

FAKTOR-FAKTOR YANG MENYUMBANG KEPADA HUBUNGAN  
KESEJAHTERAAN ISI RUMAH

NUR AMIRA SYAFIQAH BT SHAPEE

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

FAKTOR-FAKTOR YANG MENYUMBANG KEPADA HUBUNGAN  
KESEJAHTERAAN ISI RUMAH

NUR AMIRA SYAFIQAH BT SHAPEE

Tesis ini dikemukakan  
sebagai memenuhi syarat penganugerahan ijazah  
Sarjana Falsafah

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

OKTOBER 2017

Khas untuk ahli keluarga dan pensyarah UTM

## PENGHARGAAN

Bismillahirrahmanirahim..

Syukur ke hadrat ilahi dengan limpahan rahmat serta nikmat masa, nyawa, tenaga dan segala nikmat yang telah dianugerahkan olehNya dapat saya menyempurnakan penyelidikan ini dengan jayanya.

Kehadapan

Ayah; Shapee Muhamad

Ibu; Alina Othman,

Adik; Muhammad Syahiran, Muhammad Shakirin, dan Muhammad Sasmer

Wang ringgit tidak dapat membalas segala budi kalian. Pertimbangan dan kasih sayang kalian dalam memastikan satu-satunya puteri dirumah ini untuk menyempurnakan kajian ini amatlah dihargai. Hanya Allah yang dapat membalas segala kebaikan kalian.

Sekalung penghargaan dan setinggi-tinggi terima kasih ditujukan kepada penyelia tetap saya, Lt Kol Assoc Prof Dr Ahmad Ariffian Bin Bujang diatas dorongan dan tunjuk ajar. Terima kasih kerana memahami anak didik ini dan masih setia dan ikhlas dalam memberikan pandangan dan bimbingan.

Jutaan terima kasih kepada Pn Hasmah Abu Zarin, Wilson Ranga anak Anthony Jiram, Azizah Ismail dan Shahmi Aqmal dari Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah (FGHT) yang telah begitu banyak memberikan sokongan moral dan bantuan secara langsung mahupun tidak langsung sepanjang penulisan ini dilaksanakan.

Akhir sekali, terima kasih kepada semua pihak sama ada individu atau kumpulan yang sama-sama menjayakan kajian ini. Semoga jasa baik kalian diberkati Allah SWT.

Nur Amira Syafiqah Bt Shapee

## ABSTRAK

Kebanyakan dasar perumahan yang dibentuk adalah untuk memenuhi keperluan perumahan golongan yang berpendapatan sederhana dan rendah. Selain itu, dasar perumahan dibentuk bertujuan untuk menolong golongan isi rumah yang kurang berkemampuan untuk memiliki rumah pada tahap kemampuan mereka. Walau bagaimanapun, kenaikan mendadak harga rumah berbanding dengan pendapatan isi rumah telah secara tidak langsung memberi tekanan ke atas sesetengah golongan isi rumah untuk memiliki rumah. Kebanyakan harga rumah di pasaran menjangkau kemampuan isi rumah yang boleh menjejaskan kesejahteraan hidup isi rumah. Kajian ini dijalankan dengan mempunyai tiga objektif. Objektif pertama adalah untuk mengenal pasti ciri-ciri pemilikan perumahan yang membawa kepada kesejahteraan isi rumah. Objektif kedua adalah untuk mengenal pasti faktor-faktor yang menyumbang kepada kesejahteraan isi rumah dan objektif ketiga adalah untuk menilai hubungan di antara faktor yang menyumbang kepada kesejahteraan isi rumah. Untuk mencapai ketiga-tiga objektif yang telah ditetapkan, data primer dan sekunder telah digunakan di dalam kajian ini. Data sekunder diperolehi daripada kajian literatur dalam pembentukan teoritikal kajian. Manakala data primer dikumpulkan daripada kajian lapangan melalui borang soal selidik yang diedarkan kepada responden iaitu isi rumah bumiputera yang berpendapatan sederhana dan rendah di Kuala Lumpur. Data primer yang dikumpul, telah dianalisis menggunakan kaedah statistik deskriptif termasuk frekuensi, analisis data Skala Likert, darjah kepentingan faktor, penjadualan silang dan chi-square. Hasil analisis mendapati ciri kesejahteraan isi rumah dalam kemampuan pemilikan rumah adalah merangkumi gaya hidup yang selesa tanpa tekanan iaitu kepuasan, ketenteraman dan kedamaian hidup, isi rumah tidak terjejas dengan kos sara hidup yang lain dan mempunyai akses yang mudah untuk membeli atau menyewa rumah yang mampu dimiliki berdasarkan kemampuan pendapatan, pembelian dan pembayaran balik. Manakala faktor-faktor yang mempengaruhi kesejahteraan isi rumah adalah pembayaran pembiayaan pinjaman perumahan, harga rumah, pendapatan, perbelanjaan isi rumah, kemudahan awam, keselamatan komuniti dan gaya hidup, pendidikan dan intelektual, sosio budaya masyarakat dan politik. Daripada analisis yang dijalankan dapat disimpulkan bahawa, terdapat empat faktor daripada kumpulan kesejahteraan sosial yang mempunyai hubungan signifikan terhadap kesemua faktor daripada kumpulan kesejahteraan ekonomi iaitu kemudahan awam, keselamatan komuniti dan gaya hidup, pendidikan dan pembangunan intelek serta umur. Justeru, penyelidikan ini telah memberi sumbangannya kepada percambahan ilmu khususnya mengenai kesejahteraan hidup dan memberi idea serta tanda aras kepada pembuat dasar mengenai konsep kesejahteraan isi rumah.

## ABSTRACT

Most of the housing policies are established to meet the housing needs for the middle and lower income groups. Besides, housing policy is formed to help the lower-income households to own a house at their affordable rate. However, due to the rapid increased in house prices compared to household income, this situation has indirectly pressured certain type of household to own a house. Most of the house prices in the market are beyond the household affordability which may affect to household's well-being. This research was conducted with three objectives. The first objective is to identify characteristics of housing ownership that leads to household well-being. The second objective is to identify the factors that contributed to the household's well-being and the third objective is to evaluate the relationship between factors that contributed to household's well-being. In order to achieve these three objectives, primary and secondary data is used in this study. The secondary data was acquired from literatures review to establish the theory of the study. While, primary data was gathered from field study by distributing questionnaires to the targeted respondent who are from Kuala Lumpur's middle and lower bumiputera household income. The collected primary data were analysed by using descriptive statistical methods including frequency, Likert Scale data analysis, degree of importance of factors, cross tabulation and chi-square. The results from the analysis shows that the criteria for household's well-being in housing affordability ownership are encompassing a comfortable lifestyle without having pressure which is satisfaction, living in a harmony and peace, households are unaffected by other living cost and has easy access to buy or rent an affordable home based on income ability, purchasing and repayment capability. While the factors that influenced household's well-being are repayment of housing loan, housing prices, income, household expenditure, public facilities, community safety and lifestyle, education and intellectual, socio-cultural and political. From the analysis, it is concluded that there are four factors of social well-being groups that have a significant relationship to all of the factors of economic well-being groups namely public facilities, community safety and lifestyle, education and intellectual development as well as age. Thus, this research has contributed to the expansion of knowledge, especially on well-being and provides the ideas and benchmarks to the policy makers on the concept of household well-being.

## SENARAI KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	<b>PERAKUAN</b>	ii
	<b>PENGHARGAAN</b>	iv
	<b>ABSTRAK</b>	v
	<b>ABSTRACT</b>	vi
	<b>SENARAI KANDUNGAN</b>	vii
	<b>SENARAI RAJAH</b>	xi
	<b>SENARAI JADUAL</b>	xii
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	xiv
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	vii
<b>1</b>	<b>LATAR BELAKANG KAJIAN</b>	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	2
	1.3 Persoalan Kajian	6
	1.4 Objektif Kajian	7
	1.5 Skop dan Kawasan Kajian	7
	1.6 Kepentingan dan Signifikan Kajian	8
	1.7 Metodologi Penyelidikan	9
	1.7.1 Peringkat Pertama: Pengenalan Kepada Kajian	
	1.7.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur	
	1.7.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data	
	1.7.4 Persampelan	
	1.7.5 Peringkat Keempat: Analisis Data	
	1.7.6 Peringkat Kelima: Penemuan, Cadangan dan Kesimpulan	
	1.8 Susunan Bab	14
	1.8.1 Bab 1: Pendahuluan	
	1.8.2 Bab 2: Kajian Literatur	
	1.8.3 Bab 3: Metodologi Kajian	
	1.8.4 Bab 4: Pasaran Perumahan	
	1.8.5 Bab 5: Analisis Ciri dan Faktor	
	1.8.6 Bab 6: Penemuan, Cadangan dan Kesimpulan	
<b>2</b>	<b>KONSEP KESEJAHTERAAN DAN KEMAMPUAN ISI RUMAH</b>	
	2.1 Pengenalan	17

