

PENCAPAIAN PROSES PERMOHONAN DAN PEMILIKAN
DALAM DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGERI JOHOR

NORSHAFADILA BINTI NGADIMAN

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganugerahan ijazah
Sarjana Falsafah

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

MEI 2019

DEDIKASI

Dear Allah, from the bottom of my heart, I want to thank you for being with me all the way. For never leaving me. And for loving me.

Abah and mak, my first teachers for duniya and akhirah.

Also to the countless reasons for my happiness.

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang, selawat dan salam ke atas junjungan Nabi Muhammad SAW serta ahli keluarga dan para sahabat baginda. Kesyukuran yang tidak terhingga dipanjatkan ke hadrat Allah SWT kerana dengan limpah kurnianya tesis ini dapat disempurnakan. Setinggi-tinggi ucapan terima kasih diucapkan kepada Dr Khadijah binti Hussin sebagai penyelia di atas segala motivasi, inspirasi dan tunjuk ajar dan kepada barisan panel Prof Sr Dr Hishamuddin bin Ali dan Prof Madya Sr Dr Azlina binti Md. Yassin yang sudi memberikan pandangan dan bimbingan sehingga tesis ini dapat dihasilkan. Tidak dilupakan juga ribuan terima kasih kepada pensyarah-pensyarah Pentadbiran dan Pembangunan Tanah yang telah banyak memberi idea dan sokongan sepanjang kajian ini dijalankan.

Ribuan penghargaan juga ditujukan kepada rakan-rakan seperjuangan pasca siswazah Pentadbiran dan Pembangunan Tanah (LANDs), Jabatan Harta Tanah, Fakulti Alam Bina dan Ukur, dan kenalan UTM yang banyak membantu dan memberikan sokongan dan dokongan dalam perjalanan sarjana ini. Semoga ukhawah kita terus berkekalan dan terima kasih untuk segalanya.

Dan akhir sekali, terima kasih yang teristimewa kepada Kementerian Pengajian Tinggi dan abah di atas bantuan biasiswa untuk kajian sarjana dari mula sampai akhir. Buat ahli keluarga yang tersayang turut tidak dilupakan. Terima kasih di atas keberadaan kalian yang sentiasa berada di sisi. Semoga rahmat Allah sentiasa bersama kalian.

ABSTRAK

Perubahan dasar perumahan memerlukan penilaian semula di peringkat perundangan dan pelaksanaan dasar sedia ada bagi mengkaji keberkesanan dasar perumahan yang sedang dilaksanakan. Lebih 8% daripada rumah kos rendah sebanyak 27% daripada rumah yang tidak terjual merupakan faktor utama perubahan dasar perumahan mampu milik di negeri Johor. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk mengenal pasti ciri-ciri dalam permohonan dan pemilikan rumah mampu milik Johor serta menilai pencapaian proses permohonan dan pemilikan rumah mampu milik di negeri Johor. Kajian ini merupakan gabungan kajian kuantitatif dan kualitatif. Temubual telah dijalankan dengan pihak SUKJ (Bahagian Perumahan), Pihak Berkuasa Tempatan dan wakil pemaju perumahan manakala 148 soal selidik diedarkan kepada pemohon atau pemilik rumah mampu milik negeri Johor di sekitar wilayah Iskandar Malaysia. Kajian ini telah mengenal pasti empat ciri dalam permohonan dan pemilikan rumah mampu milik di Johor: i) sistem permohonan yang lebih mudah; ii) skop permohonan diperluaskan; iii) bantuan pemilikan rumah mampu milik disediakan; dan iv) penambahbaikan fizikal rumah mampu milik. Dengan menggunakan kaedah penjadualan silang, dapatan menunjukkan bahawa pemilik rumah Perumahan Komuniti Johor Jenis B (PKJ B) memilih 'bersetuju' manakala pemilik Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ) pula memilih 'sangat bersetuju' bagi kesemua ciri yang terdapat dalam permohonan dan pemilikan rumah mampu milik di negeri Johor. Selain itu, daripada 148 responden, secara purata kira-kira 45% memberikan maklum balas 'bersetuju' terhadap proses permohonan dan pemilikan yang mereka jalani, 61% memilih 'bersetuju' terhadap faktor fizikal rumah mampu milik dan 74% memilih 'memuaskan' terhadap prosedur permohonan rumah mampu milik. Kesimpulannya, kajian ini menunjukkan bahawa perubahan dalam dasar perumahan mampu milik Johor telah memberi kesan positif kepada peruntukan perumahan terutamanya di kalangan kumpulan M40 iaitu golongan sasar baru bagi pelaksanaan dasar perumahan DPRJ. Kajian ini menyumbang kepada penilaian awal pelaksanaan perubahan dasar perumahan mampu milik negeri Johor yang telah dilaksanakan sejak tahun 2012.

ABSTRACT

Housing policy alteration requires a reassessment at the legislation level and of the implementation of existing policy to review the effectiveness of the housing policy that is being implemented. A surplus of 8% of low-cost houses out of the 27% of unsold houses is a major factor for the alteration of affordable housing policy in Johor. Thus, this study aims to identify the characteristics in the application and ownership of affordable houses in Johor and to evaluate the achievement of the application processes and ownership of affordable houses in Johor. This study is a combination of qualitative and quantitative research. Interviews were conducted with SUKJ (Housing Division), local authorities and representatives of the housing developers, while 148 questionnaires were distributed to applicants or owners of Johor affordable houses in the Iskandar Malaysia region. The study has identified four features in the application and ownership of affordable houses in Johor: i) easier application system; ii) expandable scope of application; iii) availability of assistance on affordable housing ownership, and iv) improvement of physical features of affordable houses. Using cross tabulation method, findings show that the owners of Perumahan Komuniti Johor type B (PKJ B) chose 'agree' while the owners of Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ) chose 'very agree' for all the characteristics featured in the application and ownership of affordable houses in Johor. In addition, out of the 148 respondents, on average, about 45% of them responded 'agree' to the application and ownership processes they went through, 61% responded 'agree' to the physical features of affordable houses and 74% responded 'satisfactory' to the procedures of application of affordable houses. In conclusion, this study shows that changes in Johor affordable housing policy have resulted in positive impacts to the housing provision especially among the M40 group, which is the new target group for the implementation of the DPRJ housing policy. This study contributes to the preliminary assessment of the implementation of affordable housing policy alteration in Johor which has been implemented since the year 2012.

SENARAI KANDUNGAN

| | TAJUK | MUKA SURAT |
|--------------|--|-------------|
| | PERAKUAN | ii |
| | DEDIKASI | iii |
| | PENGHARGAAN | iv |
| | ABSTRAK | v |
| | ABSTRACT | vi |
| | SENARAI KANDUNGAN | vii |
| | SENARAI JADUAL | xii |
| | SENARAI RAJAH | xiv |
| | SENARAI SINGKATAN | xvi |
| | SENARAI LAMPIRAN | xvii |
| BAB 1 | PENDAHULUAN | 1 |
| | 1.1 Pengenalan | 1 |
| | 1.2 Latar Belakang Kajian | 2 |
| | 1.3 Isu Kajian | 5 |
| | 1.4 Matlamat Kajian | 8 |
| | 1.5 Objektif Kajian | 8 |
| | 1.6 Skop Kajian | 8 |
| | 1.7 Kepentingan Kajian | 9 |
| | 1.7.1 Kerajaan Negeri | 9 |
| | 1.7.2 Pihak Berkuasa Tempatan | 9 |
| | 1.7.3 Pemaju Perumahan | 9 |
| | 1.7.4 Golongan Akademik | 10 |
| | 1.7.5 Bakal Pemohon dan Pemilik Kediaman Rumah Mampu Milik Negeri Johor | 10 |
| | 1.8 Metodologi Kajian | 10 |
| | 1.9 Susunatur Bab | 12 |
| | 1.9.1 Bab Satu: Pendahuluan | 12 |

