

KEMAMPUAN MEMILIKI RUMAH OLEH GOLONGAN
BELIA BUMIPUTERA
(KAJIAN KES : GELANG PATAH)

AZRIL KHAIROL BIN ISMAIL

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
sebahagian daripada syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Harta Tanah)

Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

JUN 2015

DEDIKASI

Untuk yang dikasihi;

Bonda Rokiah serta Almarhum Ayahanda Ismail sebagai sumber inspirasi serta adik beradik,
Nuni Azmira, Marziana, Norlaili, Fahmirullah

Keluarga mertua,

Isteri tersayang, Norhaida Hamzah yang menjadi pembakar semangat untuk meneruskan
pengajian ini, Anak-anak, Dhia, Danish, Aiman serta si kembar Akif dan Akil

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, dengan limpah dan kurnia-Nya, akhirnya penulisan Projek Sarjana ini dapat disiapkan dengan jayanya. Pertama sekali, saya ingin merakamkan jutaan terima kasih kepada LT. Kol PM Dr. Ahmad Ariffian Bin Bujang selaku penyelia Projek Sarjana ini kerana telah banyak member tunjuk ajar, nasihat serta bimbingan kepada saya sepanjang tempoh penyediaan projek ini.

Penghargaan juga ditujukan buat keluarga tercinta yang tidak pernah jemu memberi semangat dan juga mendoakan kejayaan saya sepanjang proses penyiapan projek ini khususnya kepada isteri dan anak-anak yang sentiasa ada ketika susah dan senang.

Akhir sekali, setinggi-tinggi penghargaan saya tujukan kepada semua pihak yang terlibat samada secara langsung atau tidak langsung dalam menyiapkan projek ini. Segala jasa baik dan bantuan amatlah dihargai

ABSTRAK

Pertumbuhan ekonomi yang kukuh ditambah lagi dengan kestabilan faktor politik dalaman memberi keyakinan kepada pelabur untuk memperkembangkan perniagaan mereka di Malaysia. Selari dengan perkembangan ekonomi ini, kita telah menyaksikan kenaikan mendadak harga rumah di pasaran yang menyebabkan sesetengah golongan tidak mampu lagi membelinya terutama bagi golongan belia bumiputera yang baru sahaja memasuki alam pekerjaan. Kajian ini akan memberi fokus kepada kemampuan perumahan belia bumiputera di Gelang Patah yang berumur antara 20-40 tahun. Objektif utama kajian ini adalah untuk mengenalpasti tahap kemampuan dan juga faktor-faktor yang dihadapi oleh golongan belia ini dalam proses pembelian rumah. Data mentah dari lapangan diperolehi melalui edaran borang soalselidik dan juga temu bual langsung dengan responden dan penduduk tempatan. Data-data yang dikumpul ini kemudiannya akan dianalisa dengan menggunakan teknik Analisis Kekerapan, Skala Likert, Analisis Penjadualan Silang dan Ujian "Chi-Square". Hasil kajian menunjukkan faktor-faktor demografi mempunyai hubungan yang paling signifikan dengan pendapatan dalam mempengaruhi kemampuan perumahan golongan belia bumiputera. Ini menunjukkan bahawa faktor demografi responden yang berbeza boleh mempengaruhi pasaran perumahan dan menyebabkan tahap kemampuan yang berbeza-beza.

Kata Kunci: Kemampuan Perumahan, Golongan Belia, Bumiputera

ABSTRACT

Strong economic growth with the stability of internal political factors gives confidence to the investors to expand their business in Malaysia. This stability in the economic developments, causing the market price of the house becoming increase and some group especially the youth is no longer able to afford any of it. These researches are focusing on the house affordability amongst Bumiputera youth between 20 to 40 years old in Gelang Patah. Main objective of these researches was to identify the level of ability and also the factors faced by the youth in the process of buying houses. The raw data obtained through distribution of questionnaires and direct interview with respondents and local people. The data collected will then be analyzed using frequency analysis techniques, Likert Scale, Cross Tabulation Analysis and Testing “Chi-Square”. The results showed that demographic factors had the most significant relationship with income in influencing housing affordability Bumiputra youth. This shows that respondents of different demographic factors can affect the housing market and lead to the level of ability varies.

Keywords: Housing Affordability, Youth, Bumiputera

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGESAHAN PENYELIA	i
	HALAMAN JUDUL	ii
	PENGAKUAN PENULIS	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xiii
	SENARAI RAJAH	xv
	SENARAI SINGKATAN	xvi
1	Pengenalan	
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Persoalan Kajian	8
	1.4 Objektif Kajian	8
	1.5 Stop dan Limitasi	9
	1.6 Kepentingan Kajian	10
	1.7 Metodologi	11
	1.8 Susun Atur Bab	14

KONSEP DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEMAMPUAN MEMILIKI RUMAH DIKALANGAN BELIA

2.1	Pengenalan	17
2.2	Definisi Belia	18
2.3	Bumiputera	21
	2.3.1 Belia Bumiputera dan Kemampuan Perumahan	22
2.4	Konsep Rumah	23
	2.4.1 Definisi Rumah	23
	2.4.2 Definisi Perumahan	25
	2.4.3 Konsep Perumahan	26
	2.4.4 Fungsi Utama Sesebuah Rumah Kediaman	28
	2.4.5 Tujuan Pemilikan Rumah Kediaman	28
	2.4.6 Keperluan dan Keutamaan Perumahan	31
	2.4.7 Kepentingan Perumahan	33
	2.4.8 Definisi Rumah Mampu Milik	34
	2.4.9 Definisi Kemampuan Perumahan	36
	2.4.10 Permintaan dan Penawaran Rumah	39
2.5	Definisi dan Konsep Demografi	40
2.6	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keutamaan Pembelian Perumahan Oleh Golongan Belia	43
	2.6.1 Faktor-faktor Makro Yang Mempengaruhi Keutamaan Pembelian Perumahan	43
	2.6.2 Faktor-faktor Mikro Yang Mempengaruhi Pembelian Perumahan	50
	2.6.3 Faktor-faktor Lain Yang Mempengaruhi Pembelian Perumahan	57

2.7	Kesimpulan	59
3	FAKTOR DEMOGRAFI BELIA DALAM MEMPENGARUHI PEMBELIAN PERUMAHAN DI GELANG PATAH	
3.1	Pengenalan	60
3.2	Kawasan Kajian	61
3.3	Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (MPJBT)	64
3.3.1	Sejarah MPJBT	64
3.4	Faktor Demografi Dalam Mempengaruhi Pembelian Perumahan	65
4	METODOLOGI KAJIAN	
4.1	Pengenalan	77
4.2	Reka Bentuk Kajian	78
4.3	Kaedah Kajian dan Objektif	78
4.4	Kaedah dan Instrumen Kajian	79
4.5	Kaedah Pengumpulan Data	79
4.5.1	Pengumpulan Data Primer Dan Sekunder	80
4.5.2	Pembentukan Borang Soal Selidik	81
4.5.3	Fungsi Kajian Borang Soal Selidik	84
4.5.4	Pengenalpastian Responden	85
4.5.5	Pengedaran Borang Soal Selidik	86
4.5.6	Kaedah Analisis Data	86
4.6	Kesimpulan	89