2.2	Kesejahteraan Isi Rumah	17
2.2.1	Kesejahteraan Ekonomi	
2.2.2	Kesejahteraan Subjektif	
2.3	Kemampuan Perumahan	28
2.4	Rumah Mampu Milik	32
2.5	Keperluan Perumahan	35
2.6	Hubungan di antara Pendapatan dan Perbelanjaan	38
2.7	Hubungan di antara Kemampuan Pembelian dan Harga Rumah	42
2.8	Faktor yang Menyumbang Kepada Kesejahteraan Isi Rumah	44
2.9	Rumusan	48
<b>3</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	
3.1	Pengenalan	50
3.2	Reka Bentuk Kajian	50
3.2.1	Kaedah Kajian dan Objektif	
3.2.2	Kaedah Dan Instrumen Kajian	
3.2.3	Kaedah Pengumpulan Data	
3.2.4	Mengenalpasti Jenis-Jenis Data	
3.3	Instrumen Pengumpulan Data	53
3.4	Populasi dan Persampelan	55
3.5	Kaedah Menganalisis Data	56
3.6	Kajian Rintis	58
3.6.1	Definisi Kesahan dan Kebolehpercayaan	
3.6.2	Instrumen Kajian Rintis	
3.7	Rumusan	65
<b>4</b>	<b>PASARAN DAN PROGRAM PERUMAHAN MAMPU MILIK DI KUALA LUMPUR</b>	
4.1	Pengenalan	66
4.2	Perumahan Mampu Milik	66
4.2.1	Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB)	
4.2.2	Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan (RUMAWIP)	
4.2.3	Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA)	
4.2.4	Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M)	
4.2.5	Projek Perumahan Rakyat (PPR)	
4.3	Latar Belakang Kuala Lumpur	74
4.4	Dasar Perumahan Negara	74
4.5	Dasar Perumahan Kuala Lumpur	76
4.6	Pendapatan Isi Rumah di Kuala Lumpur	77
4.7	Pasaran Harta Tanah Kediaman di Kuala Lumpur	79
4.8	Syarat Memiliki Rumah Mampu Milik di Kuala Lumpur	83
4.9	Perbelanjaan Isi Rumah	85



4.10	Harta Kediaman Malaysia yang Tidak Terjual	86
4.11	Rumusan	88

## **5 ANALISIS KE ATAS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KESEJAHTERAAN KEMAMPUAN PERUMAHAN DALAM KALANGAN ISI RUMAH**

5.1	Pengenalan	90
5.2	Analisis Maklumat Sosio Ekonomi Responden	90
5.2.1	Analisis Kekerapan ( <i>Frequency Analysis</i> )	
5.2.2	Jantina	
5.2.3	Bangsa	
5.2.4	Umur	
5.2.5	Jenis Pekerjaan	
5.2.6	Anggaran tempoh masa perjalanan dari kediaman ke tempat pekerjaan	
5.2.7	Pengangkutan yang sering digunakan untuk ketempat kerja	
5.2.8	Anggaran Pendapatan Responden	
5.2.9	Anggaran Pendapatan Responden dan juga pasangan (bagi responden yang telah berkahwin)	
5.3	Analisis Kemampuan Pemilikan Perumahan	98
5.3.1	Status Pemilikan Perumahan	
5.3.2	Responden yang memiliki rumah sendiri – Jenis rumah yang diduduki sekarang	
5.3.3	Responden yang menyewa atau tinggal bersama keluarga – Jenis rumah yang diduduki sekarang	
5.3.4	Sewa Bulanan	
5.3.5	Anggaran Harga Rumah yang Mampu dimiliki	
5.3.6	Anggaran peratusan daripada perbelanjaan kasar/bersih dibelanjakan untuk perumahan	
5.4	Analisis ke atas Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kesejahteraan Kemampuan Perumahan Dalam Kalangan Isi Rumah	104
5.4.1	Perskalaan Likert ( <i>Likert Scaling</i> )	
5.5	Analisis keatas hubungan diantara faktor-faktor yang menyumbang kepada kesejahteraan isi rumah	106
5.5.1	Analisis ke atas Julat Indeks dan Susunan Keutamaan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Responden Dalam Kesejahteraan Pemilikan Perumahan	
5.5.2	Kaedah Penjadualan Silang ( <i>Cross Tabulation</i> )	
5.6	Rumusan	115

<b>6</b>	<b>PENEMUAN KAJIAN, CADANGAN DAN KESIMPULAN</b>	
6.1	Pengenalan	118
6.2	Penemuan Kajian	118
6.3	Sumbangan Penyelidikan	124
6.4	Cadangan	125
6.5	Limitasi dan Cadangan Kajian Lanjutan	128
6.6	Kesimpulan	128
	RUJUKAN	130
	LAMPIRAN	142 - 151

**SENARAI RAJAH**

<b>NO. RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
Rajah 1.1	Carta Alir Metodologi	13
Rajah 2.1	Kesejahteraan Isi Rumah	18
Rajah 2.2	Model Kesejahteraan Ekonomi	23
Rajah 2.3	Pendapatan Kasar Isi Rumah Berdasarkan Faktor Umur (2011 – 2012)	24
Rajah 2.4	Kekayaan Bersih Berdasarkan Faktor Umur (2011 – 2012)	24
Rajah 2.5	Penanda Aras Perumahan Mampu Milik	34
Rajah 4.1	Kuantiti unit kediaman yang tidak dapat dijual mengikut harga jualan harta tanah kediaman	87
Rajah 5.1	Kawasan pengedaran borang kaji selidik	92

## SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 2.1	Harga Rumah yang Mampu Dimiliki berdasarkan tingkat Pendapatan	30
Jadual 2.2	Struktur Harga Perumahan Mampu Milik	33
Jadual 3.1	Skala Interpretasi Kebolehpercayaan Instrumen Kajian	60
Jadual 3.2	Keputusan Ujian Rintis	62
Jadual 4.1	Program perumahan mampu milik	68
Jadual 4.2	Jenis perumahan yang dibangunkan disekitar Kuala Lumpur	70
Jadual 4.3	Jenis projek perumahan disekitar Kuala Lumpur	71
Jadual 4.4	Jenis projek perumahan PR1MA disekitar Kuala Lumpur	72
Jadual 4.5	Jenis projek perumahan disekitar Kuala Lumpur	73
Jadual 4.6	Ciri perumahan PPR	73
Jadual 4.7	Dasar perumahan DBKL	78
Jadual 4.8	Tingkatan pendapatan isi rumah bulanan purata mengikut negeri di Malaysia	78
Jadual 4.9	Tren Harta Tanah Kediaman di Kuala Lumpur (RM semester persegi)	80
Jadual 4.10	Harga pasaran harta tanah kediaman di Kuala Lumpur	81
Jadual 4.11	Penawaran Rumah di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur pada suku keempat 2015	82
Jadual 4.12	Syarat Kelayakan Rumah Mampu Milik di Kuala Lumpur	83
Jadual 4.13	Komposisi perbelanjaan penggunaan isi rumah bulanan, Malaysia tahun 2014	85
Jadual 5.1	Analisis Jantina Responden	93
Jadual 5.2	Analisis Bangsa Responden	93
Jadual 5.3	Analisis Umur Responden	94
Jadual 5.4	Analisis Jenis Pekerjaan	95
Jadual 5.5	Analisis Anggaran tempoh masa perjalanan dari kediaman ke tempat pekerjaan	95
Jadual 5.6	Analisis Pengangkutan yang sering digunakan untuk ke tempat kerja	96

Jadual 5.7	Analisis Anggaran pendapatan responden	97
Jadual 5.8	Analisis Anggaran pendapatan responden dan juga pasangan (bagi responden yang telah berkahwin)	98
Jadual 5.9	Analisis Status Perumahan	99
Jadual 5.10	Analisis Responden yang memiliki rumah sendiri – Jenis rumah yang diduduki sekarang	99
Jadual 5.11	Analisis Responden yang menyewa atau tinggal bersama keluarga – Jenis rumah yang diduduki sekarang	100
Jadual 5.12	Analisis Sewa Bulanan bagi Responden yang Tinggal Menyewa	100
Jadual 5.13	Analisis Anggaran Harga rumah yang mampu dimiliki	102
Jadual 5.14	Analisis Anggaran peratusan daripada perbelanjaan kasar/bersih dibelanjakan untuk perumahan	103
Jadual 5.15	Skala skor mempengaruhi sesuatu faktor	104
Jadual 5.16	Faktor-faktor yang mempengaruhi responden dalam kesejahteraan pemilikan perumahan	105
Jadual 5.17	Julat Indeks bagi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Responden Dalam Kesejahteraan Pemilikan Perumahan	107
Jadual 5.18	Analisis Darjah Kepentingan Mengikut Keutamaan Faktor yang Mempengaruhi Responden Dalam Kesejahteraan Pemilikan Perumahan	108
Jadual 5.19	Hubungan diantara Pendapatan Responden yang masih Bujang terhadap jenis rumah yang dimiliki	110
Jadual 5.20	Hubungan antara Faktor dalam Kesejahteraan Pemilikan Perumahan	112