| | | |
|---|--|-----------|
| 1.9.2 | Bab Dua: Perubahan Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Johor | 12 |
| 1.9.3 | Bab Tiga: Proses Permohonan dan Pemilikan Rumah Mampu Milik | 12 |
| 1.9.4 | Bab Empat: Metodologi Kajian | 13 |
| 1.9.5 | Bab Lima: Analisis Kajian | 13 |
| 1.9.6 | Bab Enam: Kesimpulan | 13 |
| 1.10 | Rumusan | 14 |
| BAB 2 PERUBAHAN DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGERI JOHOR | | 15 |
| 2.1 | Pengenalan | 15 |
| 2.2 | Definisi, Konsep dan Ciri-ciri Rumah Mampu Milik | 16 |
| 2.2.1 | Definisi Rumah Mampu Milik | 16 |
| 2.2.2 | Konsep Rumah Mampu Milik | 18 |
| 2.2.3 | Ciri-ciri atau Kriteria Rumah Mampu Milik | 21 |
| 2.3 | Perubahan Dasar | 24 |
| 2.4 | Perkembangan Dasar Perumahan | 26 |
| 2.5 | Kronologi Dasar Perumahan Negeri Johor | 29 |
| 2.5.1 | Dasar Perumahan Negeri Johor (1997 hingga Mac 2012) | 30 |
| 2.5.2 | Dasar Perumahan Rakyat Johor (April 2012 hingga kini) | 35 |
| 2.6 | Perincian Perubahan Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Johor | 38 |
| 2.7 | Program-program Perumahan Mampu Milik Kerajaan Negeri Johor | 39 |
| 2.7.1 | Perumahan Komuniti Johor (PKJ A dan PKJ B) | 41 |
| 2.7.2 | Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ) | 42 |
| 2.7.3 | Kedai Kos Sederhana Rendah | 44 |
| 2.8 | Rumusan | 44 |

| | | |
|--------------|--|-----------|
| BAB 3 | PERMOHONAN DAN PEMILIKAN RUMAH MAMPU | 47 |
| MILIK | | |
| 3.1 | Pengenalan | 47 |
| 3.2 | Kemampuan Perumahan dan Pemilikan Rumah Mampu Milik | 48 |
| 3.3 | Penglibatan Pihak Kerajaan Di Dalam Sektor Perumahan Mampu Milik | 56 |
| 3.3.1 | Pengawalan Guna Tanah | 56 |
| 3.3.2 | Peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan Perlesenan) Pindaan 2015 | 57 |
| 3.3.3 | Dasar Perumahan | 58 |
| 3.3.4 | Kerjasama Pihak Kerajaan Dan Institusi Kewangan | 59 |
| 3.4 | Ciri-ciri Dalam Permohonan dan Pemilikan Rumah Mampu Milik | 60 |
| 3.5 | Menilai Keberkesanan Dasar Perumahan | 63 |
| 3.6 | Strategi Penyampaian Pemilikan Rumah Mampu Milik Di Negeri Johor | 66 |
| 3.7 | Rumusan | 68 |
| BAB 4 | METODOLOGI KAJIAN | 71 |
| 4.1 | Pengenalan | 71 |
| 4.2 | Rekabentuk Penyelidikan | 72 |
| 4.3 | Kawasan Kajian | 74 |
| 4.3.1 | Latar Belakang Kawasan Kajian | 74 |
| 4.3.2 | Demografi Penduduk Negeri Johor | 74 |
| 4.3.3 | Iskandar Malaysia | 76 |
| 4.4 | Kaedah Pengumpulan Data | 78 |
| 4.5 | Pemilihan Responden | 79 |
| 4.5.1 | Pejabat Setiausaha Kerajaan (SUK) Negeri Johor (Bahagian Perumahan) | 81 |
| 4.5.2 | Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) | 81 |
| 4.5.3 | Pemaju Perumahan | 82 |
| 4.6 | Instrumen Pengumpulan Data | 83 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 4.6.1 | Teknik Temubual | 83 |
| 4.6.1.1 | Penyediaan Borang Temubual | 84 |
| 4.6.1.2 | Format Borang Temubual | 85 |
| 4.6.2 | Borang Kaji Selidik | 86 |
| 4.7 | Sampel Kajian | 88 |
| 4.8 | Kaedah Analisis | 90 |
| 4.8.1 | Analisis Kandungan | 91 |
| 4.8.2 | Analisis Frekuensi | 93 |
| 4.8.3 | Analisis Skala Likert | 93 |
| 4.8.4 | Analisis Penjadualan Silang | 95 |
| 4.9 | Rumusan | 95 |
| BAB 5 | ANALISIS KAJIAN DAN PERBINCANGAN | 96 |
| 5.1 | Pengenalan | 96 |
| 5.2 | Ciri-ciri Dalam Permohonan dan Pemilikan Rumah Mampu Milik | 96 |
| 5.3 | Permintaan dan Penawaran Rumah Mampu Milik | 101 |
| 5.3.1 | Jumlah Unit Permohonan (Permintaan) Rumah Mampu Milik | 101 |
| 5.3.2 | Jumlah Unit Rumah Mampu Milik yang Diluluskan CCC dan Sedia untuk Diduduki (Penawaran) | 103 |
| 5.4 | Analisis Frekuensi Dan Skala Likert Bagi Maklum Balas Pemohon Atau Pemilik Terhadap Proses Permohonan Rumah Mampu Milik | 106 |
| 5.4.1 | Maklumat Responden | 107 |
| 5.4.2 | Maklum Balas Responden Terhadap Proses Permohonan dan Pemilikan Rumah Mampu Milik | 111 |
| 5.4.3 | Maklum Balas Responden Terhadap Fizikal Rumah Mampu Milik | 115 |
| 5.4.4 | Maklum Balas Responden Terhadap Tahap Kepuasan Prosedur Permohonan Rumah Mampu Milik | 117 |

| | | |
|--------------|--|------------|
| 5.5 | Analisis Penjadualan Silang Bagi Maklum Balas Pemohon Atau Pemilik Program Perumahan Mampu Milik Berdasarkan Jenis Rumah Dan Ciri-ciri Permohonan Dan Pemilikan Rumah Mampu Milik Negeri Johor | 120 |
| 5.6 | Rumusan | 123 |
| BAB 6 | CADANGAN PENAMBAHBAIKAN DAN RUMUSAN | 125 |
| 6.1 | Pengenalan | 125 |
| 6.2 | Penemuan Kajian | 125 |
| 6.2.1 | Objektif Pertama: Mengenalpasti Ciri-Ciri Dalam Permohonan Dan Pemilikan Rumah Mampu Milik Di Negeri Johor | 126 |
| 6.2.2 | Objektif Kedua: Menilai Pencapaian Proses Permohonan Dan Pemilikan Rumah Mampu Milik Negeri Johor | 127 |
| 6.3 | Cadangan Penambahbaikan | 128 |
| 6.4 | Cadangan Lanjutan | 128 |
| 6.5 | Limitasi Kajian | 129 |
| 6.6 | Rumusan | 129 |
| | BIBLIOGRAFI | 131 |
| | PENERBITAN | 147 |