5 ANALISIS KE ATAS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEMAMPUAN PEMILIKAN RUMAH DAN TAHAP HUBUNGAN DI ANTARA FAKTOR-FAKTOR DEMOGRAFI

5.1	Pendahuluan	91
5.2	Bahagian 1 : Latar Belakang Responden	91
5.2.1	Jantina	92
5.2.2	Umur	92
5.2.3	Status Perkahwinan	93
5.2.4	Pekerjaan Responden	94
5.2.5	Tingkat Pendapatan	95
5.2.6	Saiz Isi Rumah	96
5.2.7	Tahap Pendidikan	97
5.2.8	Tempoh Perkahwinan	98
5.2.9	Tempoh Telah Bekerja	99
5.2.10	Perbelanjaan Dan Simpanan Isi Rumah	99
5.3	Bahagian II : Profil Responden Mengenai Pemilikan Rumah	102
5.3.1	Jenis Dan Harga Rumah Yang Telah Dimiliki Oleh Responden	103
5.3.2	Tempoh Kelulusan Pinjaman	104
5.3.3	Tempoh Pembayaran Balik Pinjaman	104
5.3.4	Usia Ketika Membeli Rumah	105
5.4	Responden Yang Belum Memiliki Rumah	105
5.5	Bahagian III : Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pembelian Dan Pilihan Perumahan	107
5.6	Analisis Ke Atas Faktor-faktor Yang Menjadi Isu Dan Masalah Pemilikan Harta Tanah Oleh Golongan Belia	109

5.7	Analisis Ke Atas Hubungan Di Antara Faktor Demografi Dengan Kemampuan Golongan Belia	110
5.8	Kesimpulan	112
6	HASIL KAJIAN DAN CADANGAN PENAMBAHBAIKAN	
6.1	Pengenalan	114
6.2	Hasil Kajian	115
6.3	Cadangan Penambahbaikan Untuk Memudahkan Pemilikan Rumah	121
6.4	Kajian Lanjutan	125
6.5	Kesimpulan	125
	BIBLIOGRAFI	127
	LAMPIRAN	130

SENARAI JADUAL

JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Kategori Rumah Kos Rendah, Sederhana Rendah Dan Sederhana	35
2.2	Perangkaan Utama Tenaga Buruh Malaysia 2008-2012)	40
2.3	Pembelian Rumah Mengikut Kumpulan Isirumah	42
2.4	Kadar Faedah Institusi Kewangan	47
2.5	Index Harga Rumah Nasional (2000-2010)	52
3.1	Jumlah Penduduk di Gelang Patah mengikut Jantina, Isi Rumah dan Tempat Kediaman	65
3.2	Jenis Pemilikan Perumahan Oleh Isi Rumah dengan mengikut Kitaran Hidup Isi Rumah	67
3.3	Jumlah Penduduk Gelang Patah Mengikut Kumpulan Umur (15 tahun-64 tahun)	67
3.4	Jumlah Isi Rumah Persendirian dan Bukan Persendirian Mengikut Strata dan Negeri	68
3.5	Jumlah Bumiputera Melayu Johor Yang Bekerja Mengikut Kumpulan Umur	71
3.6	Jadual 3.6: Jumlah Bumiputera Lain di Johor Yang Bekerja Mengikut Kumpulan Umur	72
5.1	Jantina Responden	92
5.2	Umur Responden	93
5.3	Status Perkahwinan Responden	93
5.4	Jenis Pekerjaan Responden	94

5.5	Tingkat Pendapatan Isi Rumah Sebulan	95
5.6	Tingkat Pendapatan Individu Sebulan	96
5.7	Saiz Isi Rumah Responden	97
5.8	Tahap Pendidikan Responden	98
5.9	Tempoh Perkahwinan	98
5.10	Tempoh Responden Telah Bekerja	99
5.11	Perbelanjaan Sewa Rumah	100
5.12	Perbelanjaan Ansuran Kenderaan	100
5.13	Perbelanjaan Lain	101
5.14	Jumlah Simpanan	101
5.15	Analisis Ke Atas Pemilikan Harta Tanah Kediaman	102
5.16	Jenis Rumah Yang Dimiliki Oleh Responden	103
5.17	Harga Rumah yang Dibeli	103
5.18	Tempoh Kelulusan Pinjaman	104
5.19	Tempoh Pembayaran Balik Pinjaman	104
5.20	Usia Ketika Membeli Rumah Responden	105
5.21	Anggaran Harga Rumah Yang Mampu Dibeli Oleh Responden	106
5.22	Jenis-Jenis Rumah Yang Menjadi Pilihan Responden	106
5.23	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Golongan Belia Dalam Proses Pembelian Rumah	108
5.24	Ringkasan Analisis Ke Atas Faktor-Faktor Permasalahan Yang Mempengaruhi Kemampuan Perumahan Dengan Menggunakan Penilaian Skala Likert	109
5.25	Analisis Ke Atas Hubungan Diantara Pendapatan Isi Rumah Dengan Faktor Demografi Yang Mempengaruhi Kemampuan Perumahan Golongan Belia.	111
5.26	Analisis Ke Atas Hubungan Diantara Pendapatan Individu Dengan Faktor Demografi Yang Mempengaruhi Kemampuan Perumahan Golongan Belia	112

SENARAI RAJAH

RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Aliran Kajian	13
2.1	Formula Pendapatan Kasar Isirumah	38
2.2	Kadar Pinjaman Asas Malaysia (1989-2014)	46
3.1	Peta Kawasan Gelang Patah	62
3.2	Sempadan Daerah Pentadbiran Dan Kawasan Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Johor	63
4.1	Metodologi Pengumpulan Data	80

SENARAI SINGKATAN

CEUPACS	Kongres kesatuan Pekerja Di Dalam Perkhidmatan Awam
WPI	Kawasan Pembangunan Iskandar
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
SPSS	<i>Statistical Package for Social Science</i>
PBB	Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu
DBM	Dasar Belia Malaysia
PR1MA	Perumahan Rakyat 1Malaysia
SPNB	Syarikat Perumahan Negara Berhad
BLR	Kadar Asas Pembelian Pinjaman
BNM	Bank Negara Malaysia
BR	Kadar Asas
ASB	Amanah Saham Bumiputera
KWSP	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
NAPIC	Pusat Maklumat Harta Tanah Negara
IRDA	<i>Iskandar Region Development Authority</i>
MPJBT	Majlis Perbandaran Johor Bharu Tengah

