

CABARAN UTAMA PEMILIKAN RUMAH MAMPU MILIK BAGI
GOLONGAN BERPENDAPATAN SEDERHANA M40

ENIZA BINTI ZAINAL ABIDIN

Laporan ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganuerahan Ijazah
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina Dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

MAC 2021

PENGHARGAAN

Syukur Alhamdulillah. Dengan segala puji bagi Allah S.W.T, Tuhan Sekalian Alam, Pemilik, dan Penentu atas segala sesuatu. Selawat serta salam ke atas junjungan besar Rasulullah SAW, keluarga dan para sahabat baginda. Syukur saya ke hadrat Ilahi kerana dengan izinNya, saya berjaya untuk menghasilkan sebuah kajian untuk pembelajaran ijazah Sarjana Falsafah. Semoga hasil kajian ini dapat menzahirkan setinggi penghargaan kepada semua penyumbang dan pembantu yang terlibat.

Pada kesempatan ini, saya ingin mengucapkan jutaan terima kasih dan rasa penghargaan yang tidak terhingga kepada Dr. Siti Radiaton Adawiyah Binti Zakaria selaku penyelia yang telah banyak memberi tunjuk ajar serta tidak pernah jemu membimbing saya dalam usaha menghasilkan tesis yang baik dan berkesan.

Ribuan terima kasih juga diucapkan kepada para pensyarah Fakulti Alam Bina dan Ukur UTM kerana telah banyak mencurahkan ilmu serta mendorong diri ini untuk berjaya dalam pembelajaran.

Jutaan terima kasih juga kepada suami tercinta, kedua ibubapa, keluarga, pensyarah, dan kepada semua yang terlibat dalam penyediaan tesis ini secara langsung atau tidak langsung. Semoga jasa dan sumbangan yang kalian hulurkan mendapat ganjaran baik daripadanya. Akhir kata semoga penulisan ini dapat memberi manfaat kepada pembaca sekalian. Sesungguhnya yang baik datangnya dari Allah s.w.t dan kekurangan itu datangnya dari kelemahan diri saya sendiri. kerana telah banyak membantu diri ini untuk berjaya. Hanya Tuhan yang mampu membalas jasa baik kalian.

ABSTRAK

Rumah merupakan satu harta yang sangat penting dalam memberi ruang dan keselesaan serta tempat berlindung dalam menjamin rasa selamat setiap individu dan keluarga. Walaubagaimanapun, sebagaimana yang tertera di dalam laporan harta tanah, berita-berita, di dalam akhbar menunjukkan kenaikan harga rumah yang semakin hari semakin tinggi telah memberi tekanan kepada mereka yang belum memiliki rumah sendiri, terutama sekali mereka yang bekerja dan menetap di bandar-bandar utama di Malaysia. Harga rumah yang ditawarkan di kawasan bandar amat mahal berbanding di pinggir bandar. Hal ini menyebabkan golongan berpendapatan pertengahan sukar untuk memiliki rumah sendiri. Justeru kajian ini bertujuan mengkaji cabaran utama pemilikan rumah mampu milik bagi golongan berpendapatan sederhana (M40). Sebanyak 100 borang soal selidik diagihkan kepada penjawat awam yang berkhidmat di di dalam Bandar Johor Bahru. Hasil kajian mendapati cabaran utama adalah perbelanjaan harian yang semakin meningkat dan lokasi rumah yang dikehendaki atau diminati bernilai tinggi. Selain itu, peningkatan jumlah perbelanjaan, harga pasaran rumah yang tinggi, kadar faedah pinjaman full loan 5% terlalu tinggi, kesukaran untuk membayar fee-fee lain, perubahan dalam lain-lain hal dan mempunyai pelbagai pinjaman lain antara cabaran utama lain yang mempengaruhi pemilikan rumah mampu milik di kalangan M40. Penemuan ini haruslah diberi perhatian dan diperhalusi oleh penggubal polisi dalam usaha merangka dan menambahbaik pelaksanaan dasar dan pembangunan perumahan negara supaya semua golongan dapat memiliki rumah dan mencapai objektif utama dasar perumahan negara

ABSTRACT

Homeownership is a very important property in providing space and comfort as well as a place of refuge in ensuring the safety of individuals and families. However, as stated in real estate reports, the news, in the press shows that rising house prices are increasing day by day it has put pressure on those who do not yet own their own homes, especially those who work and live in major cities in Malaysia. The house prices offered in urban areas are very expensive compared to the suburbs. This makes it difficult for middle-income people to own their own home. Therefore, this study aims to examine the main challenges of affordable housing ownership for the middle-income group (M40). A total of 100 questionnaires were distributed to civil servants serving in Johor Bahru City. The results of the study found that the main challenges are the increasing daily expenses and the location of the desired or desirable home of high value. In addition, the increase in total expenditure, high house market price, 5% full loan interest rate is too high, difficulty in paying other fees, changes in other matters and having various other loans among other major challenges affecting home ownership affordable among M40. These findings should be given attention and refined by policy makers in an effort to formulate and improve the implementation of national housing policy and development so that all groups can own a house and achieve the main objectives of the national housing policy.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xiiiiv
	SENARAI LAMPIRAN	xvi
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	9
	1.4 Objektif Kajian	9
	1.5 Skop Kajian	9
	1.6 Kepentingan Kajian	10
	1.6.1 Golongan M40	10
	1.6.2 Kerajaan Negeri Johor	11
	1.7 Metodologi Kajian	11
	1.7.1 Peringkat 1: Kajian Awalan	14
	1.7.2 Peringkat 2: Kajian Teoritikal dan Literatur	14
	1.7.3 Peringkat 3: Pengumpulan Data	14
	1.7.3.1 Data Primer	14
	1.7.3.2 Data Sekunder	18
	1.7.4 Peringkat 4: Analisis Kajian	19
	1.7.4.1 Kaedah Analisis Kekerapan (Frequency Analysis)	19

1.7.5	Peringkat 5: Kesimpulan Dan Cadangan	21
1.8	Susunatur Bab	21
1.8.1	Bab 1: Pendahuluan	21
1.8.2	Bab 2: Kajian Literatur	21
1.8.3	Bab 3: Kawasan Kajian	22
1.8.4	Bab 4: Analisis Kajian	22
1.8.5	Bab 5: Kesimpulan dan Cadangan	23
BAB 2	RUMAH MAMPU MILIK	25
2.1	Pengenalan	25
2.2	Definisi Rumah Mampu Milik	26
2.3	Dasar Dan Polisi Rumah Mampu Milik	28
2.4	Golongan Berpendapatan Penengah	34
2.5	Cabaran-Cabaran Dalam Pemilikan Rumah Bagi Golongan M4034	
2.5.1	Harga Rumah Terlalu Tinggi	35
2.5.2	Ketidaksepadanan (Mismatch) Antara Penawaran Dan Permintaan Dan Kos Pemilikan Rumah Yang Tinggi	36
2.5.3	Pendapatan Dan Perbelanjaan Isi Rumah	38
2.5.4	Kadar Keberhutangan Yang Sangat Tinggi	40
2.5.5	Kadar Pinjaman Yang Tinggi	40
2.5.6	Lokasi	47
2.5.7	Gaya Hidup	47
2.5.8	Tempoh Masa Pengecualian Duti Setem Yang Terlalu Singkat	48
2.6	Kesimpulan	49
BAB 3	KAWASAN KAJIAN	53
3.1	Pengenalan	53
3.2	Negeri Johor Darul Takzim	53
3.2.1	Daerah Johor Bahru	57
3.2.2	Bilangan Penduduk Daerah Johor Bahru	59
3.3	Pasaran Harta Tanah Rumah Dalam Kawasan Kajian Johor Bahru	59
3.4	Pemilihan Kawasan Kajian	62

3.5	Rumusan	63
BAB 4	ANALISIS KAJIAN	65
4.1	Pengenalan	65
4.2	Analisis Terhadap Maklum Balas Borang Soal Selidik	65
4.3	Analisis kajian	65
4.3.1	Analisis latar belakang kajian	65
4.3.2	Analisis cabaran utama pemilikan rumah mampu milik bagi golongan M40	76
4.3.3	Lain-lain cabaran yang dihadapi oleh pemilik dalam pemilikan rumah mampu milik	85
4.4	Rumusan	86
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN AKAN DATANG	91
5.1	Pengenalan	91
5.2	Pencapaian Objektif Kajian	91
5.2.1	Pencapaian Objektif Satu	91
5.2.2	Pencapaian Objektif Dua	92
5.2.2.1	Cabaran-cabaran yang dihadapi oleh golongan M40 dalam pemilikan rumah mampu milik	94
5.2.2.2	Kategori cabaran yang dihadapi oleh golongan M40 dalam pemilikan rumah mampu milik	97
5.2.2.3	Cabaran lain yang dihadapi oleh golongan M40 dalam pemilikan rumah mampu milik	98
5.2.2.4	Cadangan penambahbaikan strategi sedia ada	100
5.3	Limitasi kajian	100
5.4	Cadangan kajian	100
5.5	Kesimpulan	100
	RUJUKAN	103