SENARAI JADUAL

| JADUAL | TAJUK | MUKA SURAT |
|------------|--|------------|
| Jadual 1.1 | Indeks Harga Rumah dan Harga Rumah di Malaysia Mengikut Tahun | 5 |
| Jadual 2.1 | Piawaian Reka Bentuk dan Harga Minimum Seunit Rumah Kos Rendah atau Mampu Milik dan Golongan Sasaran | 19 |
| Jadual 2.2 | Sasaran Penyediaan Perumahan Kos Rendah atau Mampu Milik RMKe-4 hingga RMKe-11 | 36 |
| Jadual 2.3 | Peringkat Perkembangan Pembangunan Dasar Perumahan Malaysia | 28 |
| Jadual 2.4 | Komposisi Penyediaan Rumah Kos Rendah Negeri Johor (1999) | 32 |
| Jadual 2.5 | Harga Jualan Rumah Kos Rendah di Negeri Johor (2003) | 33 |
| Jadual 2.6 | Perbezaan Dasar Perumahan Rakyat Johor (DPRJ) bagi Kawasan Wilayah Iskandar Malaysia dan Luar Kawasan Iskandar Malaysia | 37 |
| Jadual 2.7 | Perubahan Dasar Penyediaan Perumahan Mampu Milik di Negeri Johor | 38 |
| Jadual 3.1 | Perkembangan Dasar Perumahan di Australia | 53 |
| Jadual 3.2 | Kuota Pembinaan Rumah Mampu Milik Bagi Sebilangan Negeri | 57 |
| Jadual 4.1 | Gambaran Keseluruhan Metodologi Kajian | 73 |
| Jadual 4.2 | Senarai Responden dan Maklumat Latar Belakang | 80 |
| Jadual 4.3 | Soalan-soalan yang Diajukan dalam Borang Temubual (Bahagian B) | 85 |
| Jadual 4.4 | Susunan Pilihan Skor bagi Soalan Bahagian B | 87 |
| Jadual 4.5 | Susunan Pilihan Skor bagi Soalan Bahagian C | 88 |
| Jadual 4.6 | Jadual Pengiraan Saiz Sampel dan Penentuan Saiz Populasi | 89 |
| Jadual 4.7 | Julat <i>Mean</i> Skor Bagi Tahap Persetujuan Terhadap Proses Permohonan dan Pemilikan Rumah Mampu Milik dan Faktor Sosial Unit Kediaman Rumah Mampu Milik yang Disediakan | 94 |

| | | |
|------------|---|-----|
| Jadual 4.8 | Julat <i>Mean</i> Skor Terhadap Tahap Kepuasan Bagi Prosedur Permohonan dan Pemilikan Rumah Mampu Milik | 94 |
| Jadual 5.1 | Umur dan Jantina Responden Mengikut Jenis Perumahan Mampu Milik | 108 |
| Jadual 5.2 | Bangsa dan Taraf Perkahwinan Responden Mengikut Jenis Perumahan | 109 |
| Jadual 5.3 | Pekerjaan Responden Mengikut Jenis Perumahan | 109 |
| Jadual 5.4 | Pekerjaan Responden Mengikut Jenis Perumahan | 110 |
| Jadual 5.5 | Maklum Balas Terhadap Proses Permohonan dan Pemilikan Berdasarkan Pengalaman Responden | 111 |
| Jadual 5.6 | Maklum Balas Terhadap Fizikal Rumah Mampu Milik | 116 |
| Jadual 5.7 | Maklum Balas Terhadap Tahap Kepuasan Prosedur Permohonan Rumah Mampu Milik | 118 |
| Jadual 5.8 | Maklum Balas Bersilang Rumah PKJ B Dan Ciri-ciri Permohonan Dan Pemilikan Rumah Mampu Milik | 120 |
| Jadual 5.9 | Maklum Balas Bersilang Rumah RMMJ Dan Ciri-ciri Permohonan Dan Pemilikan Rumah Mampu Milik | 122 |

SENARAI RAJAH

| RAJAH | TAJUK | MUKA SURAT |
|-----------|--|------------|
| Rajah 1.1 | Kerangka Kerja Kajian | 11 |
| Rajah 2.1 | Kriteria Rumah Mampu Milik Berkualiti | 22 |
| Rajah 2.2 | Kitaran Dasar | 25 |
| Rajah 2.3 | PKJ B di (i) Taman Dato' Chellam, Johor Bahru dan (ii) Taman Scientex, Pasir Gudang | 42 |
| Rajah 2.4 | RMMJ di (i) Taman Mengkibol, Kluang (ii) Taman Molek Ria, Johor Bahru | 43 |
| Rajah 2.5 | Kedai Kos Sederhana Rendah di Taman Molek Ria, Johor Bahru | 44 |
| Rajah 3.1 | Model Perumahan Mampu Milik Anirban <i>et al.</i> (2004) Diadaptasi daripada Model Kemampuan Perumahan Kemeny (1992) | 49 |
| Rajah 3.2 | Model Hubungan Kemampuan Perumahan dengan Pihak-pihak Berkepentingan | 50 |
| Rajah 3.3 | Campur Tangan Kerajaan Negeri Shanghai Dalam Penyediaan Rumah Mengikut Peringkat Tumbesaran Ekonomi China | 52 |
| Rajah 3.4 | Prosedur Pemilikan Rumah Mampu Milik di Johor | 61 |
| Rajah 3.5 | Strategi Penyampain Pemilikan Perumahan Mampu Milik Negeri Johor | 68 |
| Rajah 4.1 | Purata Pendapatan Kasar Bulanan Isi Rumah Bagi Negeri Johor dan Malaysia | 75 |
| Rajah 4.2 | Harga Median, Harga Per Kaki Persegi dan Jumlah Transaksi Harta Tanah Teres Daerah Johor Bahru Bagi Tahun 2014 Hingga 2017 | 76 |
| Rajah 4.3 | Wilayah Iskandar Malaysia | 77 |
| Rajah 4.4 | Teori Fasa Asas | 91 |
| Rajah 5.1 | Statistik Permohonan Perumahan Mampu Milik DPRJ Mengikut Jenis Rumah dan Kedai Mengikut Daerah Bagi Tahun 2011 Hingga 2017 | 101 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| Rajah 5.2 | Statistik Jumlah Unit Rumah Mampu Milik DPRJ Sedia Untuk Diduduki (Diluluskan CCC) Bagi Tahun 2014 Hingga 2017 | 103 |
| Rajah 5.3 | Perbezaan Unit Permintaan (Permohonan) dan Unit Penawaran (Sedia Untuk Didduki Bagi Tahun 2014 Hingga 2017 | 105 |
| Rajah 5.4 | Jenis Perumahan Yang Dimiliki Responden | 107 |

SENARAI SINGKATAN

| | | |
|------|---|--|
| B40 | - | <i>Below 40</i> |
| CCC | - | <i>Certificate of Competence and Compliance</i> |
| DPRJ | - | Dasar Perumahan Rakyat Johor |
| DRN | - | Dasar Perumahan Negara |
| IHRM | - | Indeks Harga Rumah Malaysia |
| JPM | - | Jabatan Perdana Menteri |
| JPPH | - | Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta |
| KKSR | - | Kedai Kos Sederhana Rendah |
| KM | - | Kebenaran Merancang |
| KPI | - | <i>Key Performance Indicator</i> |
| KPKT | - | Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan atau dikenali kini sebagai Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan |
| M40 | - | <i>Middle 40</i> |
| MDP | - | Majlis Daerah Pontian |
| MBIP | - | Majlis Bandaraya Iskandar Puteri |
| MBJB | - | Majlis Bandaraya Johor Bahru |
| MPKu | - | Majlis Perbandaran Kulai |
| MPPG | - | Majlis Perbandaran Pasir Gudang |
| PBT | - | Pihak Berkuasa Tempatan |
| PKJ | - | Perumahan Komuniti Johor |
| RKR | - | Rumah Kos Rendah |
| RKS | - | Rumah Kos Sederhana |
| RKSR | - | Rumah Kos Sederhana Rendah |
| RMMJ | - | Rumah Mampu Milik Johor |
| SSPS | - | <i>Statistical Package for the Social Sciences</i> |
| SUKJ | - | Setiausaha Kerajaan Negeri Johor |

SENARAI LAMPIRAN

| LAMPIRAN | TAJUK | MUKA SURAT |
|-----------------|------------------------|-------------------|
| Lampiran A | Borang Soalan Temubual | 137 |
| Lampiran B | Borang Soal Selidik | 141 |

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Bab 1 merupakan bab pengenalan kepada kajian. Bab ini menjelaskan latar belakang kajian, isu kajian, matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian, dan susunatur bab di dalam kajian. Bab pendahuluan merupakan bab penting di dalam sesebuah kajian kerana melalui penulisan di dalam bab ini akan menentukan panduan dan arah perjalanan sesuatu kajian.