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Membeli dan memiliki rumah sendiri merupakan impian atau idaman setiap individu. Keputusan untuk membeli rumah adalah sangat penting dan merupakan satu langkah besar dalam kehidupan seseorang (Bujang,2006). Ia bukan hanya memerlukan komitmen kewangan yang tinggi malah membeli rumah adalah satu pelaburan jangka panjang yang besar faedahnya. Namun, kenaikan harga rumah yang semakin hari semakin tinggi, turut memberi kesan kepada pembelian rumah khususnya bagi golongan belia bumiputera yang mempunyai pendapatan yang secara relatifnya adalah rendah. Rata-rata golongan belia sama ada yang baru sahaja menamatkan pengajian di institusi pengajian tinggi atau yang baru sahaja mendapat kerja mempunyai pendapatan kurang daripada RM3000 sebulan disebabkan kurang pengalaman. Pada masa kini, harga rumah di pasaran kebanyakannya bernilai melebihi RM250,000 (<http://www.beritasemasa.com.my>, 28/04/2014). Kenaikan harga ini disebabkan oleh peningkatan dalam permintaan, harga harta tanah, kos bahan mentah, nilai pelaburan asing yang meningkat dan sebagainya.

Jurang perbezaan peningkatan pendapatan isi rumah berbanding dengan peningkatan harga rumah amatlah ketara dan ini secara tidak langsung membantutkan impian seseorang untuk memiliki rumah yang selesa untuk keperluan keluarga. Isu pemilikan tanah ini bukan satu isu yang baru kerana ianya telah lama wujud sejak zaman merdeka lagi (Bujang, 2007; Salleh Buang, 2002; Razali Agus, 2001).

Kajian ini akan menyentuh tahap kemampuan seseorang belia bumiputera dalam 3 aspek iaitu kemampuan pendapatan, kemampuan pinjaman dan kemampuan pembayaran balik pinjaman perumahan yang berjaya diproses. Kajian ini penting kerana ianya dapat membantu pihak berkepentingan memahami tahap sebenar kemampuan pembelian rumah bumiputera khususnya bagi golongan muda dan dengan itu memberi input ke atas perancangan pembangunan projek perumahan yang akan datang. Hal ini juga membantu mengelakkan daripada keadaan rumah yang dikhususkan pada bumiputera tidak terjual.

1.2 Penyataan Masalah

Kemampuan memiliki rumah pada kebiasaanya diukur dari aspek tahap pendapatan isi rumah seseorang dimana ia didorong oleh faktor-faktor sosioekonomi seperti tahap pendidikan, pendapatan, harga rumah, bilangan isi rumah yang bekerja, umur, status perkahwinan dan sebagainya. Daya kemampuan pemilikan rumah ini berkait langsung dengan harga pasaran perumahan dimana harga perumahan pula banyak dipengaruhi oleh harga harta tanah, kadar faedah, kadar inflasi, kos bahan mentah, jenis perumahan, permintaan dan penawaran dan sebagainya. Pertambahan saiz demografi kesan daripada migrasi atau kelahiran memberi kesan yang cukup besar ke atas permintaan pembelian rumah bagi memberi keselesaan dan keselamatan kepada keluarga. Oleh itu, kajian menyeluruh kaitan hubungan diantara ciri-ciri demografi dengan tahap kemampuan pemilikan rumah dalam keadaan pasaran tempatan amat penting bagi pihak kerajaan bagi memastikan pembangunan rumah pada harga yang sesuai mengikut pola demografi tempatan.

Peningkatan populasi penduduk khususnya golongan belia akan menggalakkan pembangunan pada masa hadapan kerana dalam umur belia di bawah 40 tahun, ia merupakan golongan yang meningkat naik sama ada dari sudut kerjaya mahupun pendapatan isi rumah dan golongan inilah yang akan mencorakkan pola pemilikan harta tanah dalam tempoh tahun-tahun mendatang. Perumahan yang selesa adalah faktor utama yang menyumbang kepada peningkatan status sosial dan ekonomi. Tekanan dari sudut kemampuan dan taraf hidup yang tinggi ini mempengaruhi faktor keselesaan di mana penduduk cenderung untuk memilih rumah mengikut tahap kemampuan untuk membayar tanpa mengambil kira keperluan sosial. Oleh yang demikian, dengan unjuran penduduk Malaysia yang semakin meningkat ini menimbulkan kebimbangan berhubung bekalan perumahan bagi menampung keperluan tempatan perlu dibuat kajian.

Dengan landskap ekonomi negara yang lebih terbuka serta suasana politik yang stabil kita dapat menyaksikan kemasukkan pelaburan asing yang agak besar mengalir ke dalam negara. Ini menunjukkan kepercayaan pelabur asing ke atas ekonomi negara kita. Dari satu sisi pandangan lagi ia juga merupakan antara faktor yang menyumbang kepada kenaikan harga harta tanah di negara kita. Walaupun pelbagai langkah penyejukan pasaran harta tanah telah diambil oleh pihak kerajaan, kita dapat lihat masih berlaku peningkatan harga rumah sehingga kini, 2015. Perkara ini turut disokong oleh kajian yang dilakukan Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn Bhd (Rahim&Co) yang menunjukkan harga harta tanah masih lagi menunjukkan peningkatan ketara di negara ini pada 2014 berbanding. Pengerusi Eksekutifnya, Senator Tan Sri Abdul Rahim Rahman berkata, peningkatan jumlah transaksi sektor kediaman di seluruh negara bagi separuh tahun pertama 2014 adalah 2,783 unit berbanding dengan separuh tahun pertama sebelumnya dengan pertumbuhan 2.3 peratus (Utusan Malaysia, 1/2/2015). Bagi golongan berada, mereka mempunyai kekukuhan ekonomi dan tidak akan berhadapan dengan masalah pemilikan rumah kerana mempunyai banyak pilihan dan kuasa membeli yang tinggi. Berbanding dengan golongan yang mengalami ketidakstabilan ekonomi terpaksa membataskan pendapatan mereka pada keperluan asas sahaja. Oleh itu, individu itu hanya mampu untuk menyewa rumah bagi memenuhi tuntutan hidup. Bujang (2010) pula menyebut bahawa faktor-faktor sosioekonomi yang berbeza seperti bilangan isi rumah, status perkahwinan, tahap pendidikan dan pendapatan bulanan akan memberi impak tahap kemampuan yang berbeza.

