250 hingga RM300
() RM301 hingga RM400
() RM401 hingga RM500
() Lebih daripada RM500, nyatakan
34. Apakah jenis rumah idaman anda?
- () Rumah kos rendah
() Rumah pangsa
() Rumah teres satu tingkat
() Rumah teres dua tingkat
() Rumah berkembar satu tingkat
() Rumah berkembar dua tingkat
() Rumah sesebuah
() lain-lain, nyatakan
35. Adakah rumah idaman anda berada dalam lingkungan harga yang mampu anda miliki?
- () Ya
() Tidak

BAHAGIAN E: PERMASALAHAN

Sila jawab soalan bahagian ini sekiranya anda masih belum memiliki rumah sendiri. Tinggalkan bahagian ini sekiranya anda telah memiliki rumah sendiri. Sila letakkan nombor yang berkenaan di ruang yang disediakan.

DARJAH PETUNJUK MASALAH

(1) tiada masalah	(2) Masalah Kecil	(3) Masalah sederhana serius	(4) Masalah serius	(5) Masalah sangat serius
---------------------------	---------------------------	-----------------------------------------	----------------------------	--------------------------------------

- 29. Harga rumah dalam kelayakan anda tiada di pasaran ()
- 30. Bayaran wang pendahuluan dan wang proses yang tinggi ()
- 31. Masalah kelayakan pinjaman wang ()
- 32. Kadar faedah pinjaman yang terlalu tinggi ()
- 33. Bayaran ansuran bulanan yang tinggi ()
- 34. Kos sara hidup semakin meningkat ()
- 35. Lokasi yang tidak sesuai ()
- 36. Lain – lain masalah, nyatakan

.....
.....

LAMPIRAN B

Purata Peratus Perbelanjaan Responden Dalam Aspek Perumahan

Pendapatan Isirumah	Perebelanjaan Untuk Perumahan														Jum	% purata	Purata % keseluruhan
	100 200	%	201 300	%	301 400	%	450	%	500	%	550	%	600	%			
1001	15	6.70	4	13.4	3	20.1	2	30	1	33.3	0	00.0	0	00.0	25	12.3	13.1
1500		20.0		30.0		40.0		45.0		50.0		00.0		00.0		27.2	
1501	7	5.0	5	10.5	18	15.1	2	22.5	2	25.0	1	27.5	1	30.0	36	14.2	24.23
2000		13.3		20.0		26.7		30.0		33.3		36.6		40.0		24.3	
2001	2	3.33	4	6.7	7	10.0	3	15.0	2	16.7	4	18.3	2	20.0	24	12.3	24.23
3000		10.0		15.0		20.0		22.5		25.0		27.5		30.0		21.1	

Langkah langkah untuk mengira peratus perbelanjaan:-

-contohnya pendapatan isirumah RM1001 hingga RM1500 dan jumlah perbelanjaan perumahan RM100 hingga RM200.

1. untuk mengira peratus perbelanjaan minimum, nisbah jumlah perbelanjaan perumahan yang rendah iaitu RM100 berbanding dengan pendapatan isirumah yang tinggi, iaitu RM1500 dikirakan, formulanya,

$$\begin{aligned}\text{peratus perbelanjaan minimum} &= \frac{\text{perbelanjaan perumahan rendah}}{\text{pendapatan isirumah tinggi}} * 100 \\ &= \text{RM100/ RM1500} * 100 \\ &= 6.7\end{aligned}$$

2. untuk mengira peratus perbelanjaan maksimum, nisbah jumlah perbelanjaan perumahan yang tinggi iaitu RM200 berbanding dengan pendapatan isirumah yang rendah, iaitu RM1001 dikirakan, formulanya,

$$\begin{aligned}\text{peratus perbelanjaan minimum} &= \frac{\text{perbelanjaan perumahan tinggi}}{\text{pendapatan isirumah rendah}} * 100 \\ &= \text{RM200/ RM1001} * 100 \\ &= 20.0\end{aligned}$$

3. Maka peratus perbelanjaan bagi kumpulan pendapatan isirumah RM1000 hingga RM1,500 yang membelanjakan RM100 hingga RM200 adalah antara 6.7% hingga 20%.

Langkah untuk mengira purata peratus perbelanjaan

-contohnya purata perbelanjaan perumahan responden yang isirumahnya berpendapatan RM1001 hingga RM1500 sebulan.