Penyediaan perumahan mampu milik merupakan agenda utama yang selalu diketengahkan bagi setiap negara berstatus membangun dan maju. Salah satu kayu ukur untuk menuju status negara maju adalah mengutamakan kesejahteraan rakyat. Kesejahteraan rakyat merangkumi aspek ekonomi (pendapatan dan pengagihan), pengangkutan, keselamatan, perumahan, komunikasi, pendidikan, persekitaran kerja, kesejahteraan dan penyertaan sosial, liburan, tadbir urus, kebudayaan, kesihatan, alam sekitar dan keluarga (Indeks Kesejahteraan Rakyat Malaysia, 2012). Penyediaan perumahan awam dan mampu milik khususnya untuk golongan berpendapatan rendah dan sederhana adalah satu agenda yang dituntut bagi sesebuah negara.

Penyediaan rumah mampu milik dan mencukupi merupakan satu cabaran global yang tiada penghujungnya (Beer, 2007). Ramai penyelidik-penyelidik sebelum ini berhujah bahawa rumah mampu milik dipengaruhi oleh tahap dan perbezaan harga rumah, pendapatan isi rumah sebulan dan kos kewangan. Masalah rumah mampu milik boleh dilihat berdasarkan kepada pelaksanaan dasar perumahan di pelbagai peringkat iaitu bermula daripada senario masalah kemiskinan dan ketiadaan tempat tinggal melalui risiko yang dihadapi sehingga masalah yang lebih besar iaitu untuk memasuki pasaran perumahan (Azriyati *et al.*, 2010).

Masalah kemampuan perumahan merupakan masalah yang sangat kritikal dan sangat sukar diatasi terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah kerana golongan ini mempunyai tahap pendapatan yang rendah dan terhad (Linneman dan Megbolugbe, 1992). Di Eropah, permasalahan kemampuan perumahan di kalangan golongan berpendapatan rendah ini mula diperbincangkan sejak tahun 1980 lagi (Whitehead, 1991). Pada waktu itu, golongan berpendapatan rendah terpaksa membayar cukai yang tinggi kerana keadaan ekonomi yang lembab. Keadaan ini menambahkan beban kepada golongan berpendapatan rendah untuk membayar ansuran rumah dan menyebabkan mereka tidak mampu memiliki rumah dan membeli keperluan harian yang diperlukan.

Woetzel (2014) dan Samad *et al.* (2016) menyatakan kos ekonomi dan manusia yang terlibat dengan isu kemampuan perumahan adalah tinggi dengan memberi kesan ke atas 330 juta isi rumah seluruh dunia. Berdasarkan tren ini, jumlah isi rumah dengan perumahan yang tidak selamat atau menghadapi masalah kewangan akibat perbelanjaan dijangkakan menjangkau 440 juta hingga 1.6 bilion orang menjelang tahun 2025.

Sehubungan itu, kemampuan individu untuk membeli rumah adalah bersandarkan kepada pendapatan isi rumah. Arimah (1997) menyatakan pendapatan isi rumah merupakan asas utama yang perlu ditentukan terlebih dahulu bagi menentukan kemampuan perumahan individu. Bagi mengetahui sama ada seseorang mampu memiliki rumah berkenaan atau tidak adalah dengan mengambilkira baki pendapatan yang masih ada untuk membeli keperluan lain selepas membayar sejumlah amaun untuk memiliki rumah, maka mereka dianggap sebagai berkemampuan untuk memiliki rumah (Whitehead, 1991).

1.2 Latar Belakang Kajian

Mengimbas semula pada tahun 2012, golongan berpendapatan rendah di Malaysia ditakrifkan isi rumah yang memperolehi pendapatan di bawah RM3,000 sebulan. Golongan berpendapatan sederhana pula telah ditetapkan oleh kerajaan

Malaysia iaitu pendapatan isi rumah di bawah RM6,000 sebulan (Dasar Perumahan Negara, 2012). Dasar Perumahan Negara (DRN) juga menyatakan golongan berpendapatan rendah di Malaysia adalah sebanyak 33.4 peratus sementara golongan berpendapatan sederhana di Malaysia adalah sebanyak 42.4 peratus pada tahun 2012. Ditambah pula laporan yang disediakan oleh Unit Perancang Ekonomi Negara (UPEN), sebanyak 76 peratus rakyat Malaysia berpendapatan bawah RM5,000 sebulan (*www.theedgemalaysia.com*; 3 Julai 2012).

Menyorot pula kepada laporan Unit Perancang Ekonomi dan Jabatan Perangkaan Malaysia yang melakukan kajian ke atas pendapatan bagi seisi rumah rakyat Malaysia, secara puratanya jumlah pendapatan seisi rumah pada tahun 2016 adalah sebanyak RM6,958 sebulan dengan kadar peningkatan 6.2 peratus setahun. Dalam pada itu, purata pendapatan seisi rumah di bandar adalah RM7,671 sebulan berbanding RM4,359 sebulan bagi seisi rumah di luar bandar (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2017). Menariknya lagi, isi rumah Bumiputera dilaporkan mempunyai purata pendapatan paling rendah iaitu RM6,267 sebulan berbanding RM8,750 sebulan bagi kaum Cina dan RM7,150 sebulan bagi kaum India setakat tahun 2016. Ditambah pula dengan saiz purata isi rumah berada pada tahap 4.1 orang untuk seluruh Malaysia. Jika dibahagikan mengikut strata, saiz isi rumah luar bandar lebih besar iaitu 4.5 orang berbanding 4.2 orang di bandar. Ini bermakna majoriti penduduk luar bandar adalah Bumiputera yang menghadapi purata pendapatan rendah dengan saiz isi rumah yang lebih besar kerana penduduk Bumiputera merupakan etnik terbesar di Malaysia iaitu sebanyak 69 peratus (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2018).

Menerusi Laporan Ekonomi tahun 2015/2016, kerajaan telah menukar kelas pendapatan kepada 40 peratus berpendapatan rendah (B40), 40 peratus berpendapatan sederhana (M40) dan 20 peratus berpendapatan tinggi (H20). Kumpulan B40 merupakan golongan yang berpendapatan kurang daripada RM3,855 sebulan sementara kumpulan M40 merupakan golongan yang berpendapatan di antara RM3,860 hingga RM8,319 sebulan. Kumpulan H20 pula ialah bagi golongan yang berpendapatan lebih daripada RM8,320 sebulan.

Berdasarkan laporan-laporan kewangan di atas, jelas di sini bahawa purata penduduk rakyat Malaysia dan khususnya penduduk Bumiputera tergolong dalam golongan B40 dan M40. Ini kerana realitinya pada tahun 2015, Institut Penyelidikan Khazanah menyatakan dalam satu kajian bahawa sebanyak 65 peratus individu penduduk Malaysia yang berpendapatan bawah RM3,000 sebulan atau lebih tepatnya di kelas B40. Ini bermakna majoriti kelas pendapatan bagi seseorang individu rakyat Malaysia masih berada di tahap yang sama sejak tahun 2012. Dalam tempoh empat tahun tahap pendapatan rakyat Malaysia masih belum berada pada tahap yang memuaskan seolah-olah kuasa belian rumah oleh rakyat Malaysia masih berada pada tahap yang rendah.

Beralih pula kepada keadaan harga rumah di Malaysia yang dilaporkan meningkat setiap tahun. Menurut laporan Panduan Hartanah Antarabangsa (*Global Property Guide*) setakat pada hujung tahun 2017, harga rumah di Kuala Lumpur dikelaskan sebagai lokasi harga rumah yang paling mahal di Malaysia dengan kadar purata sebuah rumah RM800,893 seunit. Diikuti pula dengan negeri Selangor (RM469,410 seunit) dan Sabah dengan kadar purata RM432,655 seunit. Negeri Johor pula mencatatkan kadar purata sebanyak RM420,005 seunit (Laporan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM), Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, 2017). Nilai tersebut telah meletakkan Malaysia berada di tangga ke sepuluh rumah termahal di Asia selepas Filipina (<http://www.globalpropertyguide.com>).