## SENARAI SINGKATAN

AHURI	<b>Australian Housing and Urban Research Institute</b>
CDP	<b>Comprehensive Development Plan</b>
CUEPACS	<b>Kongres Kesatuan Pekerja-Pekerja Dalam Perkhidmatan Awam</b>
DBKL	<b>Dewan Bandaraya Kuala Lumpur</b>
DPN	<b>Dasar Perumahan Negara</b>
JPN	<b>Jabatan Perumahan Negara</b>
GTP	<b>Program Transformasi Kerajaan</b>
FELDA	<b>Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan</b>
FELCRA	<b>Lembaga Penyatuan dan Pemulihan Tanah Persekutuan</b>
HUD	<b>United States Department of Housing and Urban Development</b>
IHPP	<b>International Health Policy Program</b>
NKRA	<b>Bidang Keberhasilan Utama Negara</b>
OECD	<b>The Organisation for Economic Co-operation and Development</b>
PPA1M	<b>Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia</b>
PBR	<b>Program Bantuan Rumah</b>
PPR	<b>Program Perumahan Rakyat</b>
PR1MA	<b>Perumahan Rakyat 1 Malaysia</b>
REHDA	<b>Real Estate and Housing Developers</b>
RUMAWIP	<b>Rumah Wilayah Persekutuan</b>
RMK-10	<b>Rancangan Malaysia Kesepuluh</b>
RMK-11	<b>Rancangan Malaysia Kesebelas</b>
RMR1M	<b>Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia</b>
SPNB	<b>Syarikat Perumahan Negara Berhad</b>
SPSS	<b>Statistical Packages of Social Sciences</b>
UNDP	<b>Development Studies, United Nations Development Programme</b>

**SENARAI LAMPIRAN**

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>
A	PENGIRAAN INDEKS
B	BORANG SOAL SELIDIK

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Pembentukan dasar perumahan bagi sesebuah negara adalah bertujuan untuk menggariskan hala tuju untuk perancangan dan pembangunan perumahan yang mampu dimiliki serta selesa diduduki bagi memperbaiki kebajikan penduduk (Bujang, 2006; Jiram *et.al*, 2015). Perancangan dan pembangunan sekarang perlulah memberi tumpuan kepada strategi kearah menyediakan sistem penyampaian rumah mampu milik yang berkesan dan untuk menyediakan kediaman berkualiti tinggi serta persekitaran kediaman yang menitik beratkan kelasterian dan gaya hidup yang sihat. Ini memberi maksud rumah yang disediakan bukan saja mampu dimiliki, tetapi juga hendaklah berdaya huni, selesa dan mempunyai persekitaran yang kondusif. Keadaan ini bukan sahaja boleh meningkatkan keyakinan dan keselesaan malahan kesejahteraan isi rumah.

Sejak kebelakangan ini, kadar pemilikan perumahan sedikit sebanyak telah memberi gambaran tentang kesejahteraan sosio-ekonomi bagi sesebuah isi rumah. Keadaan seperti ini secara tidak langsung dapat mencerminkan tahap sumber kewangan dan kemampuan isi rumah untuk memiliki rumah. Kepuasan perumahan dan kejiranan merupakan petunjuk penting bagi kualiti kehidupan seseorang individu yang juga boleh mempengaruhi kesejahteraan ekonomi isi rumah (Australian Bureau of Statistics, 2001).



Ini adalah selaras dengan matlamat Dasar Perumahan Negara (2011) untuk menyediakan rumah yang mencukupi, mampu milik, berkualiti, berdaya huni dan selesa serta memenuhi kepuasan penghuni dengan menyediakan pelbagai kemudahan awam.

Walau bagaimanapun, dengan keadaan pasaran harta tanah kediaman pada ketika ini, unsur-unsur positif terhadap kesejahteraan isi rumah dalam pemilikan perumahan agak sukar dicapai sepertimana yang diharapkan. Peningkatan harga rumah terutamanya di dalam kawasan tumpuan menyukarkan lagi kehidupan segelintir golongan masyarakat yang kurang mampu untuk memiliki rumah. Keadaan ini secara tidak langsung telah memaksa mereka untuk menyewa atau tinggal bersama keluarga berikutan daripada sumber kewangan yang terhad.

Ini kerana, peningkatan harga rumah berbanding dengan peningkatan pendapatan isi rumah yang bekerja didapati tidak selari. Di samping itu peningkatan kos sara hidup juga telah melemahkan kuasa beli bagi sesebuah isi rumah dalam pemilikan sebuah kediaman. Ketidakkampuan seseorang dalam memiliki rumah yang digambarkan telah menjejaskan kesejahteraan kualiti kehidupan rakyat di sesebuah negara.

## **1.2    Penyataan Masalah**

Kebanyakan dasar perumahan yang dibentuk adalah bagi memenuhi keperluan perumahan bagi golongan yang berpendapatan sederhana dan rendah. Di samping itu juga dasar perumahan yang dibentuk bertujuan untuk membangunkan banyak rumah mampu dimiliki, dan rumah yang dibangunkan itu boleh dihuni dengan selesa mengikut piawai yang telah ditetapkan (Bujang, 2007). Berdasarkan kenyataan Bujang (2006) dan United States Department of Housing and Urban Development (HUD, 2002), keluarga yang memperuntukkan pendapatan mereka lebih 30 peratus hanya semata-mata untuk kos perumahan, maka keadaan ini dipanggil beban kos dan mereka adalah dikatakan akan menghadapi kesukaran dalam menyediakan keperluan asas yang lain.

Berdasarkan kajian yang dilakukan oleh Institut Penyelidikan Khazanah (2015), Kuala Lumpur dan Pulau Pinang merupakan dua negeri yang diklasifikasikan sebagai pasaran perumahan yang tidak mampu dimiliki. Perkara ini berikutan daripada harga yang ditawarkan dipasaran adalah didalam lingkungan RM500,000 hingga ke RM1,000,000 dan keatas, dimana tiada lagi harga pasaran dibawah RM250,000. Harga rumah naik secara mendadak sejak kebelakangan ini boleh melemahkan kuasa beli dan menyukarkan isi rumah untuk mendapatkan rumah yang mampu dibeli. Peningkatan harga rumah yang tinggi juga boleh memberi kesan kepada keupayaan pembayaran balik pembiayaan. Ini terbukti dengan peningkatan bilangan isi rumah yang menjadi muflis sejak akhir-akhir ini. Statistik Jabatan Insolvensi Malaysia (2013) menunjukkan seramai 16,306 orang telah diisytiharkan muflis dengan purata 1,812 sebulan. Berdasarkan kenyataan Ahmad (2014), rekod statistik mengenai jumlah hutang isi rumah terbesar adalah pembelian rumah iaitu RM377.7 bilion atau 44.2 peratus. Antara penyebab utama muflis adalah kegagalan membayar pinjaman perumahan. Keadaan ini secara tidak langsung berlakunya peningkatan dalam kes-kes perlelongan harta tanah kediaman disebabkan kegagalan membayar balik pinjaman perumahan. Kesan daripada kenaikan mendadak harga rumah juga boleh memberi kesan kepada kesejahteraan isi rumah.

Stone (2011), menyatakan bagi sesetengah orang menganggap semua rumah adalah mampu dimiliki tanpa mengambil kira berapa tinggi harga rumah yang ditawarkan, tetapi bagi sesetengah orang, tiada rumah yang mampu dimiliki melainkan ianya adalah percuma. Stone (2011) juga memberi definisi rumah mampu milik hanya boleh dinyatakan apabila menjawab kepada tiga persoalan adalah mampu untuk siapa, pada taraf kemampuan yang bagaimana dan untuk berapa lama? Oleh itu, adakah harga rumah dipasaran pada ketika ini dikatakan merupakan rumah yang mampu dimiliki oleh semua isi rumah pada tingkat pendapatan yang berlainan?