Peningkatan harga rumah juga kadangkala disebabkan oleh spekulasi harga oleh spekulator yang tidak bertanggungjawab yang hanya memikirkan keuntungan semata-mata. Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan melalui menterinya iaitu Datuk Abdul Rahman Dahalan telah mengingatkan pihak spekulator supaya menghentikan aktiviti memberi gambaran keuntungan mudah yang boleh diperolehi melalui pelaburan dalam sektor perumahan yang akhirnya menyebabkan harga harta tanah kediaman melambung tinggi (Sinar Harian, 9/12/2014). Ada pihak-pihak tertentu yang membeli harta tanah dalam bentuk pembelian pukal dengan mendapat diskaun yang besar daripada pemaju dan kemudiannya menjual semula unit-unit tersebut kepada orang ramai yang benar-benar memerlukan rumah kediaman. Kes di atas menampakkan lowongan undang-undang terhadap tindakan tersebut yang hanya mengkayakan orang yang berduit dan menidakkan hak pembeli sebenar. Meskipun terdapat unit kediaman dengan harga berpatutan melalui skim-skim khas iaitu di bawah RM150,000 seunit, tetapi saiz kediaman yang ditawarkan adalah kecil dan tidak sesuai bagi bilangan isi rumah yang besar. Peningkatan kadar gaji tidak setimpal dengan kadar kenaikan harga rumah menjadikan golongan belia merasakan peluang untuk memiliki rumah sendiri adalah amat tipis. Perkara ini telah disuarakan oleh Presiden Kongres kesatuan Pekerja Di Dalam Perkhidmatan Awam (CEUPACS), Datuk Azih Muda yang mendesak kerajaan supaya dapat memastikan gaji kakitangan awam dan kadar kelayakan pinjaman selari dengan pasaran harga rumah semasa disamping mengawal kenaikan harga rumah supaya lebih ramai penjawat dan orang awam memiliki kediaman sendiri terutama ketika negara sedang berusaha mencapai taraf negara maju menjelang 2020 (Harian Metro, 10/1/2015).

Menurut Bujang (2006), harga harta tanah kediaman yang tinggi mengakibatkan kemampuan bumiputera sukar untuk membeli dan memiliki rumah sendiri terutamanya di daerah Johor Bahru. Walaupun potongan harga sebanyak 15 peratus telah diberikan, namun harga yang ditawarkan masih lagi tinggi.

Hari ini membeli rumah melibatkan kos yang besar. Boleh dikatakan majoriti pembeli memilih mendapatkan pembiayaan daripada institusi kewangan untuk membiayai pembelian rumah mereka. Namun begitu, bilangan pembeli rumah yang gagal mendapatkan pembiayaan perumahan bank semakin meruncing. Ini disebabkan kelayakan pinjaman adalah bergantung

kepada jumlah pendapatan dan perbelanjaan isi rumah. Masalah ini turut diakui oleh Menteri Perumahan Dan Pembangunan Bandar Negeri Sarawak, Datuk Amar Abang Johari Tun Openg yang cukup risau dengan banyaknya kes-kes kegagalan pembeli rumah untuk mendapatkan pinjaman perumahan yang akhirnya akan menjejaskan sektor perumahan itu sendiri (Bernama, 23/6/2015). Situasi ini menyukarkan generasi belia yang kebanyakannya terdiri daripada lepasan graduan universiti, individu yang baru mendapat kerja dan mereka yang baru melangkah ke gerbang perkahwinan dalam mendapatkan pinjaman. Dengan gaji yang rendah diperingkat awal alam pekerjaan yang tidak mempunyai pengalaman bekerja, komitmen hasil pendapatan terpaksa diagihkan untuk keperluan asas seperti untuk keperluan diri, membayar balik pinjaman pengajian, menyara keluarga dan sebagainya. Jika dilihat kepada permohonan yang ditolak, rata-rata tidak sedar akan kepentingan menjaga aliran kewangan masing-masing bagi membantu memudahkan permohonan diluluskan. Mereka tidak pernah diberi penerangan tentang kepentingan penjagaan akaun kewangan. Kalau kita lihat pada sistem pendidikan negara sekali pun, tiada subjek khusus yang memberi pendedahan tentang kepentingan penjagaan aliran kewangan

Selain itu masalah untuk menyediakan 10 peratus deposit dan yuran-yuran sampingan yang perlu dibayar oleh pembeli rumah juga menjadi halangan kepada niat seseorang untuk memiliki rumah. Bagi belia yang datang dari keluarga yang berada, masalah ini boleh diatasi dengan meminjam wang daripada keluarga sendiri tetapi bagi mereka yang tiada tempat yang boleh memberi pinjaman, mereka perlu membuat tambahan simpanan lagi yang akan mengambil masa yang lama. Tindakan ini akan menyebabkan tempoh pinjaman mereka menjadi lebih pendek disebabkan rata-rata bank telah menetapkan tempoh maksimum pinjaman sehingga 30 tahun atau peminjam mencapai umur 65 tahun mengikut mana yang terdahulu sepertimana mengikut ketetapan Bank Negara (<http://www.bankinginfo.com.my>). Pembelian rumah pada usia yang lebih dewasa akan menyebabkan peminjam perlu membayar ansuran yang lebih tinggi atau meneruskan pembayaran selepas mereka bersara.

Kita berharap agar pihak pembiaya lebih berani memberi peluang bagi golongan muda ini untuk memiliki rumah dengan melonggarkan sedikit bebanan dan syarat-syarat ketat yang dikenakan semasa proses permohonan pembelian rumah. Kita tidak mahu melihat ramai muda-

mudi tiada tempat berteduh yang sesuai atau mendiami bilik yang sempit yang tidak selesa yang akhirnya akan menimbulkan masalah sosial.

Di negeri Johor pelbagai insiatif telah diambil oleh kerajaan negeri di bawah pimpinan Y.A.B Datuk Seri Hj Mohamed Khaled Nordin bagi memastikan setiap rakyatnya mampu memiliki rumah sendiri. Setiap pembangunan projek perumahan yang baru perlu menyediakan kuota 40 peratus daripada keseluruhan pembangunan tersebut bagi membangunkan rumah mampu milik sepertimana syarat yang ditetapkan di dalam Dasar Perumahan Negeri Johor. Kuota rumah mampu milik ini kemudiannya akan diagihkan kepada beberapa etnik yang berada di dalam negeri berdasarkan populasinya. Melayu diperuntukkan sebanyak 65 peratus, Cina 25 peratus dan India 10 peratus (<http://muafakatjohor.com> ,2015). Bagi memastikan kebajikan masyarakat bumiputera sentiasa terbela, kerajaan negeri juga telah menetapkan peratusan atau bilangan kuota tertentu untuk bumiputera bagi harta tanah jenis kediaman atau komersial yang berada di pasaran mengikut nilai harganya. Menurut Bujang (2006), pembangunan harta tanah kediaman yang bernilai RM200,000 ke bawah akan mendapat kuota bumiputera sebanyak 40 peratus manakala harta tanah kediaman yang berharga RM200,000 hingga RM300,000 diperuntukkan 30 peratus dan harta tanah kediaman yang bernilai RM300,000 dan ke atas diperuntukkan kuota sebanyak 20 peratus. Meskipun kerajaan telah memperkenalkan pelbagai usaha bagi membantu golongan bumiputera untuk memiliki rumah sendiri tetapi disebabkan tahap kemampuan pembelian yang rendah menyukarkan usaha ini. Ini dibuktikan dengan kajian oleh Bujang (2006) yang menunjukkan sejumlah besar rumah yang diperuntukkan bagi bumiputera di daerah Johor Bahru tidak dapat dijual disebabkan kuasa beli mereka berada pada tahap rendah. Oleh kerana kuasa beli yang rendah, menyebabkan institusi kewangan sukar untuk memberi kemudahan pembiayaan kepada bumiputera ini. Berdasarkan analisis yang dijalankan oleh Bujang (2006) mendapati pendapatan median yang diperolehi oleh bumiputera adalah kurang daripada RM2,500 dan nilai ini adalah lebih rendah daripada pendapatan median kebangsaan iaitu RM2,830. Ini secara tidak langsung memberi kesan kepada kemampuan bumiputera untuk membayar balik pinjaman perumahan.