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Bilangan isi rumah	4
Jadual 1.2	Metodologi Kajian	12
Jadual 1.3	Jadual Skala Likert 5 Mata	18
Jadual 2.1	Pengkelasan Baharu Isi Rumah	26
Jadual 2.2	Kriteria Rumah Mampu Milik	27
Jadual 2.3	Unit Rumah Siap Dibina Tidak Terjual Mengikut Kategori Harga (Suku Kedua Tahun 2019)	37
Jadual 2.4	Kelayakan pinjaman mengikut gaji penjawat awam Persekutuan (Sumber: LPPSA)	45
Jadual 2.5	Kelayakan pinjaman mengikut gaji penjawat awam Negeri Johor Jadual 4.13 Julat indeks bagi interpretasi min	46
Jadual 3.1	Malaysian House Price Index: Annual Change by State Q2 2020 vs Q2 2019	60
Jadual 4.1	Statistik deskriptif bagi latar belakang responden	66
Jadual 4.2	Jantina responden	67
Jadual 4.3	Umur responden	68
Jadual 4.4	Taraf perkahwinan responden	69
Jadual 4.5	Bangsa responden	70
Jadual 4.6	Kelayakan akademik responden	71
Jadual 4.7	Sektor pekerjaan responden	71
Jadual 4.8	Tahap pendapatan responden	72
Jadual 4.9	Bilangan anak responden	74
Jadual 4.10	Bilangan anak bersekolah	75
Jadual 4.11	Analisis Skor Min bagi Keseluruhan Cabaran-Cabaran Mengikut Kategori	76
Jadual 4.12	Julat indeks bagi interpretasi min	77
Jadual 4.13	Cabaran berdasarkan skor julat min	77
Jadual 4.14	Tahap keutamaan berdasarkan kategori cabaran pemilikan rumah mampu milik	79

Jadual 4.15	Analisis tahap persetujuan mengikut kategori cabaran	81
Jadual 5.1	Cabaran yang dihadapi oleh golongan M40	92
Jadual 5.2	Senarai cabaran bagi borang B borang soal selidik	93
Jadual 5.3	Tahap persetujuan mengikut cabaran-cabaran	94
Jadual 5.4	Senarai kedudukan cabaran-cabaran yang dihadapi oleh golongan M40	95
Jadual 5.5	Kedudukan kategori cabaran yang dihadapi oleh golongan M40.	97
Jadual 5.6	Cabaran lain berdasarkan pendapat responden	98

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	13
Rajah 1.2	Pengiraan Perbezaan Skor Min	20
Rajah 2.1	Jenis dan Komponen Rumah Mampu Milik	29
Rajah 2.2	Kriteria Rumah Mampu Milik	32
Rajah 2.3	Pendapatan Isi Rumah mengikut Kumpulan	34
Rajah 3.1	Demografi Sosial Negeri Johor 2018	54
Rajah 3.2	Senarai Mukim di dalam Daerah Johor Bahru	59
Rajah 3.3	Kategori Rumah Mampu Milik Johor	61
Rajah 3.4	Penawaran Berbanding Permohonan Mengikut Daerah Dan Komponen Perumahan Pada Disember 2018	62
Rajah 4.1	Jantina responden	66
Rajah 4.2	Umur responden	67
Rajah 4.3	Taraf perkahwinan responden	68
Rajah 4.4	Bangsa responden	69
Rajah 4.5	Kelayakan akademik responden	70
Rajah 4.6	Sektor pekerjaan responden	71
Rajah 4.7	Tahap pendapatan responden	73
Rajah 4.8	Bilangan anak responden	74
Rajah 4.9	Bilangan anak bersekolah	75
Rajah 4.10	Nilai min bagi harga rumah tinggi	82
Rajah 4.11	Nilai min bagi lokasi	83
Rajah 4.12	Nilai min bagi perbelanjaan bulanan yang tinggi	84
Rajah 4.13	Nilai min bagi kos pemilikan rumah	86
Rajah 4.14	Nilai min bagi kos gaya hidup	86
Rajah 4.15	Nilai min bagi kelayakan pinjaman	87
Rajah 4.16	Cabaran lain yang dihadapi oleh golongan M40 dalam pemilikan rumah pertama	88

Rajah 5.1	Cabaran lain yang dihadapi oleh golongan M40 dalam pemilikan rumah mampu milik	99
Rajah 5.2	Cabaran Utama dan Strategi bagi menangani kemampuan pemilikan perumahan dalam Kalangan M40	100

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang soal selidik	109

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Menurut Jabatan Perangkaan Malaysia dan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, bandar ditakrifkan sebagai kawasan pembangunan khusus yang merupakan kawasan pembangunan boleh dikenalpasti serta terpisah dari mana-mana kawasan yang diwartakan melebihi 5 kilometer serta kawasan berkenaan mempunyai penduduk sekurang-kurangnya 10,000 orang dengan 60% dari penduduknya yang berumur 15 tahun dan ke atas terlibat dalam aktiviti bukan pertanian. Perubahan luar bandar ke bandar adalah melalui proses urbanisasi atau perbandaran. Proses urbanisasi di Malaysia membawa perubahan persekitaran secara meluas boleh dikaitkan dengan pengalaman kemajuan pada habitat manusia (Abdul Samad Hadi, 2010). Impak urbanisasi memberi kesan positif dari sudut ekonomi tetapi kesan positif tersebut dilihat selari dengan peningkatan aspek masalah lain seperti kekurangan perumahan, peningkatan jenayah, kesesakan trafik, degradasi alam sekitar dan sebagainya.

Masalah yang membelenggu di setiap bandaraya utama di sesebuah negara membangun dan negara maju di seluruh dunia adalah kemampuan pemilikan rumah akibat peningkatan pendapatan, proses urbanisasi yang meluas dan dorongan peluang pekerjaan yang lebih baik di kawasan bandar (Cheah Su Ling et.al, 2017).

Antara senario perumahan menurut KPKT (2018-2025) adalah berkait rapat dengan permintaan dan penawaran perumahan. Apa yang mempengaruhi permintaan dalam konteks perumahan ini adalah kemampuan isi rumah membayar harga rumah di pasaran. Terdapat dua keadaan iaitu isi rumah yang mampu membeli rumah di pasaran terbuka dan isi rumah yang memerlukan bantuan kerajaan bagi memiliki rumah. Ketidakepadanan permintaan dan penawaran rumah di pasaran menjadi cabaran dalam pemilikan rumah mampu milik. Di daerah Johor Bahru misalnya, transaksi harta

tanah pada tahun 2017 antara lingkungan harga RM300,000 dan ke bawah mencatatkan bilangan transaksi tertinggi iaitu sebanyak 3,061 unit. Ini menunjukkan rumah kediaman berharga RM300,000 mempunyai permintaan yang tinggi di pasaran Johor Bahru.

Pada masa hadapan, apa yang menjadi keutamaan penawaran adalah untuk memastikan rakyat di Malaysia mampu memiliki dan mendiami rumah yang berkualiti. Dalam konteks Malaysia, konsep sewa harus dilihat sebagai satu langkah dan juga satu pilihan dalam memenuhi keperluan isi rumah yang tidak mampu untuk memiliki rumah pertama mereka sama ada yang dibina oleh pihak kerajaan mahupun pihak swasta. Konsep penyewaan dilihat sebagai salah satu strategi yang harus dipromosikan kepada golongan sasaran sebelum mereka mampu dan bersedia untuk memiliki rumah dari segi kewangan dan memenuhi keperluan keluarga.

Selain itu, ketidakmampuan membeli rumah akibat kenaikan harga perumahan yang tinggi menjadi salah satu senario permasalahan dalam pemilikan rumah ini. Menurut Nor Malina & Azrina, 2012, kemampuan memiliki rumah dapat dikaitkan dengan faktor pendapatan dan perbelanjaan isi rumah. Disini dapat dilihat bahawa harga rumah yang tinggi dan pendapatan yang tidak mencukupi menyebabkan isi rumah tidak mampu untuk memiliki rumah. Peratusan peningkatan harga rumah bagi semua jenis rumah terutama di beberapa bandar utama seperti Kuala Lumpur, Selangor, Pulau Pinang dan Johor. Keadaan ini telah memberikan satu impak yang besar kepada golongan berpendapatan pertengahan (M40) yang tinggal di bandar-bandar utama tersebut. Manakala, kos sara hidup yang semakin tinggi di bandar-bandar utama seperti Kuala Lumpur, Selangor, Johor dan Pulau Pinang ini menjadi punca golongan M40 ini sukar untuk memperolehi kediaman sendiri dan kebanyakannya masih lagi menyewa rumah.