Menurut Bramsley (2011), pembelian sesebuah rumah memerlukan komitmen kewangan yang tinggi memandangkan ianya adalah satu pelaburan jangka panjang yang

besar faedahnya. Berdasarkan CDP<sup>1</sup> Review, Subject Matter Study, Asset Sharing (2013), perbandingan harga rumah dan pendapatan bumiputera di Iskandar Malaysia menunjukkan bahawa sebanyak 50.8 peratus golongan bumiputera yang berpendapatan kurang daripada RM3,500 hanya layak untuk memiliki rumah pada harga yang ditawarkan kurang daripada RM200,000.

Berdasarkan Awang Besar, Fauzi, Ghazali, Abdul Gani dan Baharum (2014), penulisan mereka telah memperlihatkan Kuala Lumpur sebagai pusat tumpuan baik dari segi pelancongan, pembangunan moden, kemudahan infrastuktur dan fasiliti yang berkelas dunia, bahkan juga sebagai tumpuan sebahagian besar masyarakat Malaysia khususnya yang tinggal berdekatan untuk mencari pekerjaan. Oleh itu, pasaran perumahan yang ditawarkan adalah tinggi melebihi kemampuan isi rumah. Bagi memenuhi keperluan perumahan, kebanyakan daripada mereka yang kurang mampu lebih cenderung untuk menyewa di kawasan-kawasan perumahan yang mana persekitarannya agak kurang memuaskan. Kenyataan di atas telah memberi sedikit gambaran tentang pasaran harta tanah kediaman yang ditawarkan di Kuala Lumpur dimana rata-rata harga pasaran adalah melebihi RM500,000. Di samping itu, harga rumah di Kuala Lumpur meningkat secara mendadak yang memberi kesan kepada golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana rendah untuk mendapatkan rumah yang mampu dimiliki dan selesa. Hanya segelintir kumpulan isi rumah sahaja yang mampu untuk memiliki jenis rumah-rumah yang ditawarkan seperti di pasaran. Sebahagian yang tidak mampu hanya mampu menyewa di kawasan-kawasan perumahan yang jauh lebih murah kos kehidupan. Keadaan ini selaras dengan kenyataan Zhiming, Russell dan Haining (2013), kenaikan mendadak harga rumah telah meningkatkan ketidakadilan perumahan yang telah mengubah lanskap bandar dan kesan kesejahteraan ke atas kumpulan sosial ekonomi yang berbeza. Golongan yang berpendapatan rendah

---

<sup>1</sup> CDP merupakan kata singkatan kepada *Comprehensive Development Plan* ataupun dikenali sebagai Rancangan Pembangunan Komprehensif Iskandar Malaysia. Ia memperjelaskan visi Iskandar Malaysia dan rangka kerja pembangunan serta menyokong teras pembangunan dan hala tuju strategic. Ia merangkumi semua aspek pembangunan ekonomi, sosial, dan fizikal serta rangka kerja undang-undang, statutory dan komersial, bagi merealisasikan visi kearah menjadi metropolis bertaraf antarabangsa yang kukuh dan mampan menjelang tahun 2025.

juga terpaksa menanggung beban membayar lebih bagi mendapatkan jenis rumah yang sama jika dibandingkan dengan isi rumah yang berpendapatan tinggi. Keadaan ini boleh menjejaskan kesejahteraan ekonomi isi rumah kerana kuasa beli mereka lemah (Khatleen and Amy, 2008).

Berdasarkan Rancangan Malaysia Ke-11 (RMK-11)<sup>2</sup>, kerajaan menyatakan komited dalam melaksanakan pendekatan pembangunan yang seimbang dengan memberikan penekanan kepada pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan rakyat. Kesejahteraan merujuk kepada taraf dan kualiti hidup yang memenuhi keperluan sosio ekonomi, fizikal dan psikologi individu. RMK-11 turut menyatakan setiap rakyat Malaysia akan mempunyai akses kepada penjagaan kesihatan dan rumah mampu milik yang berkualiti, kawasan kejiranan dan tempat awam yang lebih selamat yang mana ia akan membolehkan rakyat menikmati ketenangan fikiran dan komuniti untuk terus maju dan makmur.

Walau bagaimanapun Malaysia mempunyai sekurang-kurangnya 2.7 juta isi rumah B40<sup>3</sup> dengan pendapatan bulanan sebanyak RM2,537 (RMK-11). Berdasarkan Portal Rasmi Digital Malaysia, golongan B40 merupakan golongan yang hidup dengan pendapatan isi rumah di bawah RM3,050 sebulan. Oleh itu, golongan ini yang sebahagiannya adalah daripada 2.7 juta isi rumah yang bekerja di pusat bandaraya Kuala Lumpur yang mungkin sukar bagi mereka menikmati kesejahteraan hidup. Situasi paling tepat yang mungkin sedang mereka hadapi pada ketika ini demi kelangsungan kehidupan adalah tekanan kemampuan perumahan. Perkara ini berlaku berikutan kos untuk memiliki sebuah rumah yang tinggi, dan memaksa mereka mencari alternatif lain dengan

---

<sup>2</sup> Rancangan Malaysia Ke-11 (RMK-11) merupakan rancangan pembangunan lima tahun terakhir (2016 – 2020) kearah merealisasikan matlamat Wawasan 2020. RMK11 yang berasaskan Strategi Pembangunan Nasional Malaysia (MyNDS) memberikan tumpuan terhadap penyampaian hasil berimpak tinggi yang cepat kepada ekonomi modal (*capital economy*) dan ekonomi rakyat (*people economy*) dengan kos berpatutan. RMK11 memberikan lebih tumpuan kepada ekonomi rakyat, iaitu rakyat akan menjadi tunjang dan keutamaan dalam semua usaha pembangunan negara.

<sup>3</sup> Isi rumah B40 merujuk kepada isi rumah berpendapatan sehingga RM3,855 (Berdasarkan Penyiasatan Pendapatan dan Perbelanjaan Isi Rumah 2014)

mencari menyewa atau tinggal bersama teman atau keluarga yang jauh daripada tempat mereka bekerja. Kesannya, secara tidak langsung mereka berhadapan pula dengan peningkatan kos sara hidup atau di dalam istilah ekonomi yang boleh disebut sebagai “*hidden cost*” atau kos tersembunyi yang terpaksa ditanggung.

Inisiatif kerajaan dalam membantu golongan pertengahan untuk memiliki rumah pula adalah dengan menyediakan rumah yang dikatakan sebagai rumah mampu milik. Rumah yang boleh dibeli oleh segenap lapisan isi rumah terutamanya mereka yang berkemampuan sederhana dan kebawah.

Secara keseluruhannya, keadaan pasaran perumahan pada ketika ini secara tidak langsung telah membebankan kebanyakan isi rumah yang berada didalam golongan pertengahan untuk memiliki rumah. Namun, disebabkan faktor kelangsungan hidup mahupun atas tanggungjawab keatas keluarga, golongan ini akan mencari alternatif lain bagi memiliki rumah setara dengan pendapatan mereka. Dengan melihat kepada kemampuan pendapatan mereka, mereka terpaksa menolak ciri keselesaan perumahan itu sendiri. Kesannya, adakah setelah menduduki perumahan ini, mereka mencapai kesejahteraan hidup yang tinggi? Adakah ciri perumahan yang diduduki ini merupakan jenis perumahan yang paling baik. Oleh Itu, persoalan disini adalah, adakah rumah yang dimiliki yang jelas bukanlah daripada jenis perumahan yang mewah akan memberi kesan kesejahteraan kepada pemilik dan isi rumah? Justeru itu, kajian ini dijalankan bagi mengenal pasti ciri ciri dan faktor faktor yang menyumbang kepada kesejahteraan isi rumah dalam kemampuan pemilikan perumahan khususnya di Kuala Lumpur.

### **1.3 Persoalan Kajian**

Berdasarkan pernyataan di atas, beberapa persoalan kajian dapat ditimbulkan seperti dibawah, iaitu:

- a. Apakah yang dimaksudkan dengan kesejahteraan isi rumah?
- b. Adakah rumah yang dimiliki dikatakan sejahtera kepada isi rumah?
- c. Apakah ciri-ciri kesejahteraan isi rumah?
- d. Apakah faktor-faktor yang menyumbang kepada kesejahteraan isi rumah?
- e. Adakah terdapat hubungan antara harga rumah dan juga gaya hidup isi rumah?

#### **1.4 Objektif Kajian**

Bagi menjawab persoalan kajian di atas, beberapa objektif kajian telah digariskan seperti di bawah.

- a. Mengenal pasti ciri-ciri pemilikan perumahan yang membawa kepada kesejahteraan isi rumah.
- b. Mengenal pasti faktor yang menyumbang kepada kesejahteraan isi rumah.
- c. Menilai hubungan di antara faktor yang menyumbang kepada kesejahteraan isi rumah.