Berdasarkan Laporan IHRM (Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, 2017) juga, purata harga rumah di Malaysia meningkat naik sebanyak 5.8 peratus setahun sejak tahun 2011. Sedangkan rakyat Malaysia secara puratanya mampu membeli rumah yang berharga kurang daripada RM300,000 berdasarkan 30 peratus daripada pendapatan bersih sebulan digunakan untuk tujuan pinjaman perumahan dengan kadar pinjaman semasa adalah 4 hingga 7 peratus.

Meneliti kepada permasalahan rumah mampu milik dengan lebih terperinci berdasarkan kaedah pengkalian median yang digunapakai oleh Institut Penyelidikan Khazanah, sesebuah isi rumah dikira mampu memiliki atau membeli sebuah rumah dengan harga rumah yang tidak melebihi tiga kali ganda pendapatan tahunan.

Mengambil contoh mudah, bagi isi rumah berpendapatan rendah (B40) iaitu kurang daripada RM3,855 sebulan atau RM46,260 setahun hanya mampu membeli sebuah rumah kurang daripada RM138,780. Begitu juga dengan jumlah isi rumah berpendapatan sederhana (M40) iaitu kurang daripada RM8,319 sebulan atau RM99,828 setahun hanya mampu membeli sebuah rumah yang kurang daripada RM299,484 sedangkan realitinya harga pasaran rumah secara purata adalah bernilai lebih RM410,050 seunit (lihat Jadual 1.1). Dengan melihat situasi sebenar negara kita adalah jelas mengapa rakyat Malaysia masih tidak mampu memiliki sebuah rumah kerana sasaran pembeli rumah adalah di luar kemampuan pendapatan majoriti penduduk di Malaysia.

Jadual 1.1 Indeks Harga Rumah dan Harga Rumah di Malaysia Mengikut Tahun

| Tahun | Indeks Harga Rumah (2000 = 100) | Harga (RM) |
|-------|------------------------------------|---------------|
| 2000 | 100.0 | 138,712 |
| 2001 | 101.1 | 140,507 |
| 2002 | 103.6 | 144,830 |
| 2003 | 107.7 | 150,705 |
| 2004 | 112.9 | 156,549 |
| 2005 | 115.6 | 160,654 |
| 2006 | 117.8 | 165,111 |
| 2007 | 124.0 | 172,464 |
| 2008 | 129.8 | 179,359 |
| 2009 | 131.8 | 184,002 |
| 2010 | 140.7 | 196,720 |
| 2011 | 154.6 | 216,034 |
| 2012 | 172.8 | 241,591 |
| 2013 | 192.9 | 266,304 |
| 2014 | 211.0 | 280,885 |
| 2015 | 228.7 | 302,716 |
| 2016 | 178.5 | 385,201 |
| 2017 | 190.1 | 410,050 |

Sumber: Laporan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM), Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), 2017.

1.3 Isu Kajian

Berdasarkan Jabatan Perangkaan Malaysia pada tahun 2016, Negeri Johor mencatatkan purata pendapatan kasar isi rumah adalah RM7,373 (kawasan bandar)

dan RM5,359 (kawasan luar bandar). Sementara pendapatan penengah bagi penduduk Johor juga adalah RM6,928 sebulan. Ini bermakna isi rumah berpendapatan sederhana atau M40 merupakan golongan pendapatan majoriti bagi negeri Johor.

Tambahan lagi, melalui kaedah pengkalian median iaitu harga rumah berdasarkan pendapatan isi rumah yang digunakan oleh Institut Penyelidikan Khazanah melaporkan bahawa indikator perumahan di Malaysia adalah di tahap 4.4 iaitu perumahan yang tidak mampu dimiliki. Bagi negeri Johor sahaja indikator perumahannya adalah 4.2 iaitu tahap tidak mampu yang serius bagi status negeri jauh berbeza dengan indikator sebenar rumah mampu milik iaitu pada tahap 3.0.

Di dalam Dasar 3 Teras 1 di dalam Dasar Perumahan Negara (DRN), kerajaan negeri diberi fleksibiliti dalam penentuan kuota rumah kos rendah yang perlu dibina dalam projek pemajuan bercampur mengikut kesesuaian lokasi dan permintaan (Dasar Perumahan Negara, 2012). Sehubungan itu kerajaan negeri Johor menetapkan bahawa dasar rumah kos rendah dan mampu milik adalah sebanyak 40 peratus, tinggi sedikit daripada yang ditetapkan oleh kerajaan persekutuan iaitu 30 peratus. Penyelarasan kuota penyediaan perumahan mampu milik ini mengambil kira aspek-aspek kemampuan pembeli, permintaan dan keluasan atau bilangan rumah dalam sesuatu kawasan pemajuan (Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara, 2012).

Pada tahun 2012, kerajaan negeri Johor telah menggubal semula dasar perumahan Johor yang sedia ada berikutan masalah utama yang dihadapi iaitu lebih rumah kos rendah (Dasar Perumahan Rakyat Johor (DPRJ), 2012). DPRJ dibentuk di atas faktor-faktor lebih bekalan rumah kos rendah, perumahan yang tidak menepati golongan sasaran, subsidi pembeli, tekanan kepada golongan pertengahan, keadaan yang tidak memenuhi kehendak penghuni, imej buruk sesetengah kawasan perumahan kos rendah serta lokasi rumah yang tidak strategik (Majalah Holistik, Bil 35, Januari 2012). Ini bermakna terdapat lebih rumah kos rendah yang berharga RM42,000 hingga RM80,000 tidak terjual berikutan statusnya adalah rumah kos rendah iaitu yang mensasarkan kepada golongan berpendapatan rendah (bawah RM3,000 sebulan pada ketika itu) sahaja dianggarkan sebanyak 8 peratus daripada 27 peratus keseluruhan jenis rumah di Johor.

Selain daripada faktor lokasi rumah kos rendah yang tidak strategik, dan penyediaan ruang yang tidak mencukupi, permasalahan rumah yang tidak terjual ini juga boleh disebabkan oleh faktor proses permohonan dan pemilikan rumah kos rendah ini merupakan satu proses yang sukar bagi pihak pemohon. Proses permohonan yang tidak jelas menyebabkan pemohon yang berkecenderungan berasa ragu-ragu untuk memulakan langkah disebabkan kurangnya ilmu pengetahuan berkenaan pemilikan rumah kos rendah atau mampu milik tersebut. Proses permohonan yang sukar juga menyebabkan pemohon berasa tidak berkeyakinan untuk menghabiskan proses-proses yang perlu dilalui sebelum rumah berjaya untuk dimiliki.

Beberapa negara luar menggunakan proses permohonan dan pemilikan rumah mampu milik sebagai alat pengukuran dasar perumahan seperti di Amerika Syarikat (bantuan pemilikan) dan di Kanada (penyediaan jenis rumah dan bantuan pemilikan). Proses permohonan dan pemilikan ini merupakan aspek utama dalam menyampaikan perumahan kepada rakyat (Melanie & Lucy, 2007). Berdasarkan penyataan masalah yang dinyatakan, beberapa persoalan yang timbul daripada kajian ini iaitu:

1. Apakah perubahan dasar perumahan baru dan strategi pelaksanaannya bagi memastikan sistem pemilikan rumah mampu milik dapat mengatasi masalah pemilikan rakyat Johor?
2. Apakah ciri-ciri dalam permohonan dan pemilikan rumah mampu milik yang dilaksanakan oleh negeri Johor?
3. Apakah kaedah penilaian perubahan dasar yang digunakan dalam mengukur pencapaian perubahan dasar perumahan mampu milik negeri Johor?
4. Sejauh manakah pencapaian perubahan dasar yang dilakukan oleh kerajaan negeri Johor sehingga kini?