Gelang Patah yang berada di dalam kawasan yang pesat membangun iaitu di dalam Kawasan Pembangunan Iskandar (WPI) juga tidak boleh lari daripada tempias pembangunan

yang menampakkan harga rumah di kawasan ini naik dengan begitu tinggi yang tidak selari dengan tahap pendapatan khususnya bagi golongan belia ini.

Dalam usaha untuk mengurangkan beban pemilikan rumah pertama khususnya bagi generasi belia bumiputera, beberapa inisiatif telah diambil oleh pihak kerajaan melalui Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan bersama agensi-agensinya dibawahnya dengan mewujudkan beberapa skim perumahan yang menarik bagi membantu golongan muda ini memiliki rumah sendiri. Antara skim yang ditawarkan adalah Skim Rumah Pertamaku, Skim Rumah Mampu Milik, Skim Perumahan Rakyat 1 Malaysia, dan yang terbaru yang telah dibentangkan di dalam belanjawan 2015 iaitu Skim Perumahan Belia.

Sekilas pandang, kewujudan skim-skim perumahan yang dirangka dan dirancang oleh pihak kerajaan menampakkan sinar peluang khususnya bagi golongan belia bumiputera tetapi pada hakikatnya terdapat beberapa sekatan dan permasalahan dalam menjayakan usaha kerajaan ini untuk membantu golongan belia memiliki rumah sendiri. Kita menyambut baik pelbagai usaha yang telah dirangka oleh pihak kerajaan bagi mempermudah pemilikan harta tanah golongan belia khususnya bumiputera tetapi kita amat dukacita kerana tiada pelarasan dengan pihak pembiaya iaitu bank kerana terdapat banyak kes dimana apabila kita membuat permohonan pinjaman di bawah Skim Perumahan Belia atau Skim Rumah Pertamaku sebagai contoh, ramai pegawai bank bahagian pinjaman memberi pelbagai alasan untuk menolak permohonan pinjaman melalui skim-skim ini. Ada juga yang tidak mengetahui langsung tentang kewujudan skim ini.

Pemilikan harta tanah bumiputera yang rendah masih tetap tidak berubah sejak tiga dekad yang lalu. Harga rumah yang tinggi terutamanya di bandar-bandar utama telah menyebabkan harga yang ditawarkan oleh pemaju swasta berada di luar kemampuan bumiputera (Abd. Rahim, 2000; Razali, 2001; Bujang, 2006; Aminah dan Chai 2012).

Kebanyakan golongan belia ini lebih selesa untuk memenuhi keperluan lain dahulu berbanding pembelian rumah walaupun telah diberi banyak peluang oleh pihak kerajaan. Mereka lebih senang untuk menyewa kediaman dari memutuskan untuk memiliki kediaman sendiri. Maka, dapat disimpulkan bahawa golongan belia ini tidak meletakkan keutamaan untuk

membeli rumah malah sebahagian besar pendapatan tersebut dibelanjakan ke arah hiburan, membeli-belah, perjalanan dan makanan selain terikat dengan pembiayaan pinjaman pendidikan mereka. Masalah utama bagi golongan belia ini adalah mereka tidak nampak kepentingan pemilikan rumah pada usia muda kerana kurangnya pendedahan maklumat dan ilmu serta masih memikirkan yang mereka sudah ada tempat berteduh di rumah ibubapa masing-masing.

Dengan pelbagai permasalahan yang diutarakan di atas, persoalannya disini apakah tahap kemampuan perumahan bagi golongan belia bumiputera untuk memiliki rumah dan apakah faktor-faktor dan kekangan yang mempengaruhi golongan belia untuk memiliki rumah?

1.3 Persoalan Kajian

Kajian ini memberi fokus kepada 2 persoalan utama yang berkait secara langsung apabila menyentuh perkara mengenai kemampuan pemilikan rumah . Persoalannya adalah;

- i. Adakah rumah di pasaran semasa mampu dimiliki oleh golongan belia bumiputera di Gelang Patah?
- ii. Apakah faktor-faktor utama yang mempengaruhi golongan belia bumiputera di Gelang Patah untuk memiliki rumah?

1.4 Objektif Kajian

Asasnya, objektif kajian adalah tindakan atau usaha yang diambil bagi menjawab persoalan-persoalan kajian sepertimana yang telah dinyatakan di atas. Oleh yang demikian, objektif kajian ini adalah seperti berikut;

1. Mengenalpasti tahap kemampuan golongan belia bumiputera di Gelang Patah untuk memiliki rumah dengan melihat tahap kemampuan dari segi pendapatan, harga rumah yang mampu dibeli, jenis rumah yang mampu dimiliki, tempoh pembayaran balik pinjaman dan sebagainya
2. Mengenalpasti faktor-faktor utama yang mempengaruhi kemampuan belia bumiputera di Gelang Patah untuk memiliki rumah.

1.5 Skop dan Limitasi

Dalam melaksanakan kajian ini, beberapa skop kajian telah digariskan bagi memastikan objektif kajian tercapai. Oleh sebab faktor masa, tenaga dan kewangan yang terhad, skop kajian akan difokus kepada beberapa perkara seperti berikut:

1. Kawasan kajian yang dipilih adalah di dalam kawasan Gelang Patah di daerah Johor Bahru.
2. Kajian ini menfokuskan kepada pendapatan isi rumah golongan belia bumiputera yang berumur antara 20-40 tahun
3. Analisis yang dijalankan adalah berdasarkan pandangan daripada maklum balas melalui borang kaji selidik ke atas golongan belia bumiputera terpilih yang tinggal di sekitar Gelang Patah sama ada yang memiliki rumah atau yang masih belum memiliki rumah.
4. Kajian ini akan menumpukan kepada trend demografi yang merangkumi populasi penduduk, pendapatan isi rumah, saiz isi rumah, tahap pendidikan, umur, jantina dan sebagainya.