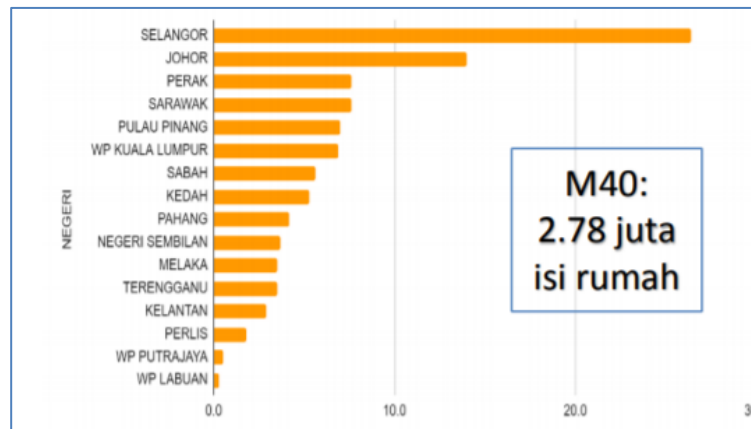
Perbelanjaan dan pendapatan isi rumah juga memainkan peranan dalam senario permasalahan pemilikan rumah di Malaysia. Golongan berpendapatan sederhana (M40) dilihat mempunyai kesukaran untuk mengakses kepada kemampuan memiliki rumah di bandar dan mempunyai pilihan yang terhad disebabkan oleh faktor pendapatan yang menjadi aspek penting dalam memohon pinjaman bagi kelayakan memiliki rumah.

Kebanyakan daripada mereka (M40) hanya mampu untuk menyewa rumah di bandar walaupun pihak kerajaan telah menyediakan pelbagai skim atau program-program berkaitan perumahan mampu milik. Hal ini disebabkan oleh kos sara hidup yang semakin meningkat di bandar mempengaruhi perbelanjaan isi rumah yang tinggi terutamanya golongan ini (M40). Perkara ini telah mereka sangat sukar untuk memiliki kediaman sendiri. Hulchanski, 1995 menyatakan bahawa, perbelanjaan isi rumah yang berkemampuan boleh menggunakan satu per empat daripada pendapatan mereka bagi membayar kos perumahan dan baki selebihnya digunakan untuk kos bukan perumahan. Demikian, hal ini menunjukkan bahawa perbelanjaan kos perumahan dan perbelanjaan isi rumah yang melebihi tahap kemampuan pendapatan individu golongan M40 ini mengakibatkan mereka ini berada di dalam kelompok miskin bandar.

1.2 Penyataan Masalah

Jabatan Perangkaan Malaysia (2020), mendefinisikan kumpulan M40 sebagai kumpulan isi rumah yang wujud dalam struktur taburan pendapatan isi rumah di Malaysia dimana isi rumah M40 adalah isi rumah berpendapatan di antara RM4,850– RM10,959. Jabatan Perangkaan Malaysia juga menyatakan bahawa bilangan isi rumah M40 adalah 2.78 juta. Carta di bawah menunjukkan taburan isi rumah M40 mengikut negeri (%) yang diperolehi dari survei pendapatan isi rumah tahun 2016. Melalui carta di bawah, dianggarkan lebih kurang 392 ribu isi rumah (14.1%) di Johor dicatatkan.

Jadual 1.1 Bilangan Isi Rumah



Sebanyak 83 peratus daripada golongan kumpulan M40 ini berada dan menetap di bandar. Golongan ini terdiri dari mereka yang bekerja di pelbagai sektor baik dengan kerajaan, swasta mahupun bekerja sendiri. Sungguhpun isu kenaikan harga rumah dilihat sebagai senario yang lumrah dan berlaku di mana-mana negara sedang membangun, strategi dan perancangan teliti dari pelbagai peringkat masyarakat, kumpulan pembuat dasar serta keputusan harus melihat isu ini sebagai keutamaan (Jonathan, 2014).

Berdasarkan kepada laporan Institut Penyelidikan Khazanah (KRI) (2019), kemampuan memiliki kediaman di setiap negeri di negara ini merosot dalam tempoh satu dekad disebabkan sikap pemaju yang tidak menyediakan kediaman berdasarkan keperluan pembeli manakala laporan bertajuk 'Memikirkan Semula Perumahan: Antara Negara, Pasaran dan Masyarakat' mendapati terdapat ketidakpadanan antara gaji penengah (median) tahunan dan harga rumah penengah.

Menurut laporan berkenaan, antara 2012 dan 2014, pendapatan isi rumah meningkat pada kadar pertumbuhan tahunan kompaun (CAGR) 11.7 peratus, jauh lebih rendah daripada pertumbuhan harga rumah penengah, yang meningkat 23.5 peratus daripada RM175,000 kepada RM280,000. Beberapa dasar seperti inisiatif 'My Second Home' yang dimonopoli oleh ekspatriat, mendorong pemaju untuk memberi tumpuan kepada keperluan perniagaan mereka. Harga rumah yang terlalu tinggi ketika ini sebahagian besarnya didorong oleh sikap pemaju yang hanya fokus untuk mencapai trajektori masing-masing. (Pengarah Penyelidikan KRI, Dr Suraya Ismail, 2019).

Bank Negara Malaysia (BNM) melaporkan hampir 82 peratus rumah tidak terjual berharga lebih RM250, 000 di negara ini pada suku kedua 2017. Statistik tersebut menunjukkan harga rumah di Malaysia dijual dengan harga yang sangat tinggi. Situasi ini berlaku bukan kerana tiada permintaan untuk membeli rumah, sebaliknya harga yang ditawarkan tidak mampu untuk dibeli oleh mereka yang terdiri daripada golongan B40 dan M40 khususnya. Antara sebab berlakunya rumah tidak terjual adalah disebabkan oleh ketidakpadanan bekalan dan permintaan, lebih banyak kediaman baru dibina pada harga tidak mampu milik dan pendapatan rakyat Malaysia meningkat lebih perlahan berbanding peningkatan harga rumah.

Quigley & Raphael (2004) pula menyatakan bahawa pemilikan rumah mampu milik mempunyai masalah yang berbeza iaitu pengagihan harga perumahan, pembahagian kualiti perumahan, pengagihan pendapatan, kemampuan rumah tangga untuk meminjam, awam polisi yang mempengaruhi pasaran perumahan, keadaan yang mempengaruhi penawaran perumahan baru atau diperbaharui, dan sebagainya. Pelbagai masalah ini menimbulkan kesukaran dalam menafsirkan apakah fakta asas mengenai kemampuan memiliki rumah.

Kenaikan harga rumah dan kadar faedah yang rendah telah mendorong lonjakan pinjaman gadaai janji dan membolehkan pengguna berbelanja dengan harga tinggi yang disokong oleh kenaikan pendapatan mereka. Namun, ketika dan di mana harga perumahan telah jatuh, pinjaman dan pertumbuhan menjadi perlahan, dengan kesan yang masuk akal dari penurunan harga perumahan terhadap perbelanjaan isi rumah, pertumbuhan ekonomi dan keseimbangan sektoral.

Terdapat beberapa faktor lain yang mempengaruhi harga rumah. Antaranya, keadaan bekalan. Ciri-ciri yang paling kerap terdapat di pasaran yang dapat menyekat ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan sehingga mengekang respons bekalan. Ciri-ciri ini merangkumi peraturan pengezonan, peraturan bangunan yang rumit, prosedur pentadbiran yang lambat, yang semuanya menyekat jumlah tanah maju sehingga mendasari kenaikan trend harga rumah dan kebolehubahannya yang tinggi.

Ini adalah ciri penting di antara beberapa negara maju seperti United Kingdom, Amerika Syarikat dan Korea Selatan. Zainal Abidin Hashim (2010).

Zakari, A. L. (2014) menyatakan bahawa pendapatan isi rumah merupakan pemboleh ubah penting yang digunakan untuk menentukan kemampuan perumahan isi rumah. faktor kenaikan harga rumah yang tinggi. Faktor yang berkaitan dengan harga rumah adalah ekonomi pertumbuhan, pengangguran, kadar faedah, keyakinan pengguna, ketersediaan gadai janji dan penawaran dan permintaan. Money, P. (2011). Menurut Agnew, S. (2010), kemampuan perumahan juga mempengaruhi nilai harta tanah. Projek perumahan tertentu bergantung pada interaksi yang kompleks antara faktor-faktor seperti skala projek, jenis pengurusan dan ciri-ciri kawasan kejiranan di mana projek itu berada.