1.4 Matlamat Kajian

Matlamat penyelidikan ini adalah untuk mengkaji pencapaian pelaksanaan dasar perumahan mampu milik negeri Johor yang digubal semula setakat tahun 2017 ke atas perkembangan pemilikan rumah bagi rakyat Johor.

1.5 Objektif Kajian

Kajian yang dijalankan adalah berdasarkan objektif berikut:

- i. Mengenalpasti ciri-ciri dalam permohonan dan pemilikan rumah mampu milik di negeri Johor.
- ii. Menilai pencapaian proses permohonan dan pemilikan rumah mampu milik negeri Johor.

1.6 Skop Kajian

Skop kajian ini menumpukan kepada pelaksanaan dasar perumahan di negeri Johor. Kajian ini akan melihat kepada strategi penyampaian dasar perumahan yang dilaksanakan di peringkat negeri susulan daripada pembentangan berkaitan sektor perumahan di dalam Rancangan Lima Tahun Malaysia, Belanjawan Malaysia dan dasar-dasar, laporan ekonomi dan pekeliling yang berkaitan dengan perumahan mampu milik di Johor. Berdasarkan kepada kajian ini, tahap pencapaian Dasar Perumahan Rakyat Johor (DPRJ) dinilai melalui pelaksanaan projek-projek perumahan mampu milik baru di Iskandar Malaysia sahaja seperti Perumahan Komuniti Johor (PKJ A dan B) serta Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ) dan mengenalpasti ciri-ciri permohonan dan pemilikan rumah mampu milik di Johor.

1.7 Kepentingan Kajian

Berdasarkan analisis yang dihasilkan menerusi kajian ini, diharapkan mampu menyumbang kepentingan kepada beberapa pihak yang terlibat dalam sektor perumahan iaitu:

1.7.1 Kerajaan Negeri

Hasil kajian ini adalah mewakili situasi pembeli rumah mampu milik di bawah dasar perumahan negeri Johor. Diharapkan melalui kajian ini boleh dijadikan rujukan kepada pihak kerajaan negeri Johor dalam menilai keberkesanan pelaksanaan dasar perumahan negeri (DPRJ) dalam pemilikan rumah mampu milik yang berkualiti kepada golongan yang disasarkan.

1.7.2 Pihak Berkuasa Tempatan

Pihak berkuasa tempatan yang terlibat di dalam pelaksanaan dasar perumahan mampu milik negeri Johor sebagai badan yang mengawal aktiviti binaan dan pembangunan rumah mampu milik di peringkat tempatan berminat untuk melihat hasil kajian terhadap maklum balas pemilik ke atas penyediaan rumah mampu milik.

1.7.3 Pemaju Perumahan

Pihak pemaju perumahan juga merupakan antara pihak yang berkepentingan dalam kajian ini. Pihak pemaju yang merupakan pihak pelaksana dasar perumahan negeri Johor dalam penyediaan rumah mampu milik kepada rakyat Johor dapat melihat hasil kajian ini dalam aspek garis panduan dan ciri-ciri penyediaan rumah mampu milik berkualiti dalam memenuhi kehendak dan hasrat pembeli rumah yang berkeelayakan.

1.7.4 Golongan Akademik

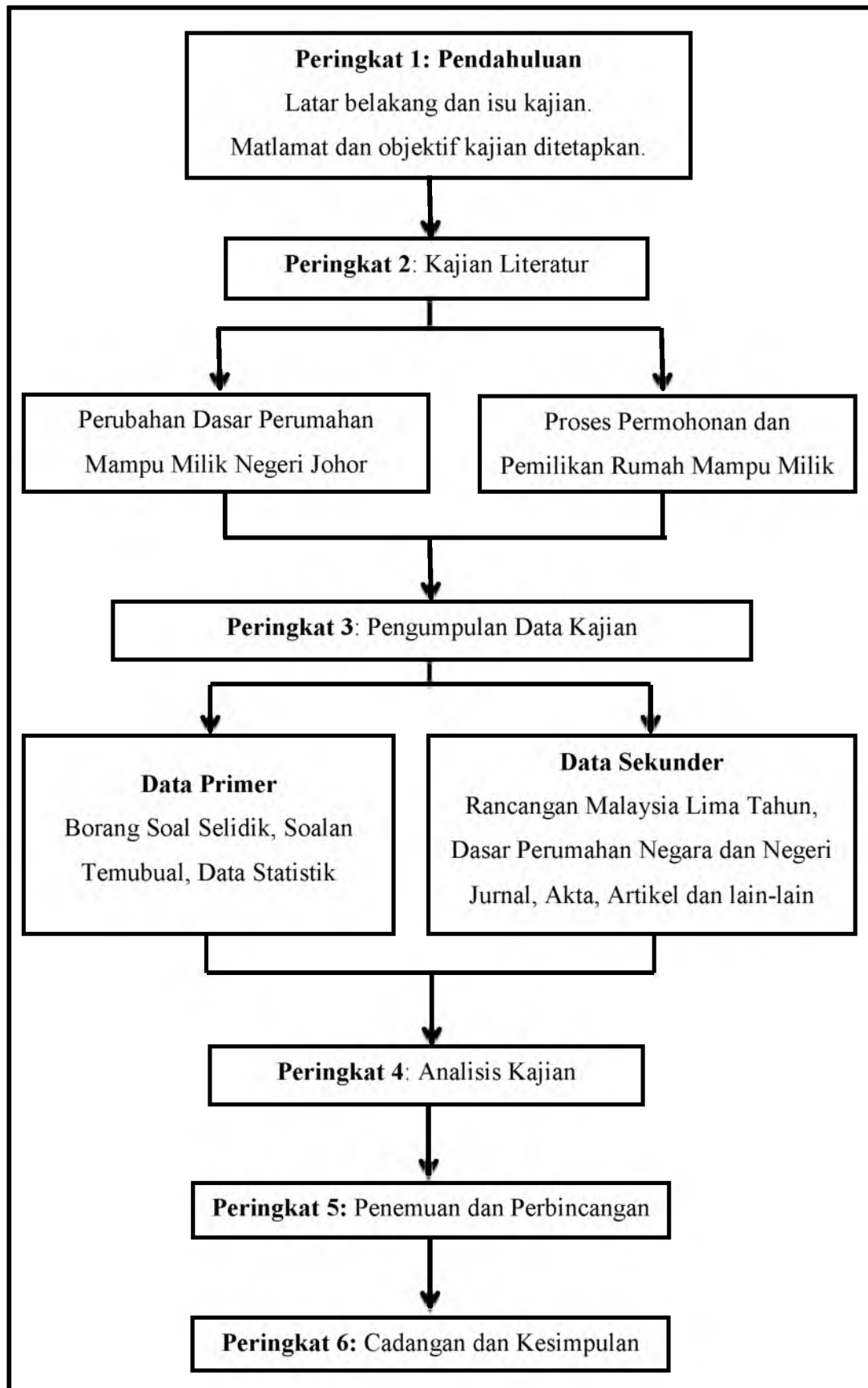
Hasil kajian ini juga diharap dapat memberi pendedahan yang mendalam kepada pembaca, pengkaji dan semua golongan akademik dan menjadikan kajian ini sebagai bahan rujukan serta sebagai kajian lanjutan berhubung ciri-ciri, indikator serta kaedah penilaian bagi pelaksanaan dasar perumahan negeri.

1.7.5 Bakal Pemohon dan Pemilik Kediaman Rumah Mampu Milik Negeri Johor

Kajian ini juga diharapkan dapat membantu bakal pemohon dan pembeli perumahan mampu milik di bawah program perumahan sama ada di peringkat negeri, swasta atau persekutuan sebagai garis panduan dalam menentukan rumah yang mereka mampu miliki adalah rumah yang berkualiti. Khususnya buat pembeli rumah di negeri Johor yang dapat merujuk garis panduan pemilikan rumah mampu milik di dalam kajian ini dan menambah pengetahuan awam tentang sektor perumahan.