#### **1.5 Skop dan Kawasan Kajian**

Kawasan yang dipilih bagi menjalankan penyelidikan ini adalah di sekitar bandar Kuala Lumpur dan Selangor. Kawasan ini dipilih berdasarkan pertumbuhan perumahan yang pesat di kawasan yang menjadi tumpuan ini. Kajian ini lebih memberi tumpuan kepada golongan yang berpendapatan sederhana dan rendah yang tinggal di sekitar kawasan kajian ini. Pengkhususan golongan ini terhadap kajian yang dijalankan ini adalah penting bagi melihat tahap kesejahteraan mereka terhadap kehidupan yang dilalui. Pertumbuhan pelbagai jenis rumah dan penawaran harga rumah dipasaran pada ketika ini dikatakan adalah tidak selari dengan pertumbuhan pendapatan rata-rata

penduduk Malaysia. Maka, kajian penyelidikan terhadap kesejahteraan isi rumah akan dijalankan terhadap isi rumah yang tinggal di kawasan Kuala Lumpur dan Selangor.

## **1.6 Kepentingan dan Signifikan Kajian**

Kajian yang dijalankan ini memberi kepentingan dan signifikan kepada beberapa jenis kumpulan masyarakat terutamanya:

a. Isi Rumah yang berpendapatan sederhana dan kebawah

Kajian yang dijalankan memberi gambaran yang jelas kepada golongan kumpulan yang mempunyai pendapatan sederhana dan kebawah ini untuk membeli yang mereka mampu. Perkara ini penting bagi mereka dapat menilai sendiri tahap dan kemampuan yang diperolehi mereka. Justeru, golongan ini secara tidak langsung dapat merancang masa depan mereka dengan lebih baik lagi untuk memiliki rumah sendiri dalam kemampuan tanpa menghadapi tekanan hidup.

b. Bakal Pembeli Rumah

Kajian yang dijalankan kelak diharap dapat memberi petunjuk terhadap bakal pembeli rumah tidak kira apa jenis rumah yang bakal dibeli. Dengan terhasilnya kajian yang bakal dijalankan ini, sekurang-kurangnya bakal pembeli mengetahui julat harga bagi setiap jenis harta tanah perumahan yang berbeza yang mampu dimiliki.

c. Sumbangan ke atas percambahan ilmu

Ilmu yang diperolehi daripada kajian amatlah berguna kepada pembuat-pembuat dasar yang berkaitan dengan isu perumahan. Dasar Perumahan Negara (2010), boleh diperluaskan kepada kesejahteraan isi rumah yang boleh memberi nilai tambah kepada kandung Teras Keenamnya yang mana hanya menyentuh tentang berdaya huni.

## **1.7 Metodologi Penyelidikan**

Bagi mencapai objektif kajian ini iaitu mengenal pasti faktor yang mempengaruhi kesejahteraan isi rumah bagi golongan yang berpendapatan sederhana dan kebawah di Kuala Lumpur, perlu disediakan satu reka bentuk penyelidikan. Secara umum reka bentuk penyelidikan ini adalah sebagai panduan bagi memudahkan sesuatu penyelidikan dijalankan (Sulaiman Masri, 2003). Oleh itu dalam kajian yang dijalankan melibatkan beberapa peringkat dan kaedah yang digunakan. Secara ringkasnya metodologi kajian ini biasanya dijadikan asas atau petunjuk kepada para pengkaji di dalam menjalankan kajian ini. Peringkat-peringkat tersebut adalah seperti berikut:-

### **1.7.1 Peringkat Pertama: Pengenalan Kepada Kajian**

Pada peringkat ini, penting bagi mengenal pasti permasalahan yang hendak dikaji. Permasalahan kajian ini boleh diperolehi dengan bacaan-bacaan kajian terdahulu dan dikaitkan dengan kejadian semasa. Hasil daripada bacaan ini dapat mengwujudkan pernyataan masalah kajian. Pernyataan masalah ini penting bagi menetapkan fokus kajian. Di samping itu daripada pernyataan masalah beberapa persoalan kajian dapat diwujudkan. Bagi menyelesaikan persoalan kajian objektif dikenal pasti. Objektif kajian adalah apa yang hendak dicapai didalam sesuatu penyelidikan. Seterusnya ditentukan skop dan kepentingan kajian.



### **1.7.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur**

Peringkat ini adalah peringkat pembentukan teori hasil daripada kupasan kajian literatur oleh penyelidik-penyelidik yang lalu. Peringkat ini termasuklah kupasan mengenai definisi keperluan perumahan, kemampuan perumahan, perumahan mampu milik, tekanan kemampuan perumahan, kesejahteraan, ciri kesejahteraan dan faktor yang mempengaruhi kesejahteraan isi rumah dihuraikan dengan lebih mendalam. Pada peringkat ini lebih tertumpu pada pengumpulan data dari sumber sekunder iaitu melalui pembacaan artikel, jurnal dan buku-buku berkaitan. Selain itu, maklumat yang perlu dikumpulkan untuk kajian ini meliputi kepada pendapatan bumiputera, jenis perumahan yang diduduki, keadaan ekonomi semasa dan politik kerajaan secara khususnya.

### **1.7.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data**

Bagi mencapai objektif kajian ini dua jenis data yang digunakan iaitu data primer dan data sekunder (Sulaiman Masri, 2003).

#### **a. Data Primer**

Pengumpulan data secara terus ke atas kawasan kajian iaitu di sekitar kawasan Kuala Lumpur. Data ini dikumpul dengan menggunakan instrumen penyelidikan iaitu borang kaji selidik di dalam kawasan kajian terpilih. Antara data-data yang dikumpul untuk kajian ini adalah pendapatan kasar isi rumah, perbelanjaan kasar isi rumah, jenis rumah yang diduduki, dan tahap kemampuan membayar pembiayaan untuk memiliki rumah.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder diperolehi daripada bahan-bahan bacaan lain seperti Laporan Penilaian Harta Tanah, Laporan Perangkaan Malaysia, jurnal, buku,

## BIBLIOGRAFI

- AHURI Research & Policy Bulletin, Issue 166 March 2014 · Do current measures of housing affordability reflect wellbeing? ISSN 1445-3428
- Akta Jalan, Parit dan Bangunan (1974). International Law Book Services. Kuala Lumpur
- Akta Perumahan Rakyat Malaysia 2012
- Alan B.K., David A.S. (2007), The Reliability of Subjective Well-Being Measures
- Alena D. (2011), Housing Affordability and Methodological Principles. International Research Journal of Finance and Economics ISSN 1450-2887 Issue 79
- Amin A. (2014), Semakan Dasar Penting Untuk Tangani Hutang Isi Rumah, The Malaysian Insider and Institute for Leadership & Development
- Anuar, F.H.M. (2014), Mengkaji Sejauh Mana Tahap Kemampuan Perumahan Di Kalangan Generasi Y. Universiti Teknologi Malaysia. Tesis M.Sc.Universiti Teknologi Malaysia.
- Atkinson, A. B. (1989), Poverty and social security. Harvester Wheatsheaf.
- Australian Bureau of Statistics (2011), Household Wealth and Wealth Distribution. [http://www.abs.gov.au/AUSSTATS/abs@.nsf/Lookup/6523.0Main Features62011-12](http://www.abs.gov.au/AUSSTATS/abs@.nsf/Lookup/6523.0MainFeatures62011-12)
- Australian Bureau of Statistics (2001), Measuring Wellbeing: Framework for Australian Social Statistics (Media Release). Canberra.

Australian Housing and Urban Research Institute (2014), Housing stress and household wellbeing in Australia

Australian Housing and Urban Research Institute, AHURI. (2014). Do current measures of housing affordability reflect well-being? (Issue 166) (ISSN: 1445-3428).

Azmi, N., Bujang A. A., Jiram W. R. A., and Abu Zarin H. (2016), "The fundamental of housing affordability and affordable houses: A review." In Knowledge, Service, Tourism & Hospitality: Proceedings of the Annual International Conference on Management and Technology in Knowledge, Service, Tourism & Hospitality 2015 (SERVE 2015), Bandung, Indonesia, 1-2 August 2015, p. 203. CRC Press, 2016.