Statistik menunjukkan bahawa 40% rakyat Malaysia yang berpendapatan sederhana tidak dapat membeli rumah mereka sendiri (Chiali dan Choon, 2014). Dr Suraya Ismail (KRI) (2018) pula mendapati masyarakat muda ataupun golongan milenium kini didedahkan serta dimomokkan agar membeli rumah pada usia muda, selain dari menganggapnya sebagai satu jaminan masa hadapan agar tanah atau rumah yang sedia ada ini tidak jatuh ke tangan kaum lain. Hal ini perlu diingatkan kerana cara pembelian rumah secara tergopoh ini juga adalah punca muflis pada usia muda.

Mengikut hasil kajian Bank Negara tahun lalu, Malaysia menduduki tangga tertinggi di Asia Tenggara dari segi hutang seisi keluarga berikutan peningkatan corak hidup dan mudah terikut gaya hidup sosial rakan sebaya selepas tamat pengajian. Ini tidak termasuk hutang membeli kereta mewah dan kad kredit yang semakin meningkat. Sekali gus, ia mempunyai kaitan dengan prestasi kerja menurun dan membabitkan peminjaman tidak berlesen yang semakin meningkat hanya kerana memenuhi tuntutan gaya hidup bandar.

‘Rumah mampu milik’ ditakrifkan sebagai rumah yang harganya kurang tiga kali ganda daripada pendapatan isi rumah median tahunan. Secara purata, Sebanyak 114,000 rumah dibina jauh lebih rendah daripada pembentukan isi rumah baru iaitu 154,000. Bank Negara Malaysia (2018). Penawaran rumah yang berlebihan (oversupply) inilah yang membuatkan isu ketidaksepadanan keperluan perumahan timbul.

Menurut Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (2018-2025), dari tahun 2016 – 2017, 35% isi rumah Malaysia mampu memiliki rumah sehingga harga RM250,000 dan hanya 24% daripada pelancaran perumahan baharu berharga kurang daripada RM250,000. Ini menunjukkan kekurangan bekalan rumah mampu milik. Ketiadaan sistem bersepadu merupakan salah satu punca maklumat tidak simetri dalam pasaran rumah mampu milik. Ini kerana, Malaysia masih lagi belum mempunyai pangkalan data lengkap yang mengandungi maklumat bekalan dan permintaan rumah. Terdapat beberapa maklumat yang penting seperti i pendapatan, ciri-ciri dan pilihan isi rumah inilah yang telah menghadkan keupayaan menyesuaikan bekalan rumah dalam memenuhi permintaan isi rumah dengan berkesan.

Menurut kajian yang dibangunkan Demographia International dan dicadangkan oleh Bank Dunia, Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu dan Universiti Harvard, Piawai antarabangsa mengkategorikan rumah kediaman di Malaysia sebagai ‘sangat tidak mampu milik’. Kebanyakan rakyat Malaysia tidak mampu untuk membeli rumah yang baru dibangunkan berikutan harganya di luar keupayaan kewangan mereka.

Jabatan Statistik Malaysia, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) dan BNM, harga bagi rumah mampu milik di seluruh Malaysia perlu ditawarkan pada harga maksimum RM282,000 untuk isi rumah berpendapatan median atau penengah. Bagaimanapun, berdasarkan sumber sama, rumah mampu milik yang ditawarkan dalam pasaran ialah RM298,000 (harga median sebenar). Kediaman yang dijual didapati sangat tidak mampu milik di kebanyakan bandar utama. Di Johor, harga maksimum mampu milik ini adalah pada kadar RM291,000 dan RM302,000, tetapi harga median sebenar yang ditawarkan masing-masing ialah

RM439,000 dan RM350,000. Mengikut faktor kemampuan rakyat berdasarkan 'median multiple', harga rumah di Malaysia pada 2016 berada pada kadar 4.8 kali ganda pendapatan tahunan isi rumah berbanding 3.9 kali ganda pada 2012.

Dalam laporan ekonomi negara suku keempat 2017, harga median rumah di Malaysia dicatatkan pada harga RM313,000, berbanding harga maksimum mampu milik sebanyak RM282,000 sedangkan pendapatan rakyat Malaysia meningkat lebih perlahan berbanding peningkatan harga rumah yang meningkat melebihi 5.36 peratus yang turut disebabkan faktor peningkatan harga tanah. Pemanipulasian oleh sebahagian daripada pemaju yang menginginkan keuntungan segera dengan melonjakkan kenaikan harga tanah inilah menjadi punca peningkatan harga rumah secara mendadak sekaligus menyebabkan rakyat terutama golongan M40 ini semakin tidak mampu untuk membeli dan memiliki rumah. (BNM, 2018).

Melalui laporan akhbar Metro (2018), Kumpulan M40 mempunyai pendapatan boleh guna yang sangat minimum disebabkan kenaikan kos sara hidup di bandar besar tidak selari dengan kenaikan pendapatan yang sangat perlahan. Sikap pemaju yang inginkan keuntungan tanpa memikirkan kesan ke atas golongan yang berpendapatan rendah ingin memiliki rumah telah menyebabkan harga rumah tidak turun-turun. Walaupun kerajaan telah memberi pelbagai insentif terhadap pemaju, namun begitu pemaju mengambil kesempatan dengan menikmati lebih keuntungan dari segi margin tanpa berkongsi sedikit pun insentif yang telah diberikan oleh kerajaan. Perkara inilah yang menjadi punca harga rumah terus melambung setiap tahun.

Bagi menyelesaikan masalah ini, terdapat beberapa isu dan cabaran bagi golongan M40 ini dalam memiliki rumah pertamanya. Oleh itu, satu kajian perlu dilakukan bagi mendapatkan pandangan dari bakal pembeli untuk mengetahui apakah sebenarnya cabaran paling utama dalam pemilikan rumah. Ini kerana, satu strategi dapat dihasilkan bagi menambahbaik strategi sedia ada dalam usaha membantu golongan M40 ini memiliki rumah pertama mereka.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini dijalankan adalah untuk membantu golongan M40 dalam memiliki rumah dengan mengenalpasti cabaran-cabaran dan mengkaji cabaran utama yang dihadapi oleh golongan ini.

1.4 Objektif Kajian

- i. Mengetahui cabaran- cabaran M40 dalam pemilikan rumah mampu milik.
- ii. Mengetahui cabaran utama pemilikan rumah mampu milik bagi golongan M40.

1.5 Skop Kajian

Bagi memastikan kajian ini dapat dijalankan secara berkesan, skop kajian ditentukan berasaskan kepada objektif yang ditetapkan. Skop ini akan memberikan penjelasan berkenaan perkara-perkara yang perlu difahami, dikaji serta dinilai dalam proses membuat cadangan pada akhir kajian ini.

Terdapat beberapa kajian telah dibuat sebelum ini yang berkisar tentang pemilikan rumah mampu milik antaranya:

- (a) Zhafrie Akmal Bin Zainal Abidin pada tahun 2012 bertajuk “Cabaran Dalam Membangunkan Rumah Mampu Milik Dari Perspektif Pemaju. Kajian Kes: Iskandar Malaysia”. Tesis Ijazah Sarjana Muda Sains, Universiti Teknologi Malaysia. Kajian beliau memfokus tentang masalah utama pemaju dalam penyediaan rumah mampu milik.

- (b) Esther Tiong Shi Ying pada tahun 2016 bertajuk “Factors Affecting Housing Affordability Among Middleincome Household In Bintulu”. Tesis Ijazah Sarjana Muda Sains, Kolej Universiti Teknologi Sarawak. Kajian beliau memfokuskan negara harus memperkenalkan lebih banyak skim perumahan seperti memperkenalkan sistem perumahan mampu milik yang komprehensif di Bintulu untuk memastikan seluruh isi rumah berpendapatan sederhana dapat memiliki rumah.
- (c) Nur Nabihah dan Nazirah Yaakub pada tahun 2019 bertajuk “Isu Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Masyarakat Berpendapatan Sederhana”. Modern Travel Magazine Cover. Kajian beliau memfokus tentang faktor-faktor isu pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar berpendapatan sederhana.

Berbanding kajian-kajian tersebut, dalam kajian ini pengkaji akan memfokus kepada cabaran-cabaran M40 dalam memiliki rumah dan cabaran utama pemilikan rumah mampu milik bagi golongan berpendapatan sederhana M40 sahaja.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini penting dalam usaha untuk mengetahui cabaran- cabaran yang dilalui oleh golongan M40 dalam usaha memiliki rumah pertama mereka dan cabaran utama yang dapat membantu mereka memiliki rumah tersebut dengan jayanya. Justeru, pengkaji berpendapat kajian yang dijalankan ini akan memberikan maklumat-maklumat penting untuk dianalisa oleh pihak-pihak yang berkaitan termasuklah:

1.6.1 Golongan M40

Selaku pembeli yang bakal mendiami rumah mampu milik ini, kajian ini adalah penting agar bakal-bakal pembeli jelas tentang kemampuan dalam memiliki rumah pertama mereka melalui strategi-strategi yang akan dilaksanakan oleh kerajaan negeri selaras dengan DRMM. Golongan ini (M40) yang mempunyai kesukaran dalam memiliki rumah boleh menggunakan beberapa inisiatif yang dicadangkan oleh Pihak Kerajaan Negeri dan juga Persekutuan untuk memiliki rumah mampu milik. Rumah

mampu milik ini memenuhi keperluan bagi golongan ini daripada segi lokasi, saiz dan yang paling penting adalah berkenaan harganya yang sesuai berdasarkan polisi yang ditambahbaik.