1.8 Metodologi Kajian

Kajian ini dijalankan bertujuan untuk mengenalpasti konsep rumah mampu milik dalam dasar perumahan negeri Johor dan strategi pelaksanaan dalam penyediaan rumah mampu milik dan seterusnya mengkaji pencapaian pelaksanaan dasar perumahan yang digubal semula setakat tahun 2017. Ini adalah kerana untuk menilai adakah perubahan dasar ini memberikan kesan yang positif kepada masalah pemilikan rumah mampu milik terhadap golongan yang memerlukan. Metodologi kajian adalah merujuk kepada kaedah yang lebih sesuai untuk menjalankan kajian dan menentukan tatacara yang efektif untuk menjawab soalan kajian seperti yang ditunjukkan di dalam Rajah 1.1.



Rajah 1.1 Kerangka Kerja Kajian

1.9 Susunatur Bab

Kajian ini mengandungi enam bab iaitu bab pendahuluan, dua bab mengenai kajian literatur iaitu perubahan dasar perumahan mampu milik dan proses permohonan dan pemilikan rumah mampu milik negeri Johor, seterusnya bab metodologi kajian, bab analisis kajian dan akhir sekali bab rumusan dan cadangan penambahbaikan.

1.9.1 Bab Satu: Pendahuluan

Bab Satu merupakan peringkat pengenalan atau pendahuluan secara menyeluruh mengenai kajian yang dibuat. Bab ini mengandungi penerangan tentang pengenalan kajian, pernyataan masalah, matlamat dan objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian serta metodologi kajian yang dijalankan. Penerangan tentang objektif, skop, kepentingan serta metodologi kajian penting untuk memberi penjelasan dan pemahaman yang terperinci dalam pelaksanaan kajian ini.

1.9.2 Bab Dua: Perubahan Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Johor

Di dalam bab dua, permulaan kajian akan menyentuh mengenai definisi, konsep dan ciri-ciri rumah mampu milik. Seterusnya kajian akan menyentuh pula kepada kronologi perubahan dasar perumahan mampu milik di peringkat negeri Johor bersama elemen-elemen perubahannya dan penyediaan program-program perumahan dan ditawarkan oleh kerajaan dalam membantu rakyat Johor memiliki rumah.

1.9.3 Bab Tiga: Proses Permohonan dan Pemilikan Rumah Mampu Milik

Seterusnya di dalam bab tiga pula akan menghuraikan literatur mengenai kemampuan pemilikan rumah, penglibatan pihak kerajaan dalam penyediaan dan

pemilikan rumah mampu milik, kaedah penilaian dasar perumahan dalam menentukan ciri-ciri dalam permohonan dan pemilikan rumah mampu milik di Johor.

1.9.4 Bab Empat: Metodologi Kajian

Metodologi penyelidikan yang dijalankan akan dihuraikan secara terperinci di dalam bab empat. Metodologi kajian merupakan kaedah dan teknik merekabentuk, mengumpul dan menganalisis data supaya dapat menghasilkan bukti yang boleh menyokong sesuatu teori dan rumusan. Kawasan kajian dan responden yang dipilih juga akan dijustifikasikan di dalam bab ini.

1.9.5 Bab Lima: Analisis Kajian

Bab lima pula merupakan bahagian penganalisan yang dilakukan hasil daripada data dan maklumat yang diperolehi daripada bab-bab literatur. Beberapa analisis akan dikeluarkan berdasarkan kaedah penilaian dasar ke atas perubahan dasar perumahan mampu milik bagi melihat sejauhmana perubahan dasar yang dilakukan dapat mengatasi permasalahan perumahan mampu milik yang dihadapi ketika pelaksanaan dasar perumahan sebelum ini dengan menentukan indikator penilaian dasar. Data-data yang diperolehi akan dianalisis secara kualitatif melalui kaedah analisis kandungan dan data kuantitatif menggunakan perisian “*IBM Statistical Package for the Social Science (SPSS)*” dan diterjemah didalam bentuk grafik, seperti statistik, rajah, graf dan jadual.

1.9.6 Bab Enam: Kesimpulan

Bab keenam adalah bahagian terakhir di dalam kajian ini. Di dalam bab terakhir ini akan memberikan kesimpulan dan rumusan tentang pemerhatian yang dihasilkan dari hasil analisis yang dikumpul melalui pengumpulan data dan maklumat

yang diperolehi. Di samping itu, beberapa cadangan akan cuba disarankan untuk mengatasi masalah perumahan mampu milik secara amnya dan perumahan mampu milik di Johor secara khusus.

1.10 Rumusan

Di dalam Bab 1 kajian ini menerangkan secara ringkas terhadap keseluruhan gambaran terhadap kajian yang dijalankan. Di peringkat awal kajian ini telah dinyatakan latar belakang kajian dan apakah isu kajian yang ingin dikaji. Bagaimana kajian ini dijalankan, apa kronologi kajian, apa maklumat yang diperlukan dan kaedah analisis yang digunakan untuk mencapai objektif dan matlamat kajian turut dinyatakan di dalam bab ini. Secara kesimpulannya, Bab 1 ini merupakan bab terpenting kajian dan sentiasa menjadi rujukan semula agar kajian tidak terpesong daripada matlamat asal kajian yang ingin dikaji.

BIBLIOGRAFI

- Ahmad Atory, H. (2008). *Pembentukan Polisi Awam*. Kuala Lumpur. Utusan Publications & Distributors Sdn Bhd.
- Ahmad Atory, H. (1992). *Politik dan Dasar Awam Malaysia*. Kuala Lumpur. Utusan Publications & Distributors Sdn Bhd.
- Rameli, A. (2001). *Pelaksanaan perundangan perancangan dan kepentingannya kepada pihak berkuasa tempatan: kajian kes: PBT Negeri Johor*. Tesis PhD. Universiti Teknologi Malaysia.
- Amar-Singh, A. & Sondi, S. (2009). Clinical Research Centre Portal.
- Anderson, J. E. 2000. *Public Policy Making* (4th Edition). New York. Houghton Mifflin.
- Arimah, B. C. (1997). *Housing Policy Outcomes in Global Perspective: An Application of Discriminant Analysis*. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 12 (3), pp. 257-280.
- Atterhög, M., & Song, H. S. (2009). A survey of policies that may increase access to home ownership for low-income households. *Housing, Theory and society*, 26(4), pp. 248-270.
- Bardach, E. (1977). *The Implementation Game: What Happens After A Bill Becomes A Law*. Cambridge, MA: MIT Press.
- Beer, A., Kearins, B. & Pieters, H. (2007). *Housing Affordability and Planning in Australia: The Challenge of Policy under Neoliberalism*. *Housing Studies*, 22(1), pp. 11-24.
- Bingham, Richard D. & Felbinger, C. L. (1989). *Evaluation in Practice: A Methodology Approach*. New York. Longman.
- Bogdan R. C., & Biklen, S. K. (1992). *Qualitative research: An Introduction to Theory and Methods*. Needham Height. Allyn & Bacon.
- Brahim, M. (2008). *Dasar Awam di Malaysia: Suatu Pengenalan*. Selangor. IBS Buku Sdn Bhd.
- Chua Yan Piaw (2011). *Kaedah dan Statistik Penyelidikan (Buku 1) Kaedah Penyelidikan: Edisi Kedua*. Selangor. McGraw-Hill Education (Malaysia) Sdn. Bhd.