Azmi. N., Bujang. A.A., Jiram.W. R. A. and Abu Zarin H. (2015), Mismatch between housing affordability and affordable houses in Malaysian property market: A review. Economics, Social Sciences and Information Management. (CRC Press , 2015) 125 -131

Bajet 2016, Kementerian Kewangan Malaysia

Bank Negara Malaysia (Ref No: 04/04/34 (BN)

Bank Negara Malaysia. Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: (Bank Negara Malaysia., 2013)

Barry L.S, George R.C., Marge M., Danilo P., David A.V., Yunn G.D.Y (2015), Worst Case Housing Needs 2015 Report to Congress, U.S Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research

Berita Harian (4 Jun 2014). Malaysia tangga ke-15 kenaikan harga rumah.<http://www.bharian.com.my/bharian/articles/Malaysiatanggake-15kenaikanhargarumah/Article/>

Berita Harian (4 November 2012), Jumlah Bumiputera Memiliki Rumah Masih Rendah

Binod N., Robert T., & Ann H. (2010), *Measuring Housing Stress: How Much do Definitions Matter?* National Centre for Social and Economic Modelling (NATSEM), University of Canberra , ACT, Australia.

Bourassa, S.C. (1996). *Measuring the Affordability of Homeownership*, *Urban Studies* 33 186-199

Bramley,G. (2011), *Affordability, poverty and housing need: Triangulating measures and standards,*” *Journal of Housing And The Built Environment (Springer)*, 133-151, 2011.

Bujang A. A. (2014), *Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah Universiti Teknologi Malaysia, Cabaran Dan Kemampuan Gen Y Dalam Memiliki Rumah, Pra-Congress Perumahan Rakyat (Anjuran Yayasan HELP – Pemuda UMNO Malaysia 15 November 2014)*

Bujang A.A (2006). *Pemilikan Harta Tanah Kediaman, Satu Kajian Penilaian Ke Atas pencapaian Matlamat Peraturan Kuota Lot Bumiputera Di Daerah Johor Bahru. Universiti Malaya.*

Bujang A.A, Abu Zarin H. (2006), *Urban Housing Ownership: Factors Influenced The Problems Faced By The Bumiputera In The District Of Johor Bahru, Johor, Malaysia. Department of Property Management, Faculty of Engineering and Science Geoinformation, Universiti Teknologi Malaysia, Prof. Dato’ Dr. Mohd Razali Agus, Univerisiti Industri Selangor (UNISEL),*

Bujang A.A, Abu Zarin H., Jumadi N. (2006), *The Relationship Between Demographic Factors And Housing Affordability. Real Estate Studies Department of Property Management Faculty of Geoinformation Science and Engineering Universiti Teknologi Malaysia.*

Bujang, A. A, Jiram W. R. A, Abu Zarin H., and Jaafar M. N. (2015), Factor Affecting the Housing Financing of Bumiputera in Iskandar Malaysia. *Journal of Economics, Business and Management* 3.11 1031-1036.

Bujang, A. A. (2006), *Pemilikan harta tanah kediaman: Satu kajian penilaian ke atas Peraturan Kuota Lot Bumiputera di daerah Johor Bahru, Malaysia*. Ph. D. dissertation, Dept of Arts and Social Science, Universiti Malaya .2006.

Bujang, A. A., Jiram W. R. A., Abu Zarin H., and Md Anuar F.H. (2015), Measuring the Gen Y housing affordability problem. *International Journal of Trade, Economics and Finance* 6, 1 (2015), 22.

Bujang, A.A, Zarin A.H., & Jumadi N. (2010), The Relationship Between Demographic Factors And Housing Affordability. *Malaysian Journal of Real Estate*, Vol. 5, page 49-58.

#### BULETIN PERANGKAAN KKLW 2012

Bumiputera's Homewnership in Iskandar Malaysia Workshop (2013), Ibnu Sina, Institut Sultan Iskandar, Universiti Teknologi Malaysia.

Canberra Group (CG, Expert Group on Household Income Statistics) (2001). *Final report and Recommendations*. Ottawa.

Casale, Daniela, and Chris D. (2007), *The economic well-being of the family: Households' access to resources in South Africa, 1995–2003. Families and households in post-apartheid South Africa: Socio-demographic perspectives*.2007.

CDP IRDA (2013), *Malaysia: Iskandar Regional Development Authority*

Consumer and Community Development Research Section of the Federal Reserve Board's Divison of Consumer and Community Affairs (DCCA). (2015). *Report on Economic Well-Being of U.S. Households in 2014*.

Coudouel A., Hentschel J., and Wodon Q., (2001), Well-being measurement and analysis

Daphne L., Terry L., Martin O., and Sarah F. (2012), Households and Families: 2010

Dasar Perumahan Negara, Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan

Doug M. (2007), Determinants of Well-Being. Memorial University of Newfoundland and Newfoundland and Labrador Statistic Agency

Epu.gov.my

Evie B., (2015), Wellbeing through empowerment, improved enabling environment, and assets, Governance. Social Development. Humanitarian. Conflict.

Fachhochschule R., and Mainz, (1991), Review of Income and Wealth, Concept And Definition Of Income In The National Accounts

Geeta G.K., John K., (2003), Well-being poverty versus income poverty and capabilities poverty?, Global Poverty Reduction Group Centre for the Study of African Economies University of Oxford

Gero C., Katia C., Benjamin D., Marika K., and Paul W. (2007), Rural Income Generating Activities Study: Methodological note on the construction of income aggregates

[http://earthmath.kennesaw.edu/main\\_site/review\\_topics/supply\\_demand\\_equilibrium.htm](http://earthmath.kennesaw.edu/main_site/review_topics/supply_demand_equilibrium.htm)

<http://pmr.penerangan.gov.my/index.php/penafian/12252--program>

<http://www.bnm.gov.my>

<http://www.iskandarmalaysia.com.my/zon-ekonomi-utama-a-bandar-johor>

<http://www.mbjb.gov.my/web/guest/info>

<http://www.pr1ma.my/>

<http://www.treasury.gov.my/pdf/ekonomi/1e/1415/bab3.pdf>

Ismail, A., et al. (2015), Housing Financing Facility and Affordability Level of Bumiputera within Iskandar Malaysia. *Journal of Economics, Business and Management*. 870-874.

J. A. SEFTON (2005), Imperial College and National Institute of Economic and Social Research and M. R. WEALE National Institute of Economic and Social Research and Statistics Commission First version received April 2002; final version accepted March 2005 (Eds.) *The Concept of Income in a General Equilibrium*

Jabatan Perumahan Negara (2010). *Dasar Perumahan Negara 2010*. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Jamaludin M. (2007), *Aspek Keselamatan Awam Dalam Pembentukan Bandar Selamat Di Malaysia: Kajian Kes Alor Star, Kedah*

Jiram, W. R. A. , Bujang A. A., Zarin H. A., and Anuar , Anuar F. H. M., (2016). Empirical evaluation of Gen Y Housing Affordability. *Knowledge, Service, Tourism & Hospitality (CRC Press ,2016)*, 155 -160

Jiram, W. R. A., Bujang A. A., Zairuslan I. A., and Zarin H. A., (2015). "The evaluation of physical and environmental factors in low-cost housing." In *Knowledge, Service, Tourism & Hospitality: Proceedings of the Annual International Conference on Management and Technology in Knowledge, Service, Tourism & Hospitality 2015 (SERVE 2015)*, Bandung, Indonesia, 1-2 August 2015, p. 139. CRC Press, 2016.

John R., US Bureau of Economic Analysis, Adrienne P., US Bureau of Economic Analysis and Charles N., US Census Bureau (2004), *Alternative Measures of Household Income: BEA Personal Income, CPS Money Income, and Beyond*

- Judith Y. (2007), Housing affordability and financial stress National Research Venture 3: Housing affordability for lower income Australians Research Paper No. 6, for the Australian Housing and Urban Research Institute Sydney Research Centre
- Junaidi A.B., Rosmadi F., Amer S.G., Muhammad H.A.G., Zainun A.B. (2014), Kuala Lumpur dan Cabaran Baru Pembangunan Berterusan. GEOGRAFIA Online™ Malaysian Journal of Society and Space 10 issue 6 (75-85) © 2014, ISSN 2180-2491
- Jurgen F. and Uwe F., (2013), The decomposition of well-being categories: An application to Germany. Society for the Study of Economic Inequality ECINEQ 2013-307
- Kamus Dewan Edisi Keempat (2005). Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur
- Kempson, Elaine, and Adele Atkinson. "Overstretched: people at risk of financial difficulties." Personal Finance Research Centre-University of Bristol, London (2006).
- Khazanah Research Institute. (2015). Making Housing Affordable. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute. License: Creative Commons Attribution CC BY 3.0
- Laporan Kestabilan Kewangan Dan Sistem Pembayaran 2012
- Linneman, P. and I. F. Megbolugbe's (1992), "Housing Affordability. Myth or Reality?" Urban Studies 1(29), 369 -392.
- Marianne B. (2013), Career, Family and Well-Being of College-Educated Women
- Market W., and Wojtek T., (2014), Inequalities in Objective and Subjective Social Wellbeing. No. 2014-01
- Michael E. Stone (2006), University of Massachusetts–Boston, What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach



- Mohammad I. K., (2015), Pendapatan, perbelanjaan dan kebajikan isi rumah. Pegawai Penyelidik Ekonomi Malaysia (MIER)
- Morton, A. & Edwards, L. (2012), Community Wellbeing Indicators, Survey Template for Local Government, Australian Centre of Excellence for Local Government, University of Technology, Sydney
- Naoki N. and Takehiro F. (2015), The relationship between housing environment and well-being
- New AHURI Research (2012), Measuring housing stress and its consequences
- New AHURI Research, Wednesday 16 May 2012, Measuring housing stress and its consequences
- Noraliah I. and HO Chin S. (2008), Affordable and Quality Housing Through The Low Cost Housing Provision In Malaysia
- OECD (2013), OECD Guideliness on Measuring Subjective Well-Being, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/97892641991655-en>
- Payne, K. K. (2011). Families and Households: Economic Well-being (FP-11-01). National Centre for Family & Marriage Research. Retrieved from [http://www.bgsu.edu/content /dam/BGSU/college-of-arts-and-sciences/NCFMR/documents/FP/FP-11-01.pdf](http://www.bgsu.edu/content/dam/BGSU/college-of-arts-and-sciences/NCFMR/documents/FP/FP-11-01.pdf)
- Pedro Conceicao\* and Romina Bandura, Measuring Subjective Wellbeing: A Summary Review of the Literature. \*office of Development Studies, United Nations Development Programme (UNDP). The views expressed in the article are those of the authors alone and do not represent the official position of UNDP. All errors remain the responsibility of the authors.
- Peter D. Linneman and Isaac F. Megbolugbe (1992), Urban Study, Housing Affordability: Myth or Reality, 29: 369

Phusit Prakongsai, MD. (2008), An Application of Asset Index for Measuring Household Living Standard in Thailand. (International Health Policy (IHPP)-Thailand)

Porta Rasmi Syarikat Perumahan Negara Berhad

Portal Rasmi Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia (2010)

Portal Rasmi Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL)

Portal Rasmi Jabatan Statistik Negara (2010)

Portal Rasmi Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan

Portal Rasmi Unit Ekonomi Perancangan Negeri Johor. Dasar Ekonomi Baru. Jabatan Perdana Menteri Malaysia

Professor Phillip O'Neill (2008), Housing Affordability Literature Review and Affordable Housing, Program Audit Urban Research Centre University of Western Sydney

Quan, & Hill. (2008). "Measuring Housing Affordability: Looking Beyond the Median," Discussion Papers 2008-09, School of Economics, The University of New South Wales.

Rameli A., Johar F., and Siong H. C. (2006), Department of Urban and Regional Planning (Doctorate candidate) Department of Urban and Regional Planning Faculty of Built Environment, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru, Malaysia. The Management Of Housing Supply In Malaysia : Incorporating Market Mechanisms in Housing Planning Process, Presented at International Conference on Construction Industry 2006 (ICCI 2006) from 22nd.-23rd. June 2006 at Pengeran Beach Hotel, Padang, Sumatera, Indonesia. Jointly organised by Universitas Bung Hatta and Universiti Teknologi Malaysia

Rashidah S., Noraida E., Siti Hawa A., Intan O., Sarimah A., Siti Waringin O., Puzziawati A.G., Gaayathri P., Nur Saffiah H., dan Siti

Shahrizatil H.S. (2013), Domestic violence and women's well-being in Malaysia: Issues and challenges conducting a national study using the WHO multi-country questionnaire on women's health and domestic violence against women. 1887-0428 © 2013 The Authors. Published by Elsevier Ltd.

REHDA. Housing The Nation: Policies, Issues and Prospects. 2013

Robert C., (2010), The Housing Bust and Housing Affordability in New England: An Update of Housing Affordability Measure, NEPPC Discussion Paper 10-1

Romina B., Asa J., Marco M.d'M (2016). Alternative Measures of Well-Being (Organisation for Economic Co-operation and Development)

Rosadah dan Khadijah (2002). Kajian keatas Golongan yang Berpendapatan Sederhana Dalam Memiliki Rumah di Johor Bahru. Universiti Teknologi Malaysia. VOT UPP:71693.

Ruhaya H. (2014), Work-family conflict and well-being among employed women in Malaysia: The roles of coping and work-family facilitation, The University of Waikato

rumahmampu-milik.html

Shadiya M. S. B., (2014), IOSR Journal Of Humanities And Social Science (IOSR-JHSS) Volume 19, Issue 7, Ver. IV (July. 2014), PP 82-90e-ISSN: 2279-0837, p-ISSN: 2279 0845. The Affordable Housing Stress among Middle-Income Group, [www.iosrjournals.org](http://www.iosrjournals.org)

Shahabudin A. dan Zarin H. A., (2008), Sustaining Housing Market; Ahmad A.B., Hasmah A.Z., Evaluation of Bumiputera Lot Quota Rules on the Bumiputera Housing Ownership in the District of Johor Bahru, Zilfirhani Zulkifi, Ahmad Ariffian Bujang, Housing Affordability: A Study on Household Expenditures Ratio to the Income for the Lower and Medium Income Groups

Short, Kathleen, and Amy O'Hara., (2008), "Valuing housing in measures of household and family economic well-being." prepared for the Annual Meeting of the Allied Social Sciences Associations.

Stephen H., (2011), The Measurement of Subjective Well-Being, Paper for Measuring National Well-Being Technical Advisory Group, 4 February 2011

Steven R. and Rachel O. (2012), Housing affordability, Housing Stress And Household Wellbeing In Australia, for The Australian Housing And Urban Research Institute Western Australia Research Centre

Stone A. (2012), Subjective wellbeing assessment for survey research, Department of psychiatry and behavioral science stony brook University

Stone M.E, Burke T, Ralston L., (2011), Australian Housing and Urban Research Institute. The Residual Income Approach to Housing Affordability. AHURI Positioning Paper No. 139. <http://www.ahuri.edu.au/search.asp?CurrentPage=1&sitekeywords=positioning+paper+No+139&SearchType=And>.

Teori Keperluan Maslow

Wan Nor Azriyati Wan Abd Aziz, Assoc. Prof. Dr Noor Rosly Hanif and Dr Kuppusamy a/l Singaravello, A Study On Affordable Housing Within The Middle Income Households In The Major Cities And Towns In Malaysia

[www.real-statistic.com/reliability/cronbachs-alpha](http://www.real-statistic.com/reliability/cronbachs-alpha)

Yates, Judith., (2008), Australia's housing affordability crisis. Australian Economic Review 41.2 200-214.

Zainal A. H. (2010), House Price and Affordability in Housing in Malaysia, Malaysia Akademika 78 (Jan. - April) 2010: 37 – 46

Zainal A. H., (2000), *Pembandaran dan Kenaikan Nilai Harta Tanah di Malaysia*, *Akademika* 56 (Januari) 2000: 27-46

Zulkifli, Z. and Bujang, A.A., (2008), *Housing Affordability: A Study on Household Expenditure Ratio to the Income for the lower and medium Income groups. Sustaining Housing Market* (Universiti Teknologi Malaysia), 26-41.

## LAMPIRAN A

Pengiraan indeks akan ditentukan mengikut setiap skala darjah kepentingan seperti berikut:-

### 1. Indeks Sangat Tidak Mempengaruhi

$$\begin{aligned} \text{Indeks} &= \text{Julat Indeks} + \text{Skor Purata Terendah} \\ &= 0.16 + 3.59 \\ &= 3.75 \end{aligned}$$

Indeks skala Sangat Tidak Mempengaruhi ialah antara 3.59 hingga 3.75.

### 2. Indeks Kurang Mempengaruhi

$$\begin{aligned} \text{Indeks} &= \text{Julat Indeks} + \text{Skor Purata (3.76)} \\ &= 0.16 + 3.83 \\ &= 3.99 \end{aligned}$$

Indeks skala Kurang Mempengaruhi ialah antara 3.76 hingga 3.99.

### 3. Indeks Sederhana Mempengaruhi

$$\begin{aligned} \text{Indeks} &= \text{Julat Indeks} + \text{Skor Purata (4.00)} \\ &= 0.16 + 4.00 \\ &= 4.16 \end{aligned}$$

Indeks skala Sederhana Mempengaruhi ialah antara 4.00 hingga 4.16.