1.6.2 Kerajaan Negeri Johor

Kerajaan merupakan penggubal dasar yang terdiri daripada pihak eksekutif dan legislatif yang membawa suara hati rakyat di peringkat nasional dan juga negeri. Dasar kerajaan amat penting dalam membantu rakyat dalam setiap aspek. Dari konteks pemaju dan pihak berwajib lain, prosedur operasi standard mereka adalah bergantung kepada kerangka dasar yang ditetapkan oleh kerajaan. Ini melibatkan banyak agensi kerajaan seperti KPKT, Pihak Berkuasa Tempatan dan lain-lain agensi berkaitan agar pemilikan rumah mampu milik ini dapat dimiliki oleh semua golongan terutama M40.

Kajian ini juga akan memberi manfaat kepada Pihak Kerajaan Negeri Johor dalam memajukan lagi ekonomi negeri dan juga negara. Pasaran harta tanah merupakan salah satu komponen yang penting dalam ekonomi negara dan kemajuan sesebuah negara tersebut bergantung kepada pasaran harta tanah. Lambakan rumah yang tidak terjual yang telah direkodkan di dalam laporan pasaran harta tanah (Napic) menunjukkan masih ada rakyat yang tidak mampu memilik rumah di negara kita.

1.7 Metodologi Kajian

Dalam sesebuah kajian yang dijalankan, terdapat kaedah atau metod yang diperlukan dalam mendapatkan data atau dapatan kajian. Dengan memperolehi data yang mencukupi, barulah sesebuah kajian yang lengkap dapat dijalankan dengan baik. Dapatlah juga disimpulkan bahawa peringkat ini merupakan peringkat paling penting agar matlamat dan tujuan kajian ini tidak menyimpang jauh daripada objektif yang telah ditetapkan.

Penulisan kajian ini dilaksanakan berdasarkan kepada beberapa peringkat kajian sebagaimana berikut:

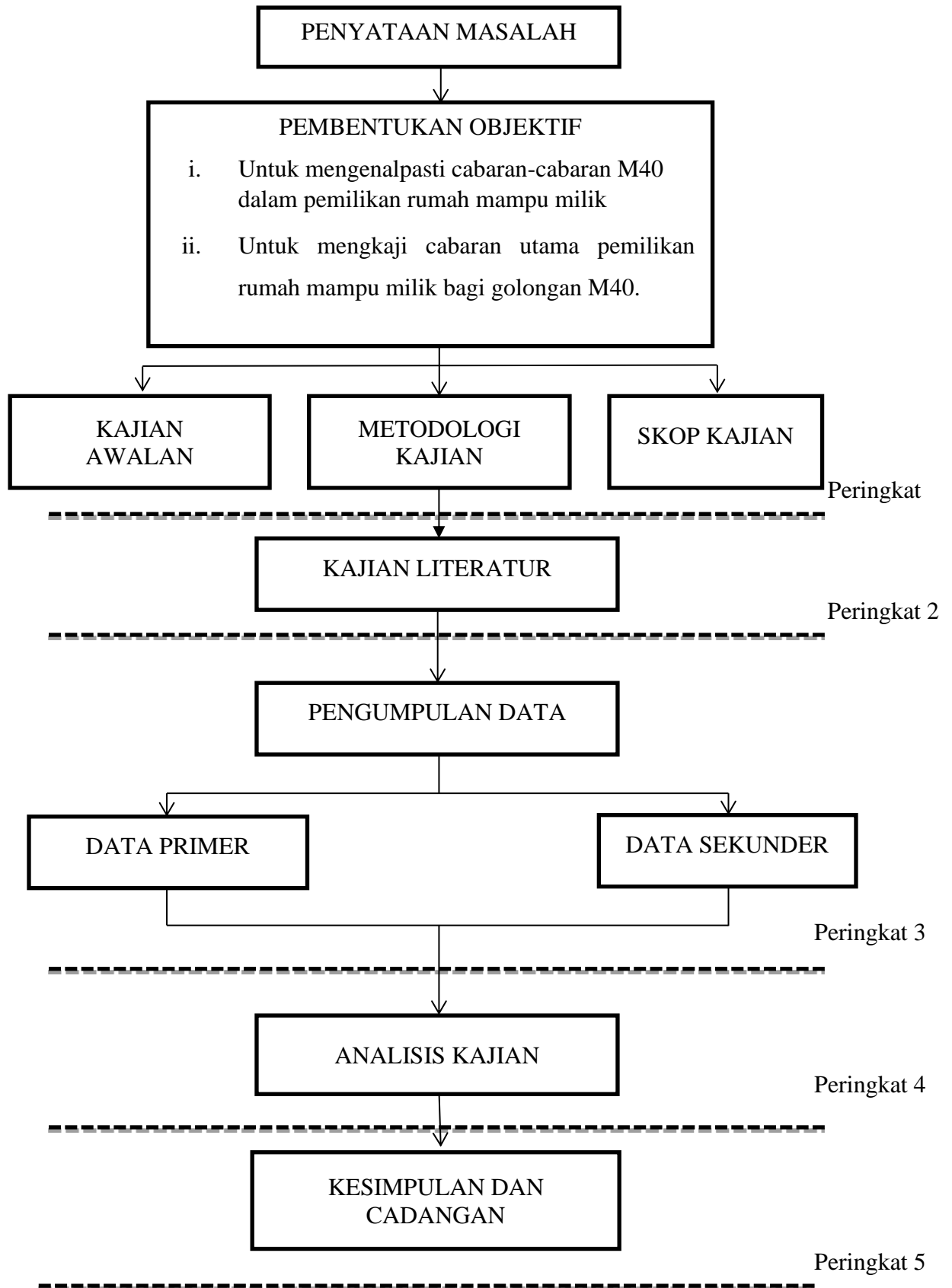
- (d) Peringkat 1 : Kajian Awalan
- (e) Peringkat 2 : Kajian Teoritikal dan Literatur
- (f) Peringkat 3 : Proses Pengumpulan Data
- (g) Peringkat 4 : Analisis Kajian
- (h) Peringkat 5 : Kesimpulan dan Cadangan

Metodologi kajian merangkumi kaedah kajian ini dijalankan. Informasi lanjut mengenai metodologi kajian boleh dilihat seperti Jadual 1.2.

Jadual 1.2 Metodologi kajian

Objektif	Jenis data	Pengumpulan data	Analisis data	Dapatan
Untuk mengenalpasti cabaran- cabaran M40 dalam pemilikan rumah mampu milik	Data sekunder	Kajian literatur	Analisis sistematik	Senarai cabaran- cabaran M40 dalam pemilikan rumah
Untuk mengkaji cabaran utama untuk meningkatkan kadar pemilikan rumah mampu milik bagi golongan M40	Data primer	Borang soal selidik (M40)	Frekuensi dan deskriptif analisis (SPSS)	Senarai kedudukan cabaran- cabaran M40 dalam pemilikan rumah

Kaedah metodologi kajian yang dilaksanakan dapat dicerminkan sebagaimana di Rajah 1.1



Rajah 1.1: Carta Alir Metodologi Kajian

1.7.1 Peringkat 1: Kajian Awalan

Dalam peringkat ini, pengkaji menerangkan secara ringkas mengenai latar belakang kajian yang merangkumi pernyataan masalah, matlamat kajian, objektif kajian, kepentingan kajian, dan metodologi kajian bagi membolehkan matlamat sebenar kajian dapat dilihat dengan lebih jelas.

1.7.2 Peringkat 2: Kajian Teoritikal dan Literatur

Peringkat kedua iaitu kajian literatur menumpukan kepada rujukan terhadap maklumat teoritikal berkaitan cabaran-cabaran M40 dalam memiliki rumah. Seterusnya kaedah-kaedah penambahbaikan terhadap strategi sedia ada dapat dikenalpasti dan diperkenalkan dalam meningkatkan pemilikan rumah M40. Maklumat-maklumat tersebut diperoleh daripada pelbagai sumber bacaan bercetak seperti jurnal, kajian-kajian terdahulu, kertas seminar dan keratan akhbar. Antara yang terkandung di dalam peringkat ini adalah berkaitan dengan definisi, revolusi rumah mampu milik, dasar, konsep dan lain-lain dengan berpandukan kajian-kajian yang lepas bagi menguatkan lagi kajian ini.