- Chua Yan Piaw (2014). *Kaedah dan Statistik Penyelidikan (Buku 1) Kaedah Penyelidikan: Edisi Ketiga*. Selangor. McGraw-Hill Education (Malaysia) Sdn. Bhd.
- Denzin, N. K. (2001). The reflexive interview and a performative social science. *Qualitative research, 1(1)*, 23-46.
- Dick, B. (2005). *Grounded Theory: A Thumbnail Sketch*. Dicapai pada 2 Mei 2016.
- Dye, T. R. (1978). *Understanding Public Policy*. New Jersey. Prentice Hall.
- Easton, D. (1965). *A Systems Analysis of Political Life*. New York. John Wiley and Son's.
- Evans, J. (2004). What is local about local environmental governance? Observations from the local biodiversity action planning process. *Area, 36(3)*, pp. 270-279.
- Farahana, K. (2013). *Dialek Kuala Pilah, Negeri Sembilan: Suatu Kajian Aspek Bahasa*. Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan. Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Fontana, A., & Frey, J. (1994). *The Art of Science. The Handbook of Qualitative Research*. Thousand Oaks: Sage Publications. 361-376.
- Haziqah Fara, M. S. (2016). *Keberkesanan Penglibatan Kerajaan Dalam Penyediaan Program dan Insentif Perumahan Mampu Milik*. Tesis Master. Universiti Teknologi Malaysia.
- Institut Khazanah Negara (2014). *The State of Household II*. Dicapai pada 24 Mac 2017 di <http://www.krinstitute.org/>
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor (2016). *Rancangan Struktur Negeri Johor 2030 (Draf)*. Dicapai pada 18 November 2017 di <http://jpbd.johor.gov.my/index.php>
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2016). *Laporan Indeks Harga Rumah Malaysia*. Dicapai pada 24 Mac 2017 di <https://www.jp-ph.gov.my/index2.html>
- Jabatan Perangkaan Malaysia (2014). *Laporan Kajian Pendapatan Isi Rumah dan Keperluan Asas*. Dicapai pada 24 Mac 2017 di www.statistics.gov.my
- Jabatan Perumahan Negara (2012). *Dasar Perumahan Negara (DRN)*. Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- Jabatan Perumahan Negara (2012). *Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara (DRN)*. Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

- Junaidi, A. B., Fauzi, R., & Ghazali, A. S. (2012). Penilaian awal impak pelaksanaan Dasar Perumahan Negara terhadap sektor perumahan di Kuala Lumpur. *Geografia: Malaysian Journal of Society and Space*, 8(6), 90-108.
- Kingdom, J. W. (1995). *Agendas, Alternatives and Public Policies*, Second Edition. New York. Harpen Collins.
- Kementerian Kewangan Malaysia (2016). Laporan Ekonomi 2015/2016.
- Kerajaan Malaysia (1949). Akta Kuasa-kuasa Peguam.
- Kerajaan Malaysia (2006). Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) (Pindaan 2002).
- Kerajaan Malaysia (1966-1970). Rancangan Malaysia Pertama.
- Kerajaan Malaysia (1971-1975). Rancangan Malaysia Kedua (RMKe-2).
- Kerajaan Malaysia (1976-1980). Rancangan Malaysia Ketiga (RMKe-3).
- Kerajaan Malaysia (1981-1985). Rancangan Malaysia Keempat (RMKe-4).
- Kerajaan Malaysia (1986-1990). Rancangan Malaysia Kelima (RMKe-5).
- Kerajaan Malaysia (1991-1995). Rancangan Malaysia Keenam (RMKe-6).
- Kerajaan Malaysia (1996-2000). Rancangan Malaysia Ketujuh (RMKe-7).
- Kerajaan Malaysia (2001-2005). Rancangan Malaysia Kelapan (RMKe-8).
- Kerajaan Malaysia (2006-2010). Rancangan Malaysia Kesembilan (RMKe-9).
- Kerajaan Malaysia (2011-2015). Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMKe-10).
- Kerajaan Malaysia (2016-2020). Rancangan Malaysia Kesebelas (RMKe-11).
- Kerajaan Negeri Johor Darul Takzim (2012). *Majalah Holistik (Bil.35) Edisi Januari 2012. Pihak Berkuasa Pembangunan Wilayah Iskandar (IRDA)*.
- Lester, J. P. & Joseph, S. Jr. (2000). *Public Policy: An Evolutionary Approach*. Belmont, CA. Wadsworth-Thomson Learning.
- Linneman, P. D., & Megbolugbe, I. F. (1992). Housing affordability: Myth or reality?. *Urban studies*, 29(3-4), 369-392.
- Malcolm L. Goggin, Ann O'M. Bowman, James P. Lester & Laurence J. O. Toole (1990). *Implementation Theory and Practice: Toward a Third Generation*. New York. Harper Collins.
- Mostafa, A., Wong, F. K., & Hui, E. C. (2003). A Study on housing provision system towards housing affordability in Shanghai. Department of Building and Real Estate, the Hong Kong Polytechnic University.
- Panduan Hartanah Antarabangsa (*Global Property Guide*). Dicapai pada 7 Oktober 2017 di <http://www.theedgemaalaysia.com>.

- Patton, M. Q. (1990). *Qualitative evaluation and research methods*. SAGE Publications, inc.
- Portal Rasmi Perumahan Mampu Milik Negeri Johor (2014). <http://www.erumah.johor.gov.my>
- Renney, A. (1965). *Political Science and Public Policy*. Chicago. Markham.
- Richard I. Hofferbert (1970). "The Elite Influence in State Policy Formation: A Model for Comparative Inquiry." *Polity* 2 (3), 316-344.
- Richard Rose (1969). The variability of party government: A theoretical and empirical critique. *Political Studies*, 17(4), 413-445.
- Rossi, P. H., Wright, J. D., & Anderson, A. B. (1983). *Handbook of research methods*.
- Sabatier, Paul A. (1987). "Knowledge, Policy-Oriented Learning and Policy Change: An Advocacy Coalition Framework." *Knowledge: Creation, Diffusion, Utilization*, Vol.3, No. 4 (June). 649-692.
- Samad, D., Zainon, N., Rahim, F. A. M., Lou, E. & Karim, S. B. A. (2016). Malaysian Affordability Housing Policies Revisited. *MATEC Web of Conferences*, 66, p.10.
- Scanlon, H., & Whitehead, C. (2004). Housing tenure and mortgage systems: A survey of nineteen countries. In *ENHR Conference, Cambridge. Schwartz, AF (2006), Housing Policy in the United States. An Introduction, New York: Routledge*.
- Sidi, N. S. S. (2010). Quality affordable housing: a theoretical framework for planning and design of quality housing. *Journal of Techno Social*, 2(1).
- Syed, A. I. (2002). *Kaedah Penyelidikan Komunikasi dan Sains Sosial*. Kuala Lumpur. Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Unit Perancang Ekonomi (2012). *Laporan Indeks Kesejahteraan Rakyat Malaysia*. Jabatan Perdana Menteri, Putrajaya. Dicapai pada 24 Mac 2017 di <http://www.epu.gov.my/en/content/113-indeks-kesejahteraan-rakyat-malaysia-mwi>
- Unit Perancang Ekonomi (2015b). *Rancangan Malaysia Kesebelas (RMKe-11): Kertas Strategik 2. Meningkatkan Taraf Isi Rumah B40 Kearah Masyarakat Kelas Menengah*. Jabatan Perdana Menteri, Putrajaya.
- Unit Perancang Ekonomi (2015c). *Rancangan Malaysia Kesebelas (RMKe-11): Kertas Strategik 6. Menyediakan Perumahan Mampu Milik yang Mencukupi dan Berkualiti*. Jabatan Perdana Menteri, Putrajaya.

- Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (2012). *Pekeliling Am Kerajaan Johor Bilangan 1 Tahun 2014: Dasar Perumahan Rakyat Johor*. Setiausaha Kerajaan (SUK) Negeri Johor.
- Wan Nur Azriyati W. A. A., et al. (2010). *A Study On Affordable Housing Within The Middle Income Households In The Major Cities and Towns In Malaysia*. Penerbit Universiti Malaya.
- Whitehead, C, M, E. (1991). *From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives*. *Urban Studies*. 28 (6), pp. 881-887.
- Woetzel, J., Ram, S., Mischke, J., *et al.* (2014). *A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge*. McKinsey Global Institute.
- Zarinatul Ain. A. (2013). *Pasaran harta tanah kediaman berdasarkan implikasi penentuan harga rumah oleh pemaju, Kajian kes Nusajaya* (Doctoral dissertation, Universiti Teknologi Malaysia).