1. Untuk mengira purata peratus perbelanjaan minimum, purata peratus perbelanjaan perumahan yang rendah dikirakan.

Formulanya,

$$\begin{aligned}&= \frac{\sum \text{bil. responden} * \% \text{ perbelanjaan rumah rendah}}{\text{Jumlah Bilangan Responden}} \\ &= \frac{15*6.7\% + 4*13.4\% + 3*20.1 + 2*30 + 1*33.1}{25} \\ &= 12.3\%\end{aligned}$$

2. Untuk mengira purata peratus perbelanjaan maksimum, purata peratus perbelanjaan perumahan yang tinggi dikirakan, formulanya,

$$\begin{aligned}
&= \frac{\sum \text{bil. responden} * \% \text{ perbelanjaan rumah tinggi}}{\text{Jumlah Bilangan Responden}} \\
&= \frac{15*20\% + 4*30\% + 3*40 + 2*45 + 1*50}{25} \\
&= 27.2\%
\end{aligned}$$

3. Maka purata peratus perbelanjaan bagi kumpulan pendapatan isirumah RM1001 hingga RM2000 adalah antara 12.3% hingga 27.2%.

Langkah langkah untuk mengira purata peratus perbelanjaan keseluruhan

1. Untuk mengira purata peratus perbelanjaan minimum, semua purata peratus perbelanjaan rendah bagi semua kumpulan pendapatan isirumah dijumlahkan, kemudian jumlah ini dibahagi dengan jumlah bilangan responden, fomulanya

$$\begin{aligned}
&= \frac{\text{Jumlah \% purata perbelanjaan perumahan rendah bagi semua kumpulan isirumah}}{\text{Jumlah bilangan responden}} \\
&= \frac{1113.5}{85} = 13.1\%
\end{aligned}$$

2. Untuk mengira purata peratus perbelanjaan maksimum, semua purata peratus perbelanjaan tinggi bagi semua kumpulan pendapatan isirumah dijumlahkan, kemudian jumlah ini dibahagi dengan jumlah bilangan responden, fomulanya

$$\begin{aligned}
&= \frac{\text{Jumlah \% purata perbelanjaan perumahan tinggi bagi semua kumpulan isirumah}}{\text{Jumlah bilangan responden}} \\
&= \frac{2065.5}{85} = 24.3\%
\end{aligned}$$

3. Maka purata peratus perbelanjaan keseluruhan bagi semua kumpulan pendapatan isirumah adalah di antara 13.1% hingga 24.3%.

LAMPIRAN C

Bayaran Ansuran Bulanan	Unjuran Pinjaman Perumahan	Dibundarkan
RM100 hingga RM200	RM18,690 – RM37,380	RM18,700 - RM37,400
RM201 hingga RM300	RM37,566 – RM56,070	RM37,600 - RM56,100
RM301 hingga RM400	RM56,256 – RM74,760	RM56,300 - RM74,800
Melebihi RM400		
RM450	RM84,105	RM84,100
RM500	RM93,450	RM93,500
RM550	RM102,795	RM102,800
RM600	RM112,140	RM112,100

Formula bagi jumlah pinjaman

$$\text{BAB} * \left[\frac{1 - 1}{(1+I)^n} \right] * 12$$

Dimana,

- BAB = bayaran ansuran bulanan, iaitu jumlah perbelanjaan bulanan
- I = kadar faedah setahun, iaitu 4% setahun
- n = tempoh bayar balik, iaitu 25 tahun

Langkah langkah untuk mengira jumlah pinjaman perumahan yang mampu

-contohnya bayaran ansuran yang mampu adalah di antara RM100 hingga RM200.

1. untuk mendapatkan jumlah pinjaman minimum, bayaran ansuran yang rendah iaitu RM100 digantikan dalam formula di atas. Nilai yang diperolehi ialah RM18,693.
2. Langkah di atas diulangi bagi merndapatkan jumlah pinjaman perumahan maksimum dengan menggunakan bayaran ansuran yang tinggi, iaitu RM200, nilai yang diperolehi ialah RM37,380.
3. Kedua dua nilai yang diperolehi dibundarkan kepada nilai ratusan yang terdekat.
4. Langkah langkah di atas di ulangi sehingga kesemua jumlah pinjaman perumahan yang diperlukan diperolehi.