1.7.3 Peringkat 3: Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam kajian ini terbahagi kepada dua kategori iaitu data primer dan data sekunder seperti berikut:

1.7.3.1 Data Primer

Data primer diperoleh dari sumber asli yang dikutip daripada lapangan bagi menjawab persoalan kajian. Data primer akan dianalisis secara deskriptif bagi mencapai objektif kedua kajian. Data jenis ini tidak ada dalam bentuk laporan, jurnal atau penerbitan sedia ada. Sebaliknya ianya dihasilkan daripada analisis data yang kemudiannya menjadi maklumat. Menurut Ang Kean Hua, 2016, proses pengumpulan data primer melibatkan kebolehpercayaan yang tinggi dan dengan anggapan integriti

data dan pengkaji sentiasa dipelihara semasa kajian dilakukan. Dalam data primer, terdapat beberapa elemen penting yang diberi fokus iaitu:

(a) Pemilihan Sampel Kajian

Menurut Abu Bakar, 1991, persampelan merupakan satu proses di mana sebilangan kecil daripada populasi dipilih untuk membolehkan kita membuat analisa mengenai populasi tersebut. Kaedah persampelan akan menjadikan kos perbelanjaan yang lebih rendah disamping masa pengumpulan dan penganalisis data boleh dilakukan dalam masa yang singkat. Di samping itu, penyelidik juga dapat mengumpulkan maklumat yang lebih spesifik daripada sebahagian kecil populasi yang ingin dikaji tersebut.

Dalam kajian ini, populasi kajian adalah terdiri daripada penjawat awam yang memperolehi pendapatan pada kadar 40 peratus pertengahan yang dikategorikan sebagai M40. Penjawat awam dalam gred jawatan 19 hingga 44 dipilih sebagai sampel kajian kerana pendapatan penggajian yang diperolehi bermula pada kadar minimum RM1,300 sehingga maksimum RM10,500. Kadar kenaikan gaji tahunan adalah pada kadar minimum RM100 (Gred 19) sehingga maksimum RM270 (Gred 44). Sampel dipilih dalam kalangan penjawat awam yang berkhidmat di dalam Mukim Bandar Johor Bahru. Soal selidik diedarkan kepada responden melalui emel dan aplikasi Whatsapp memandangkan keadaan semasa tidak membenarkan soal selidik diberi secara fizikal akibat wabak pandemik yang sedang melanda.

Kaji selidik ini dibuat dengan terhadap rakan – rakan sepejabat yang masih belum memiliki rumah serta sedang berkhidmat dalam perkhidmatan awam. Ujian Cronbach-alpha (α) telah dijalankan ke atas maklum balas responden untuk melihat samada borang soal selidik yang diedarkan bersesuaian atau tidak untuk diedarkan. Selain itu, ianya adalah untuk melihat samada borang soal selidik ini menyediakan soalan yang baik atau tidak untuk para responden. Keputusan menunjukkan bahawa hasil yang diperoleh ialah 0.8 yang menunjukkan bahawa borang kaji selidik yang diedarkan adalah bersesuaian dengan kajian yang ingin dilakukan.

(b) Penetapan Saiz Sampel

Dalam kajian ini, populasi kajian adalah terdiri daripada golongan M40 yang merupakan golongan yang belum lagi memperoleh rumah pertama serta mestilah berkhidmat dalam sektor Awam di dalam Mukim Johor Bahru. Untuk menentukan jumlah responden bagi memperoleh hasil kajian yang betul dan tepat, satu formula akan digunakan untuk mendapatkan jumlah responden bagi kajian ini. Formula yang akan digunakan untuk kajian ini ialah formula Taro Yamane. Formula Taro Yamane adalah seperti yang berikut:

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2}$$

n = Jumlah Sampel

N = Populasi

e = Error (5-10%)

Untuk kajian ini, info yang diperolehi daripada beberapa sumber sekunder menyatakan bahawa terdapat seramai 1.5 juta tenaga pekerja di dalam negeri Johor (Bahagian Perancang Ekonomi Negeri Johor, 2017). Daripada jumlah keseluruhan tersebut, hampir 60% daripada golongan ini masih belum memiliki rumah (Haizzan, 2016). Kebiasaannya, peratusan kesalahan yang digunakan adalah sebanyak 5-10% kerana berkemungkinan para responden yang dipilih tidak menepati syarat-syarat yang diperlukan disebabkan terdapat beberapa syarat yang ditetapkan untuk kajian ini. Peratusan kesalahan yang akan digunakan untuk kajian ini adalah sebanyak 10%. Pengiraan penentuan bilangan responden untuk kajian ini adalah seperti berikut.

$$n = \frac{1,500,000}{1+1,500,000(10\%)^2}$$

$$n = \frac{1,500,000}{15,000.01}$$

$$n = 100 \text{ responden}$$

Berdasarkan pengiraan yang dibuat, didapati bilangan minima responden untuk kajian ini adalah seramai 100 orang responden.

(c) Borang Soal Selidik

Borang soal selidik merupakan kaedah yang sering digunakan dalam pengumpulan data. *Google Form* merupakan salah satu idea terbaru yang diterbitkan bagi menyediakan borang soal selidik yang lebih efisien dan senang dijawab oleh responden penyelidik. Terdapat beberapa jenis bentuk borang soal selidik yang boleh direka, antaranya:

- (d) Soalan berbentuk terbuka dimana pandangan serta pendapat responden menjadi asas utama dalam menjawab soalan. Tiada pilihan jawapan diberikan kepada responden.
- (e) Soalan berbentuk tertutup dimana responden perlu menjawab soalan dengan memilih jawapan sedia ada. Antara jenis soalan yang berbentuk tertutup ini adalah soalan penilaian dimana responden perlu membuat pilihan seperti satu (1) mewakili sangat tidak setuju hingga empat (4) yang mewakili setuju.
- (f) Penyediaan borang soal selidik lazimnya berkisarkan rujukan kajian-kajian terdahulu. Sebelum pengumpulan data dilakukan, borang soal selidik akan melalui proses semakan dan pembedakan bagi memastikan setiap kenyataan dan kandungannya betul.

Borang soal selidik ini terbahagi kepada 3 bahagian iaitu Bahagian A, Bahagian B dan Bahagian C. Bahagian A mewakili maklumat latar belakang responden. Bahagian B pula adalah soalan-soalan untuk mencapai objektif kajian iaitu cabaran-cabaran golongan M40 dalam memiliki rumah. Sementara Bahagian C pula soalan-soalan terbuka berkaitan dengan cabaran lain yang dihadapi oleh golongan ini dan strategi dalam meningkatkan kadar pemilikan rumah mampu milik bagi golongan M40. Bahagian B dan C memerlukan pendapat atau maklumbalas tahap kepuasan responden melalui Skala Likert bertujuan untuk menentukan sikap responden dalam analisa data kuantitatif.

Kajian ini menggunakan soalan tertutup Dichotomus di mana terdapat dua pilihan skala iaitu Ya atau Tidak. Selain itu, soalan skala Likert juga turut digunapakai iaitu 1 = Tidak Memuaskan; 2 = Kurang Memuaskan; 3 = Sederhana; 4 = Memuaskan; dan 5 = Amat Memuaskan. Skala Likert dipilih kerana nilai kebolehpercayaan yang tinggi dan juga memberi peluang kepada responden membuat pilihan yang tepat berdasarkan darjah penerimaan responden. Skala Likert satu aras yang terendah manakala lima skala yang tertinggi. (Abu Bakar,1995)

Jadual 1.3: Jadual Skala Likert 5 Mata

	1	2	3	4	5
Petunjuk (Indikator)	Tidak Memuaskan	Kurang Memuaskan	Sederhana	Memuaskan	Amat Memuaskan

1.7.3.2 Data Sekunder

Data sekunder ini diperolehi melalui buku, jurnal, laporan daripada dialog atau seminar, laporan kerajaan dan agensi-agensi yang berkaitan, laman-laman web yang berkaitan dan kajian-kajian lepas serta melalui keratan surat khabar. Kesemua maklumat ini dikumpul melalui carian di internet dan juga carian di perpustakaan. Melalui sumber sekunder ini juga, persoalan-persoalan berkaitan kajian ini akan disediakan dalam borang soal selidik yang akan disediakan. Penggunaan data sekunder

adalah berguna untuk menyokong kajian, memantapkan kajian, dan memberikan manfaat kepada pemahaman yang lebih mendalam.

1.7.4 Peringkat 4: Analisis Kajian

Pada peringkat ini, semua data dan maklumat yang diperolehi daripada data premier dan data sekunder akan dianalisis melalui kaedah kuantitatif dengan menggunakan perisian SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*) dan diterjemahkan dalam bentuk seperti statistik, carta, grafik, dan jadual. Perkara ini adalah bertujuan untuk mencapai objektif iaitu cabaran yang dihadapi oleh golongan berpendapatan sederhana M40 dan faktor-faktor yang mempengaruhi ketidakmampuan golongan ini mendapatkan rumah mampu milik. Kaedah analisis yang akan digunakan adalah kaedah analisis kekerapan (frekuensi), kaedah diskriptif bersama Skala Likert (Skor Min) dan kaedah analisis Penjadualan Bersilang (Cross-Tab).