1.6 Kepentingan Kajian

Berdasarkan objektif-objektif yang telah dinyatakan, kajian ini diharapkan dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak tertentu sama ada yang terlibat secara langsung atau tidak langsung. Berikut adalah beberapa pihak yang akan mendapat manfaat daripada kajian ini;

a) Bakal pembeli

Kebanyakan bakal pembeli rumah terutama bagi mereka yang pertama kali berurusan dengan proses pembelian rumah, mereka tidak mempunyai pengalaman dan panduan yang boleh membantu menjadi kayu pengukur keupayaan kuasa beli yang ada. Melalui kajian ini, mereka lebih memahami tahap kemampuan diri dan faktor-faktor mempengaruhi tahap kemampuan tersebut. Dengan pemahaman terhadap elemen demografi seperti tahap umur, pendapatan, saiz isi rumah, tahap pendidikan, maka diharapkan bakal pembeli dapat membuat pembelian yang sesuai dengan kemampuan mereka dan dapat mengelak daripada ketidakupayaan membuat pembayaran balik ansuran bulanan pinjaman perumahan yang akhirnya menyebabkan rumah tersebut dilelong oleh pihak bank.

b) Pihak Penggubal Dasar

Membantu dalam merangka dasar-dasar perumahan negeri dalam menentukan kesesuaian jenis dan tahap pemilikan perumahan yang sesuai bagi semua orang khususnya bagi golongan belia bumiputera. Dengan maklumat berkaitan dengan elemen demografi yang ditunjukkan didalam kajian ini, pihak yang bertanggungjawab dalam membuat dasar dapat melihat gambaran sebenar nilai perumahan yang realistik dengan pendapatan kasar golongan muda ini seterusnya membuat sesuatu skim yang dapat memberi kemudahan bagi golongan belia ini untuk memiliki rumah sendiri.

c) Pemaju

Kajian ini boleh dijadikan sebagai panduan kepada pihak pemaju perumahan dalam kehendak dan kemampuan pembeli khususnya bagi golongan belia bumiputera yang merupakan golongan terbesar yang akan mencorakkan pola pemilikan harta tanah dalam tahun-tahun hadapan. Apa yang penting kajian ini membantu pihak pemaju mengenalpasti nilai harga harta tanah yang sesuai untuk dibangunkan di kawasan Gelang Patah yang akhirnya dapat mengelakkan daripada harta tanah tidak terjual khususnya bagi kuota yang diperuntukkan kepada bumiputera.

d) Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Antara tanggungjawab pihak berkuasa tempatan adalah merancang pembangunan kawasan di dalam kawasan pentadbirannya supaya dapat menarik minat pelabur untuk melabur dan seterusnya menaikkan nilai ekonomi kawasan tadbirannya. Dengan kajian ini diharap sedikit sebanyak ianya dapat membantu pihak PBT membuat perancangan penempatan yang terbaik dengan mengambilkira setiap aspek sama ada kemampuan, lokasi, kemudahan asas dan awam dan sebagainya.

e) Penyelidik

Hasil kajian ini boleh dijadikan sebagai asas, panduan dan pengetahuan berkaitan corak pembelian harta tanah yang diukur dari sudut kemampuan pendapatan golongan belia bumiputera khususnya di dalam kawasan kajian bagi para penyelidik akan datang.

1.7 Metodologi

Penulisan ini disusun mengikut satu rangka kerja yang tersusun iaitu bermula dari mengenal pasti tujuan dan permasalahan yang hendak di kaji supaya menjadi jelas dan diikuti pengumpulan data, penganalisan data, rumusan serta cadangan-cadangan berkaitan dengan

penyelesaian masalah kajian ini. Oleh itu penyediaan kajian ini melibatkan empat peringkat yang paling utama.

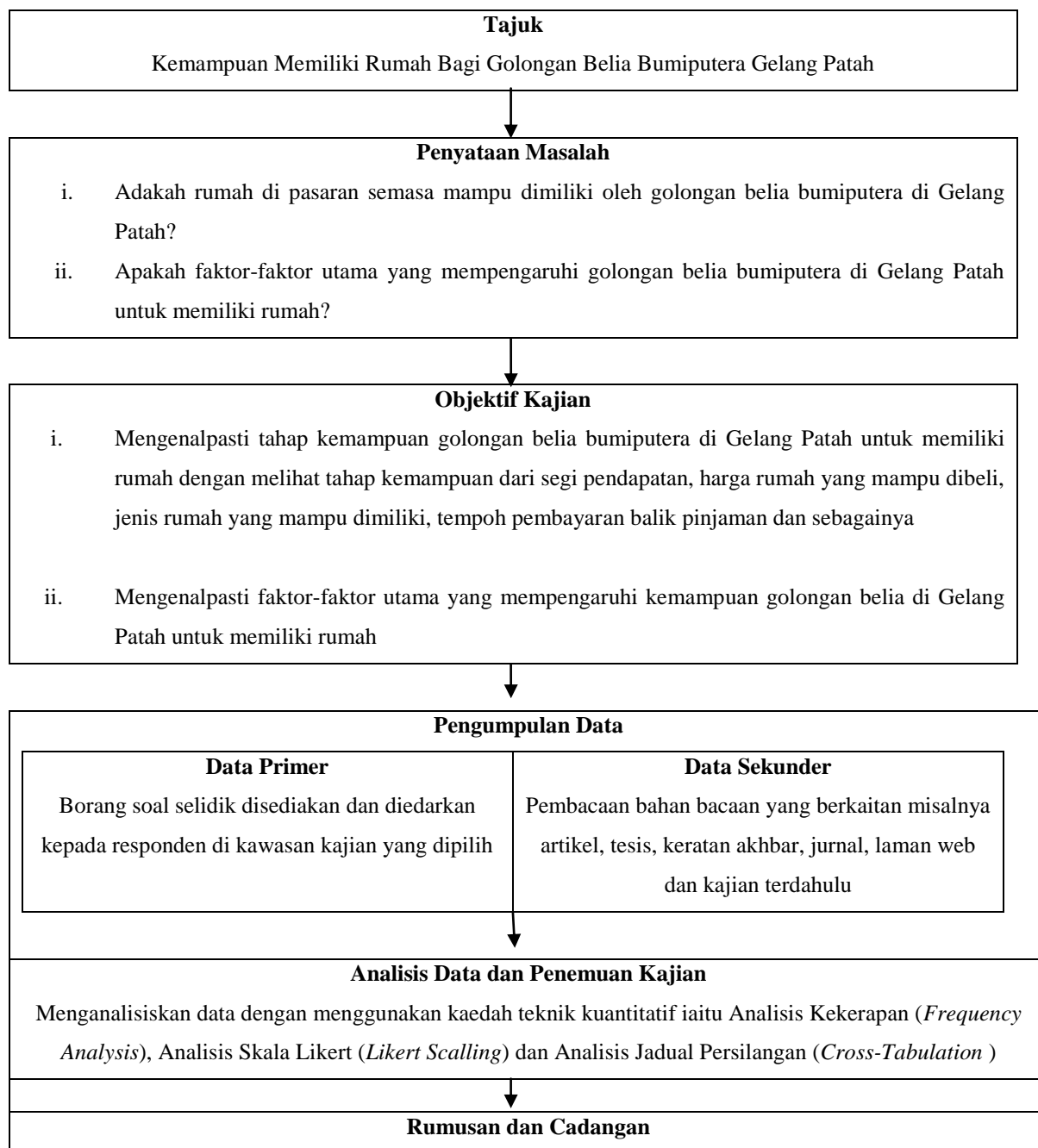
Di peringkat pertama ini, beberapa proses dan langkah-langkah akan dijalankan seperti mengenalpasti masalah yang hendak dikaji, merumus objektif, kepentingan kajian dan penetapan kepada skop kajian.