### 4. Indeks Mempengaruhi

$$\begin{aligned}\text{Indeks} &= \text{Julat Indeks} + \text{Skor Purata (4.17)} \\ &= 0.16 + 4.17 \\ &= 4.33\end{aligned}$$

Indeks skala Mempengaruhi ialah antara 4.17 hingga 4.33.

#### 5. Indeks Sangat Mempengaruhi

$$\begin{aligned}\text{Indeks} &= \text{Julat Indeks} + \text{Skor Purata (4.34)} \\ &= 0.16 + 4.34 \\ &= 4.50\end{aligned}$$

Indeks skala Sangat Mempengaruhi ialah antara 4.34 hingga 4.50

## LAMPIRAN B



**JABATAN PENGURUSAN HARTA TANAH  
FAKULTI KEJURUTERAAN GEOINFORMASI DAN HARTA TANAH**

**TAJUK KAJIAN:-  
KESEJAHTERAAN ISI RUMAH DALAM KEMAMPUAN PEMILIKAN KEDIAMAN**

**BORANG SOAL SELIDIK**

### **OBJEKTIF KAJIAN**

- 1) Mengenal pasti ciri pemilikan perumahan yang membawa kepada kesejahteraan isi rumah**
- 2) Mengenalpasti faktor yang menyumbang kepada kesejahteraan isi rumah**
- 3) Mengkaji hubungan diantara faktor yang menyumbang kepada kesejahteraan isi rumah**

Untuk mencapai objektif kajian yang sedang dijalankan ini, diharap pihak tuan / puan dapat menjawab soalan-soalan yang dikemukakan. Maklumat yang diberikan adalah sulit dan hanya untuk tujuan ilmiah semata-mata. Kerjasama pihak tuan / puan amatlah diharapkan dalam menjayakan kajian yang dijalankan. Terima kasih.



**Disediakan oleh**  
**NUR AMIRA SYAFIQAH BT SHAPEE**  
**SARJANA SAINS PENGURUSAN HARTA TANAH**

Sila tandakan [ X ] bagi yang berkenaan

**Bahagian A : Maklumat Sosio Ekonomi Responden**

1 Jantina

Lelaki  
Perempuan


2 Bangsa

Melayu  
Cina  
India  
Lain-lain


3 Umur

25 tahun ke bawah  
26 hingga 30 tahun  
31 hingga 35 tahun  
46 hingga 50 tahun  
51 hingga 55 tahun  
56 tahun dan keatas


4 Status

i) Bujang  
Tinggal bersama keluarga  
Tinggal sendirian


ii) Berkahwin  
Tinggal bersama keluarga  
Tinggal bersama pasangan


**Bahagian B : Pekerjaan dan Pendapatan**

5 Jenis pekerjaan responden

Professional	
Pegawai	
Kerajaan	
Swasta	
Bekerja Sendiri	
Pelajar/Mahasiswa	

6 Pekerjaan Sampingan

Ya	
Nyatakan:	

Tidak	
-------	--

7 Anggaran tempoh masa perjalanan dari kediaman ke tempat pekerjaan

15 minit	
30 minit	
45 minit	
1 jam	
1 jam 15 minit dan keatas	

8 Pengangkutan yang sering digunakan untuk ke tempat kerja

Pengangkutan awam	
Kereta	
Motosikal	
<i>Carpooling</i>	

9 Anggaran pendapatan responden

Bawah RM1,000	
RM1,001 hingga RM2,000	
RM2,001 hingga RM3,000	
RM3,001 hingga RM4,000	
RM4,001 hingga RM5,000	
RM5,001 hingga RM6,000	
RM6,001 dan keatas	

10 Anggaran pendapatan responden dan juga pasangan *\*\* (bagi responden yang berkahwin)*

Bawah RM2,000	
RM2,001 hingga RM4,000	
RM4,001 hingga RM6,000	
RM6,001 hingga RM8,000	
RM8,001 hingga RM10,000	



PPR

- 14 Sewa Bulanan
- |                        |  |
|------------------------|--|
| Dibawah RM1,000        |  |
| RM1,001 hingga RM1,500 |  |
| RM1,501 hingga RM2,000 |  |
| RM2,001 hingga RM3,000 |  |
| RM3,001 hingga RM4,000 |  |
| RM4,001 hingga RM5,000 |  |
| RM5,001 dan keatas     |  |

- 15 Adakah anda bercadang untuk membeli rumah?
- |       |  |
|-------|--|
| Ya    |  |
| Tidak |  |

\*Jika Ya, sila jawab soalan berikutnya; 16

\*Jika Tidak sila ke Bahagian D

- 16 Anggaran Harga rumah yang mampu untuk dimiliki
- |                              |  |
|------------------------------|--|
| Dibawah RM100,000            |  |
| RM100,001 hingga RM300,000   |  |
| RM300,001 hingga RM500,000   |  |
| RM500,001 hingga RM1,000,000 |  |
| RM1,000,001 dan keatas       |  |

- 17 Anggaran peratusan daripada perbelanjaan kasar/bersih dibelanjakan untuk perumahan?

- |                |  |
|----------------|--|
| 10%            |  |
| 15%            |  |
| 20%            |  |
| 25%            |  |
| 30%            |  |
| 35%            |  |
| 40%            |  |
| 45%            |  |
| 50% dan keatas |  |

**Bahagian D**

Sila tandakan [ X ] pada pilihan jawapan anda

- 1 Sangat tidak mempengaruhi
- 2 Kurang mempengaruhi
- 3 Sederhana mempengaruhi
- 4 Mempengaruhi
- 5 Sangat mempengaruhi

Faktor yang mempengaruhi responden dalam kesejahteraan pemilikan perumahan	Tahap Mempengaruhi				
<b><u>Kesejahteraan Sosial</u></b>					
a Umur Eg; Pemilikan rumah sangat berkait rapat dengan umur	1	2	3	4	5
b Status individu Eg; Individu yang berkahwin lebih berkemampuan dalam memiliki rumah	1	2	3	4	5
c Jumlah keseluruhan isi rumah Eg; Pemilikan rumah bergantung kepada jumlah keseluruhan isi rumah atau pertambahan ahli keluarga	1	2	3	4	5
d Bilangan Bilik Tidur/Bilik Air Eg; Bilik tidur yang banyak merupakan faktor pembelian sesebuah rumah	1	2	3	4	5
e Keluasan Ruang Tamu Eg; Keluasan ruang tamu merupakan faktor penting bagi segelintir isi rumah yang mempunyai ramai ahli	1	2	3	4	5
f Persekitaran Eg; Pemilihan rumah dipilih disebabkan oleh persekitaran yang selamat dan kondusif	1	2	3	4	5
g Keselamatan komuniti dan gaya hidup Eg; Komuniti setempat yang tiada unsur perkauman dan gaya hidup moden selamat dan selesa	1	2	3	4	5

h	Budaya masyarakat dan politik Eg; Budaya masyarakat yang harmoni dan politik yang sehat menjadi nadi kepada pemilikan perumahan	1	2	3	4	5
i	Kemudahan awam Eg; kemudahan awam yang berdekatan dengan kawasan perumahan penting sebelum membeli rumah	1	2	3	4	5
j	Pendidikan dan Pembangunan Intelek Eg; Isi rumah yang mempunyai taraf pendidikan yang tinggi berpeluang mempunyai pekerjaan dan pulangan yang lebih baik	1	2	3	4	5
<b><u>Kesejahteraan Ekonomi</u></b>						
a	Pendapatan Eg; Pemilikan rumah berkait rapat dengan pendapatan individu	1	2	3	4	5
b	Perbelanjaan bulanan Eg; Perbelanjaan bulanan diambil kira sebelum bercadang membeli sesebuah rumah	1	2	3	4	5
c	Pinjaman Perumahan Eg; Pembiayaan perumahan penting dalam pemilikan sesebuah rumah	1	2	3	4	5
d	Pembayaran Pembiayaan Perumahan Eg; Pembayaran pembiayaan penting bagi mengelakkan rumah daripada dirampas etc	1	2	3	4	5
h	Harga Rumah Eg; Seseorang isi rumah mencari Harga Rumah yang selari dengan pendapatan mereka	1	2	3	4	5

**Bahagian E : Cadangan**

Pada pendapat anda, selain daripada faktor utama pemilikan perumahan seperti yang dinyatakan diatas, apa lagi yang menjadi faktor kepada kemampuan anda untuk memiliki rumah?

---

---

---

---

Adakah keselesaan diambil kira dalam memiliki sebuah rumah?

---

---

---

---

Adakah anda selesa berada dirumah yang didiami sekarang? Jika tidak, apa sebab utama yang mempengaruhi anda dan adakah anda mempunyai perancangan yang lebih baik kelak?

---

---

---

---

-----TERIMA KASIH-----