1.7.4.1 Kaedah Analisis Kekerapan (Frequency Analysis)

Kaedah analisis kekerapan adalah merupakan salah satu analisis yang selalu digunapakai di dalam sesuatu kajian kerana ianya mudah untuk dijalankan serta mudah untuk difahami. Analisis ini dilakukan dengan melihat kekerapan pilihan jawapan yang dipilih oleh responden yang mana ia akan menggambarkan pilihan majoriti atau minoriti daripada keseluruhan sampel yang telah dipilih. Jawapan atau kekerapan yang diperolehi akan diterjemah dan dipaparkan dalam bentuk peratusan bagi memudahkan proses perbandingan secara kuantitatif dijalankan. Keputusan analisis yang mencatatkan nilai peratusan yang tertinggi adalah menunjukkan pilihan jawapan tersebut merupakan keutamaan kepada majoriti responden.

(a) Kaedah Analisis Diskriptif bersama Skala Likert.

Kaedah analisis diskriptif bersama Skala Likert digunakan untuk mengenalpasti cabaran utama golongan M40 dalam memiliki rumah. Analisis diskriptif terbahagi kepada dua jenis iaitu pengukuran kecenderungan berpusat dan juga pengukuran serakan. Bagi kajian ini, pengukuran kecenderungan berpusat akan digunakan oleh pengkaji. Pengukuran kecenderungan berpusat kebiasaannya menunjukkan kedudukan nilai di bahagian tengah bagi satu set data yang telah dikumpul dan disusun secara berturutan samada dari kecil kepada besar ataupun sebaliknya. Tiga ukuran yang selalunya digunakan dalam kaedah ini adalah min, median, dan mod, manakala bagi kajian ini hanya bacaan min skor yang diambil kira. Min Skor yang diperolehi daripada analisis diskriptif akan digunakan untuk mendapatkan dan menentukan julat indeks. Julat indeks ini adalah sangat penting bagi tujuan pengelasan setiap elemen perumahan. Bagi mendapatkan julat indeks, pengiraan untuk mendapatkan perbezaan Min Skor perlu didapati terlebih dahulu dengan menggunakan formula seperti berikut:

$$\text{Perbezaan Skor Min} = \frac{\text{Nilai Skala Tertinggi} - \text{Nilai Skala Terendah}}{\text{Bilangan Kategori Skala}}$$

Rajah 1.2 Pengiraan Perbezaan Skor Min

(b) Kaedah Analisis Penjadualan Silang (Cross-Tab Analysis)

Kaedah analisis Penjadualan Bersilang (Cross-Tab) adalah bertujuan untuk menunjukkan perhubungan atau perkaitan di antara dua pemboleh ubah. Kaedah ini akan membolehkan pengkaji mengenalpasti pemboleh ubah yang 24 boleh memberi kesan kepada pemboleh ubah yang lain. Di samping itu, hasil analisis daripada kaedah ini juga membolehkan pengkaji mengenalpasti dari segi permasalahan yang dihadapi dan boleh mencadangkan langkah penyelesaian yang lebih konstruktif terhadap permasalahan perumahan yang dihadapi.

1.7.5 Peringkat 5: Kesimpulan Dan Cadangan

Pada peringkat ini, penemuan kajian yang diterima hasil daripada proses analisa yang telah dilakukan akan dibincangkan bagi mengetahui cabaran-cabaran golongan berpendapatan sederhana M40 dalam memiliki rumah dan cabaran utama dalam meningkatkan kadar pemilikan rumah mampu milik golongan M40. Perkara ini bertujuan untuk mencapai objektif dalam membantu golongan berpendapatan sederhana M40 untuk memiliki rumah sendiri. Hasil dapatan kajian ini diharapkan dapat merungkai masalah utama golongan ini dalam memiliki rumah yang diidamkan dengan harga yang berpatutan dan membantu pihak kerajaan bagi menambaihbaik strategi sedia ada dalam penyediaan rumah mampu milik di daerah Johor Bahru.

1.8 Susunatur Bab

Penulisan kajian ini akan dibahagikan kepada lima bab utama iaitu Pendahuluan, Kajian Literatur, Kawasan Kajian, Analisis Kajian serta Kesimpulan dan Cadangan. Tujuan pembahagian bab bagi memastikan kajian projek sarjana ini lebih tersusun, sistematik dan mudah difahami. Setiap bab yang ditulis mempunyai perkaitan dan kesinambungan untuk menerangkan keseluruhan kajian.

1.8.1 Bab 1: Pendahuluan

Bab ini terdiri daripada pernyataan masalah, matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susunatur bab.

1.8.2 Bab 2: Kajian Literatur

Bab ini membincangkan tentang definisi rumah mampu milik, dasar dan polisi rumah mampu milik, golongan berpendapatan penengah, revolusi rumah mampu milik dan faktor-faktor ketidakmampuan pemilikan rumah bagi golongan M40.

Perbincangan bab ini akan membantu memenuhi objektif pertama kajian. Bagi penyediaan bab ini, pengkaji akan mendapatkan beberapa jurnal dan buku yang berkaitan skop kajian pengkaji untuk dibaca dan dikaji terlebih dahulu. Pembacaan ini akan membantu pengkaji bagi membantu pengkaji mendapatkan soroton literatur yang mengandungi idea asas dan pemahaman lanjut tentang latar belakang kajian. Daripada pembacaan ini, jurnal-jurnal tersebut akan digabungkan bagi menghasilkan soroton secara kritis. Bagi menghasilkan penulisan yang kritis, empat prinsip perlu dipatuhi iaitu:

- i. Menjustifikasikan apa yang perlu dikaji
- ii. Mengupas
- iii. Menyokong idea kajian
- iv. Mengelakkan penulisan yang berbentuk pernyataan (*according to...*)
- v. Menulis dengan jelas (elak guna perkataan: lihat/dilihat/melihat)

Penyediaan literatur dibuat dengan kritis dan bukannya dengan cara meringkaskan pemahaman daripada kajian-kajian yang lepas. (Othman Talib, 2017).

1.8.3 Bab 3: Kawasan Kajian

Bab ini berkenaan kawasan kajian iaitu daerah Johor Bahru. Perolehan data akan dibuat menggunakan kaedah borang soal selidik. Responden yang terlibat ialah golongan M40 yang tidak memiliki rumah.

1.8.4 Bab 4: Analisis Kajian

Bab ini membincangkan tentang analisis serta penemuan maklumat daripada kaedah soal selidik yang dibuat. Ia akan membantu memenuhi objektif kedua kajian.

RUJUKAN

- Artikel Penuh diakses dari *ehome.kpkt.gov.my*. 2018. Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome).
- Artikel Penuh diakses dari <https://www.bharian.com.my/kolumnis/2018/03/394328/mesrakan-rumah-mampu-milik.2018>.
- Artikel Penuh diakses dari <https://www1.treasury.gov.my/index.php/arkib/2016/petikan-akhbar/item/1410-berita-harian-cabaran-b40,m40-beli-rumah.html.2016>
- Artikel Penuh diakses dari *www.housingwatch.my* “*What’s affordable housing in Malaysia*”.2016.
- Artikel diakses Penuh dari: <https://hartabumi.com/skim-rent-to-own-penyelesaian-isu-tidak-mampu-beli-rumah/>. Skim Rent-To-Own: Penyelesaian Isu Tidak Mampu Beli Rumah. 2019.
- Artikel diakses Penuh dari : <https://kapital.my/2019/06/kronologi-dasar-perumahan-negara-1957-2025/>. Kronologi Dasar Perumahan Negara 1957-2025.
- Artikel diakses Penuh dari: <https://www.iproperty.com.my/guides/buying/skim-perumahan-kerajaan-untuk-b40-dan-m40-ms/>. 7 skim perumahan kerajaan yang tersedia untuk kumpulan B40 dan M40.2020.
- Artikel diakses Penuh dari: <https://www.propertyguru.com.my/property-guides/b40-m40-skim-perumahan-malaysia-36408>. B40 Dan M40: Skim Perumahan Apakah Yang Tersedia Untuk Anda?.2021.
- Artikel diakses Penuh dari: <https://www.astroawani.com/gaya-hidup/rumah-berharga-rm300000-dan-ke-atas-bukan-mampu-milik-bnm>. Rumah berharga RM300,000 dan ke atas bukan mampu milik – BNM. 2018.
- Artikel diakses Penuh dari: <https://www.iproperty.com.my/guides/latest-base-rate-blr-effective-lending-rates-banks-malaysia-faq/>. (Updated August 2020) Latest from BNM: Base Rate, BLR & Effective Lending Rates for banks in Malaysia. 2020.