Peringkat kedua merupakan kajian berkaitan dengan kajian literatur. Pada peringkat ini kerja-kerja pengumpulan data dan maklumat-maklumat yang berkaitan dengan aspek kajian ini telah dikutip, dikumpulkan dan dipersembahkan dalam bentuk kajian literatur yang diperolehi daripada buku-buku rujukan, artikel, kertas-kertas seminar, laman web, majalah, jurnal, serta laporan dan kenyataan penerbitan kerajaan.

Peringkat ketiga ialah membuat kajian empirikal dengan mendapatkan maklumbalas dan pandangan golongan yang terlibat dalam pembiayaan perumahan melalui kaedah temubual individu tertentu dan pengedaran borang kaji selidik kepada responden. Maklumat-maklumat yang diperolehi adalah mengenai faktor-faktor yang boleh mempengaruhi tahap kemampuan pembeli berdasarkan kemudahan pembiayaan yang disediakan dan hubungan faktor-faktor tersebut dengan tahap kemampuan pembeli. Pada peringkat ini juga penganalisan akan dilakukan keatas data-data primer yang telah dikumpul bagi membentuk hasil kajian untuk mencapai objektif yang telah ditetapkan.

Peringkat Keempat pula semua data-data akan dianalisa menggunakan kaedah Analisa Statistik Kekerapan (Frekuensi) dan *cross tabulation* yang mana data-data diproses secara terperinci menggunakan perisian computer, *Statistical Package for Social Science (SPSS)*. Hasil analisa akan dipersembahkan dalam bentuk karangan, jadual, gambarajah, carta dan sebagainya. Setelah peringkat-peringkat diatas dan yang terakhir peringkat penganalisan dilakukan, beberapa penemuan dikenalpasti bagi membentuk cadangan dan suatu kesimpulan akan dibentuk melalui keseluruhan analisis data yang telah dijalankan.

Rajah 1.1 di bawah akan menunjukkan proses terlibat dalam menyiapkan kajian daripada mengenalpasti permasalahan sehinggalah kepada cadangan yang sesuai untuk mengatasi permasalahan tersebut dengan data-data yang diperolehi dilapangan melalui kajian soal selidik dan juga data-data sekunder yang lain.



Rajah 1.1: Carta Aliran Kajian

1.8 Susun Atur Bab

Bagi memudahkan pemahaman kajian secara menyeluruh, kajian ini telah disusun atur dalam bentuk aliran maklumat daripada peringkat awal kajian sehingga kepada rumusan dan cadangan ke atas permasalahan kajian. Susun gerak kerja kajian sebagaimana berikut :

Bab 1: Pendahuluan

Bab pendahuluan ini akan memberi gambaran secara umum mengenai kajian yang dijalankan iaitu berhubung tahap kemampuan perumahan bagi golongan belia bumiputera. Isi kandungan utama adalah berkaitan dengan pengenalan kepada topik, pernyataan masalah, objektif, skop dan kepentingan kajian, metodologi kajian serta susun atur bab.

Bab 2: Kajian Literatur

Bab ini akan menfokuskan kepada aspek teoritikal iaitu pendefinisian golongan belia, bumiputera, konsep perumahan, kemampuan perumahan, keperluan perumahan, permintaan dan penawaran, pasaran perumahan, profil pembeli, perubahan demografi dan perumahan yang mampu dimiliki. Ianya bertujuan untuk memudahkan kefahaman keatas permasalahan yang dikaji. Kajian literatur ini merupakan sumber data sekunder yang mana ianya diperolehi daripada kajian-kajian terdahulu, akhbar, sumber internet, jurnal, artikel dan pelbagai sumber bacaan sediada.

Bab 3: Faktor Demografi Belia Dalam Mempengaruhi Pembelian Perumahan Di Gelang Patah

Bab ini akan memberi gambaran tentang latar belakang kawasan kajian iaitu kawasan Gelang Patah yang terletak di Johor Bharu. Faktor demografi kawasan kajian akan diberi penekanan khusus kerana seseorang individu mempunyai keperluan dan profail yang berbeza di antara satu dengan yang lain. Dengan kajian ini, ia dapat mengenalpasti tahap pengaruhnya kepada keupayaan pembelian rumah oleh golongan sasar iaitu belia bumiputera Gelang Patah.

Bab 4 : Metodologi Kajian

Metodologi kajian merupakan kaedah yang digunakan dalam menerangkan proses perjalanan sesuatu kajian bermula daripada mengenalpasti permasalahan sehinggalah kepada cadangan dan pembaikan keatas permasalahan tersebut. Metodologi yang digunapakai dalam kajian ini disusun dengan kemas bagi memudahkan kefahaman kepada pengkaji terkemudian. Pada peringkat awal kajian iaitu dalam fasa mengenalpasti masalah, penetapan objektif dan skop-skop kajian juga telah digariskan bagi memberi hasil kajian yang lebih menfokus kepada sesuatu masalah dan kawasan tertentu. Peringkat kedua iaitu fasa pengumpulan data. Fasa ini melibatkan 2 kategori iaitu pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder. Peringkat seterusnya ialah fasa analisa ke atas input data yang diperolehi. Peringkat terakhir adalah rumusan serta cadangan ke atas permasalahan yang diutarakan di dalam kajian.

Bab 5: Analisis Data Dan Penemuan Kajian

Bab ini merupakan peringkat terpenting di dalam kajian kerana pada peringkat ini data-data yang dicerap daripada pengguna sama ada dalam bentuk soal selidik, temubual pengguna, pemerhatian dan sebagainya akan dibuat satu analisis yang akan menunjukkan tahap relevan sesuatu faktor kepada permasalahan utama kajian. Data-data yang dicerap daripada borang soal selidik akan dikaji secara statistik dengan menggunakan perisian SPSS dan Microsoft Excel yang meliputi analisis deskriptif dan frekuensi.

Bab 6: Rumusan Dan Cadangan Penambahbaikan

Pada peringkat terakhir kajian, beberapa rumusan dan cadangan penambahbaikan ke atas permasalahan yang dikaji akan dinyatakan dengan jelas dan berpandukan kepada objektif-objektif yang telah digariskan di peringkat awal kajian. Cadangan penambahbaikan ini diharapkan dapat memberi input berguna kepada pihak-pihak yang berkepentingan di dalam bidang harta tanah terutamanya pihak kerajaan negeri mahupun kerajaan tempatan agar dalam keghairahan kerajaan membangunkan ekonomi sesebuah negeri, kepentingan golongan majoriti masyarakat melayu tidak terpinggir.