- Artikel diakses Penuh dari: <http://www.lppsa.gov.my/v2/lppsa-kekal-syarat-kelayakan-kadar-faedah-4-peratus-15-dis-2015/>. LPPSA Kekal Syarat Kelayakan, Kadar Faedah 4 Peratus. 2015.
- Abdul Samad Hadi, 2010. Urbanisasi di Malaysia: Mengaitkan Kepelbagaian Proses ke Bentuk Perbandaran.
- Artikel diakses Penuh dari: ihan insentif untuk B40, M40 dan T20 perlu diperhalusi.
- Ball, M. and M. Grill (1997). *Housing Markets and Economic Convergence in the European Union*. ICS: South Bank University.
- Bank Negara Malaysia. 2019. Kajian Pendapatan dan Perbelanjaan Isi Rumah oleh Jabatan Perangkaan.
- BR1M: Rumah Mampu Milik Johor. 2019. Inisiatif Kerajaan Negeri Johor dalam Memudahkan Pemilikan Rumah Mampu Milik Kepada Rakyat Johor.
- Baqutayan, S.M.S. 2014. *The affordable housing stress among middle-income group. Journal of Humanities and Social Science 19(7): 82–90*. 2016. *Is affordable housing an issue? A case study of housing stress among middle-income group in Malaysia*.
- Bujang A. A., Shapee N. A. S., Abu Zarin, H. & Ismail. A. 2017. *Factors influencing the housing affordability stress among Bumiputera*.
- Bujang, A. A. Abu Zarin, H. & Agus, M. R. 2008. *Urban housing ownership: factors influenced the problems faced by the Bumiputera in the district of Johor Bahru, Johor, Malaysia. Johor Bharu: Penerbit Universiti Teknologi Malaysia*.
- Bhunias, A. (2013). Statistical methods for practice and research (A guide to data analysis using SPSS). *South Asian Journal of Management*, 20(1), 154.
- Cindy Liew & Nuzul Azam Haron. 2013. *Factors Influencing The Rise Of House Price In Klang Valley*.
- Cheah, Ling, S., Almeida, S., Shukri, M., Sze, L. Le, & Asia, K. (2017). Ketidakseimbangan dalam Pasaran Harta Tanah.
- Dasar Perumahan Mampu Milik Negara. 2019. Perumahan Untuk Semua.
- Data Asas Negeri Johor. 2017.
- Greasley, P. (2007). *Quantitative data analysis using SPSS: An introduction for health & social science*. McGraw-Hill Education (UK).
- Hancock, K. E. (1993). *“Can Pay? Won't Pay? Or Economic Principles of Affordability”*.

- Hishamuddin Mohd Ali dan Lee, Y. M. (2006). *Property As An Investment*. Universiti Teknologi Malaysia
- Hinton, P. R., McMurray, I., & Brownlow, C. (2014). *SPSS explained*. Routledge
- Institut Penyelidikan Khazanah (KRI) (2019)- ‘Memikirkan Semula Perumahan: Antara Negara, Pasaran dan Masyarakat’.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. Bandar, dari laman web townplan.gov.my
- Jabatan Perancang Bandar dan Desa. 2017. *Garis Panduan Perancangan Perumahan – PLANMalaysia*.
- Jabatan Perumahan Negara. 2018. *Agenda Perumahan: Peranan Kerajaan, Pasaran Dan Masyarakat*.
- Jonathan, 2014. *Kemampuan Memiliki Rumah dalam Kalangan Keluarga Bandar di Malaysia*.
- Joma Ali Ziahee et al., 2017. *Prima House as an Alternative for Middle Income Group to Buy Affordable House*.
- John M. Quigley and Steven 2004. *Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable?*
- Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2030 (2016) dari laman web <https://jpbd.johor.gov.my/>.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. 2019. *Jenis dan Komponen Rumah Mampu Milik*.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2019). *Pemilikan Rumah Mampu Milik (Hoc): Affordable Homes*”.
- Kemfon Daniel.2019. *The Basics of Rent-to-Own Agreements*
- Khazanah Research Institute. 2015. *Making housing affordable. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute*.
- Laman Web www.mycensus.my; Jabatan Perangkaan Malaysia 2019.
- Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah Dan Kemudahan Asas 2016. Jabatan Perangkaan Malaysia.

Loanstreet (2017). *Compare Housing Loan In Malaysia*. Retrieved December 2, 2017, dari laman web <https://loanstreet.com.my/home-loan>.

Malaysia. (2015a). Rancangan Malaysia Kesebelas. Unit Perancang Ekonomi.

Mesyuarat Ketiga, Penggal Kedua Parlimen Keempat Belas 2019. Data Rumah Tidak Terjual 2019.

Md. Manjur, M. (2014). *Illegality of private subdivision and access to land for housing by the urban poor in Dhaka*.

Mohd Delam. (2017). Pinjaman kerajaan vs pinjaman bank. Retrieved November 13, 2017, dari laman web <http://www.mohdelam.com/mortgage3/panduan/pinjaman-kerajaan-vs-pinjaman-bank/>.

Mohd Hamdan Ahmad, (2016). Cabaran Perumahan Mampu Milik.

Napic, 2019. Laporan Pasaran Harta Separuh Pertama, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia.

Nurshuhada Zainon et al., 2017. *Factors Affecting the Demand of Affordable Housing among the Middle-Income Groups in Klang Valley Malaysia*.

Nor Diyana Binti Md Yussof. 2018. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemampuan Perumahan.

Nik Asmawi Hassan, Yazid Saleh, Mohmadisa Hashim, Mohamad Suhaily Yusri Che Ngah, Nasir Nayan & Hanifah Mahat.(2015). Daya Saing Bandar Kecil: Satu Penelitian Dari Aspek Persepsi Penduduk Dalam Kawasan Majlis Daerah Tanjong Malim.

Nora Mahpar. (2018, 14 Februari). Rumah mampu milik tidak mencukupi , diakses dari <https://www.bharian.com.my/bisnes/lain-lain/2018/02/388639/rumah-mampu-milik-tidak-mencukupi-bnm>.

Nor Malina Malek, & Azrina Husin. 2012. Pemilikan Rumah dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana dan Rendah di Malaysia.

- Portal Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia. 2013. diakses dari :
www.ppam.gov.my
- Pasaran Harta Tanah Malaysia 2019 And Laporan Lain, Jpph Malaysia 2019. NAPIC 2019.
- Pr1ma. 2019. Faktor-Faktor Isu Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana.
- Rosadah bt. Mahamud .2004. Pengaruh Insentif Keatas Pasaran Harta Tanah Perumahan.
- SUKJ, Bahagian Perumahan, 2018. Dasar Perumahan Rakyat Johor.
- Samaratunga, Thushara. 2013. *High-Density High-Rise Low-Income Housing: an Appropriate City Planning Solution for Colombo, Sri Lanka?*
- Salfarina, A. G., Nor Malna M. & Azrina, H. 2011. *Trends, problems and needs of urban housing in Malaysia.*
- Sandra J. N. & Scott, C.H. (2014). *Housing affordability and investment in children.*
- Shamsubahrin. 2018. Rumah Mampu Lihat.
- Suhaida et al., 2011; Michelle et al., 2008; Nor Malina .Kemampuan Memiliki Rumah dalam Kalangan Keluarga Bandar di Malaysia.
- Su Ling, C., Joan Almieda, S. and Su Wei, H. (2017). Rumah Mampu Milik: Cabaran dan Langkah Ke Hadapan.
- Susan Johnson Taylor (2014). *5 Factors that influence your home resale's value.* Retrived May 12, 2018, dari laman web <https://loans.usnews.com/factorsthat-influence-your-homes-resale-value>.
- Stone, M.E. (2006). *What is Housing Affordability? The Case for Residual Income Approach.*
- Taro Yamane, (1976). *Statistics, An Introductory Analysis. Third Edition. New York: Harper & Row.*
- Undang-Undang Malaysia, 2012. Penubuhan Perbadanan Pr1ma dibawah Akta Pr1ma Malaysia, 2012.
- Wan Zahari Wan Yusoff (2004). "Pembangunan Perumahan: Isu-isu Penting yang Menyentuh Kepentingan Pengguna." Johor.
- Wendell Cox (Demographia) & Hugh Pavletich.2019. International Housing Affordability Survey Rating Middle-Income Housing Affordability.

- Wenjie Cai & Xinhai Lu. (2015). *Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study.*
- Xin Ying Lim. 2018. *Factors affecting housing prices in Malaysia: Analysis of the supply side.*
- Zainal Abidin Hashim. 2010. Harga Rumah dan Tahap Mampu Milik di Malaysia
- Zhafrie Akmal Bin Zainal Abidin. 2012. Cabaran Dalam Membangunkan Rumah Mampu Milik Dari Perspektif Pemaju Kajian Kes : Iskandar Malaysia.