BIBLIOGRAFI

- Agus, M. R. (1997). *Historical Perspective on Housing Development*. Cagamas Berhad Kuala Lumpur.
- Bujang, A. A. (2006). *Pemilikan Harta Tanah Kediaman, Satu Kajian Penilaian Ke Atas Pencapaian Matlamat Peraturan Kuota Lot Bumiputra di Daerah Johor Baru*. Universiti Malaya.
- Bujang, A. A. et. al. (2010). *The Relationship Between Demographic Factors and Housing Affordability*. *Malaysian Journal of Real Estate*, 5(1), 49 – 58.
- Farah Hana, (2014). *Mengkaji Sejauh Mana Tahap Kemampuan Perumahan Di Kalangan Generasi Y*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Coolen, H. and J. H. (2001). "Values as Determinants of Preferences for Housing Attributes." *Journal of Housing and the Built Environment (Kluwer Academic Publishers*, 16, 285–306.
- DiPasquale, D. and W. W. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. Englewood Cliffs, Prentice Hall.
- Dixon, R. (1988). *Investment Appraisal* : A Guide for Managers. London : Kogan Page Ltd.
- Encyclopedia Britannica*. (2010).
- Hassan Jasyd. (2004). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembelian Rumah Kediaman Dari Perspektif Pembeli. Kajian Kes* : Rumah Teres Satu Tingkat di Tampoi Universiti Teknologi Malaysia.
- Ismail Omar. (1992). *Penilaian Harta Tanah*. Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- J.Norhaslinda. (2009). *The most significant characteristics in demographic factors and it's relationship in detemining affordable house*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Kamus Dewan*. (2000). Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Kamus Dewan*. (2005). Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Kamus Dewan Edisi Baru*. (1993). Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Linneman, P. and, & Megbolugbe, I. F. (1992). Housing Affordability: Myth or Reality?". *Urban Studies*, 1(29), 369–392.
- Mar Iman, A. H. (2006). *Basic Aspects of Property Market Research*. Universiti Teknologi Malaysia.

- Mohd Fuad. et. al. (2012). Pendapat Dan Keperluan Generasi Muda Di Kawasan Parlimen Muar, Johor. Universiti Kebangsaan Malaysia. Retrieved from <http://www.ukm.my/e-bangi/papers/2012/fuad012.pdf>
- Saifuddin Abdullah. (2000). Penetapan Umur Belia Beri Kesan Meluas. Retrieved from http://ww1.utusan.com.my/utusan/info.asp?y=2000&dt=1115&pub=Utusan_Malaysia&sec=Rencana&pg=ot_03.htm#ixzz3Yr0aAiau
- Lilis Suriani. (2014). Had umur belia 15-30 tahun bermula 2018. Retrieved from <http://www.utusan.com.my/berita/nasional/had-umur-belia-15-30-tahun-bermula-2018-1.26083>
- Mazlan, A. (1996). *Corak Pembangunan Dan Pelaburan Harta Tanah Perdagangan (Rumah Kedai) Di Sepanjang Laluan Utama Di Kawasan Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Majid Konting (1990), *Kaedah Penyelidikan Pendidikan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Norusis, Marija J. (1993), *SPSS for Windows Based System User's Guide Release 6.0*. Chicago: SPSS Inc.
- Nurizan Yahya dan Ahmad Hariza Hashim. (2001). *Perumahan Dan Kediaman, Serdang, Selangor*. Universiti Putra Malaysia.
- Pheng, L. Y. (2005). *Kajian Terhadap Profil Pembeli Dan Faktor-Faktor Mikro Dalam Penentuan Pembelian Rumah Teres Dua Tingkat Di Bandar Laguna Merbok*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Quan dan Hill. (2008). *Measuring Housing Affordability : Looking Beyond The Median* The University of New South Wales.
- Rancangan Malaysia Kesepuluh 2010 - 2015*. (n.d.). Percetakan Nasional Berhad, Kuala Lumpur.
- Salbi, S. (2002). *Kajian Terhadap Faktor-Faktor Pemilihan dan Tahap Kemampuan Membeli Rumah oleh Penduduk Setingan (Kajian Kes : Larkin, Majidee dan Pandan)* Universiti Teknologi Malaysia.
- Salfarina Samsudin. (2005). *Monograf Perumahan*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Services, I. L. B. (1984). *Undang-Undang Kecil Bagunan Seragam 1984*. Malaysia.
- Stone, M. (1994). *Shelter Poverty : New Ideas On Housing Affordability*.
- Stone, M. (2006). What is Housing Affordability? The Case For The Residual Income Approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151 – 184.
- Syuzairin, S. (2010). *Kajian kemampuan pemilikan rumah kos rendah*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Turner, J. F. . (1968). Housing Priorities, Settlement Patterns And Urban Development In Modernizing Countries. *AIP Journal*, 354 – 363.

United States Department of Housing and Urban Development. (2003). *Issue Papers on Demographic Trends Important to Housing*. Unknown Publisher.

Wahab, I. (1991). Housing Strategies in Malaysia - A Review. *Architecture and Planning*, 3(1), 19–36.

Wu, F. (2010). Housing Environment Preference Of Young Consumers In Guangzhou, China: Using The Analytic Hierarchy Process. *Property Management*, 28(3), 174–192. Retrieved from <http://www.emeraldinsight.com/10.1108/02637471011051318>

Yahya Nurizan, M. A. (1999). Status Perumahan dan Persekitaran Golongan Tua di Rumah Pangsa. *Jurnal Kebajikan Masyarakat*, 21(1), 24 – 33.

Zeithaml, V. A. (1985). The New Demographics And Market Fragmentation. *Journal of Marketing*, 49, 64 – 75.

Zilfirhani Zulkifli. (2008). *Housing Affordability : A Study On Household Expenditure Ratio On The Income For The Lower Income Groups*. Universiti Teknologi Malaysia.

http://www.utusan.com.my/utusan/Forum/20131122/fo_01/Harga-rumah-terus-naik#ixzz3YfmYA6ZE, 22/11/2013

<http://www.sinarharian.com.my/nasional/spekulator-diingat-henti-spekulasi-hartanah-1.340409>, 09/12/2014

<http://www.hmetro.com.my/node/22862?m=1#sthash.yOuPMgdL.dpuf>, 10/01/2015

<http://kpdnkk.bernama.com/newsBm.php?id=596221>, 23/06/2015

<http://www.utusan.com.my/bisnes/ekonomi/harga-hartanah-2015-dijangka-naik-1.55044#sthash.tQ0oYpRX.dpuf>, 01/02/2015