

HALANGAN PEMILIKAN RUMAH DAN INSENTIF KERAJAAN

MOHD NIZAM BIN ZAINAL

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

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

JANUARI 2020

DEDIKASI

Salam teristimewa khas untuk isteri tercinta,
Fazliyana Binti Alias
Setinggi-tinggi ucapan terima kasih atas keizinanmu dan segala pengorbanan yang tidak terhitung. Doamu, kasih dan sayang sebagai pencetus idea dan kekuatan dalam mengharungi liku-liku dalam merealisasikan pengajian ini.

Buat anak-anakku yang dikasihi,
Muhamad Nur Firdaus,
Aiman Haikal,
Alif Fazzuan
Ahmad Nur Daris,
sebagai dorongan & inspirasi kejayaan anak-anakku kelak.

Ayahanda dan Bonda yang disayangi dan disanjung
Allahyarham Haji Zainal Bin Mohd Nor
Allahyarham Alias Bin Ishak
Allahyarhammah Hajjah Samsiah Binti Mat Amin
Ku titipkan doa semoga Allahyarham & Allahyarhamah ditempatkan bersama-sama orang-orang yang soleh dan solehah.

Terima kasih juga kepada ibu mertua
Hajjah Siti Salmiah Binti Talib
atas doa-doa untuk kejayaanku pada pengajian ini

Didikan dan pengorbanan Penyelia Yang Tidak Jemu
Dr. Ainur Zaireen Binti Zainudin

Buat kekanda dan adinda, sahabat seperjuangan dan rakan-rakan lain terima kasih di atas segala kerjasama dan bantuan yang telah diberikan.

Kepada **Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA)**
Terima Kasih atas penajaan pengajian.

Ketua Jabatan dan staf
Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)
Unit Audit Dalam Perbendaharaan
Terima kasih atas sokongan dan dorongan sepanjang pengajian saya

Hanya Allah S.W.T yang mampu membalasnya.

PENGHARGAAN

Syukur Alhamdulillah, setinggi-tinggi rasa kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Allah S.W.T., dengan limpah kurniaNya, saya dapat menyempurnakan Projek Sarjana bertajuk *Halangan Pemilikan Rumah dan Insentif Kerajaan* dengan jayanya.

Di kesempatan ini, saya ingin merakamkan ucapan setinggi-tinggi penghargaan dan jutaan terima kasih kepada penyelia saya, Dr. Ainur Zaireen binti Zainudin atas bimbingan, tunjuk ajar, bantuan dan dorongan yang tidak terhingga diberikan olehnya sepanjang menyediakan tesis ini. Segala bimbingan, tunjuk ajar, pandangan dan komen-komen yang membina sepanjang proses penulisan ini sangat- sangat memberi erti dan dihargai.

Setinggi-tinggi penghargaan juga ditujukan kepada rakan-rakan sekelas, kakitangan Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, JPPH dan INSPEN di atas kerjasama, sokongan dan idea yang diberikan untuk melengkapkan tesis ini.

Ucapan penghargaan ini juga ditujukan buat isteri Fazliyana binti Alias di atas pengorbanan, doa restu dan sokongan yang tidak terhingga. Buat arwah ayah, arwah emak arwah abah, emak mertua dan keluarga, terima kasih kerana sentiasa mendoakan kejayaan ini. Akhir sekali untuk semua pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam menyiapkan kajian ini. Kerjasama dan jasa kalian amat dihargai.

ABSTRAK

Industri harta tanah semakin mencabar dengan peningkatan bilangan unit kediaman tidak terjual yang berpunca daripada tahap kemampuan yang rendah dalam pemilikan rumah. Isu ketidakmampuan membeli rumah pada harga pasaran juga adalah cabaran utama di dalam Dasar Perumahan Mampu Milik (2018). Intervensi kerajaan dengan memperkenalkan pelbagai insentif semasa pembentangan Bajet 2019 adalah untuk mengalakkan pemilikan rumah dan sekaligus mengurangkan lambakan unit kediaman tidak terjual. Kajian ini akan mengenalpasti halangan-halangan dalam pemilikan perumahan dan mengenalpasti insentif yang membantu meningkatkan pemilikan rumah. Hasil kajian mendapati halangan utama yang sangat mempengaruhi pemilikan rumah golongan M40 adalah harga rumah. Manakala insentif yang sangat mempengaruhi pemilikan adalah pengurangan harga 10% ke atas harga jualan bagi projek baru dan projek sedia ada/ siap dalam tempoh Kempen Pemilikan Rumah, kelonggaran syarat pembiayaan perumahan dan pembelian rumah pertama melalui '*Fundmyhome*'. Kajian ini diharap dapat membantu pihak Kerajaan untuk membuat keputusan dalam penentuan dasar kepada pemilikan rumah terutamanya golongan M40. Hasil penemuan juga bersetuju agar tempoh kempen dilanjutkan dan beberapa penambahbaikan perlu dilaksanakan dalam memastikan harga rumah adalah munasabah dengan lokasi dan pendapatan isi rumah. Kajian lanjutan adalah untuk melihat hubungan antara halangan pemilikan rumah dan insentif Kerajaan dari perspektif pemilik dan bukan pemilik yang merupakan fokus utama kepada peningkatan pemilikan rumah.

ABSTRACT

The real estate industry is increasingly challenging with the increasing number of unsold units resulting from low levels of home ownership. The issue of the inability to buy a home at market rates is also a major challenge in the Affordable Housing Policy (2018). The government's intervention in introducing various incentives during the 2019 Budget presentation was to encourage homeownership while reducing the sale of residential units. This study will identify barriers to housing ownership and identify incentives that help increase home ownership. The study found that the main obstacle that influenced the ownership of the M40 home was housing prices. Whereas the most influential incentives for ownership were a 10% reduction in the sale price of new and existing projects / projects during the Home Ownership Campaign, the relaxation of the terms of the first housing financing and first home purchase through the Fundmyhome. It is hoped that this study will assist the Government in making policy decisions on homeownership especially for the M40. The findings also agree that the campaign period will be extended and some improvements need to be made to ensure that home prices are reasonable with location and household income. The next study was to look at the relationship between home ownership barriers and Government incentives from the perspective of owners and non-owners who are the main focus of increasing home ownership

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xiv
	SENARAI RAJAH	xvi
	SENARAI SINGKATAN	xvii
	SENARAI LAMPIRAN	xviii
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	7
	1.4 Objektif Kajian	7
	1.5 Skop Kajian	8
	1.6 Kepentingan Kajian	10
	1.6.1 Pembeli	10
	1.6.2 Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	10
	1.6.3 Pihak Berkuasa Tempatan	11
	1.6.4 Pemaju Perumahan	11
	1.7 Metodologi Kajian	11
	1.7.1 Peringkat Pertama: Mengenalpasti Masalah dan Pengenalan Kajian	12
	1.7.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur	12
	1.7.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data	12

1.7.4	Peringkat Keempat: Analisis Kajian	14
1.7.5	Peringkat Kelima: Kesimpulan dan Cadangan	15
1.8	Susunatur Bab	15
1.8.1	Bab 1: Pengenalan	16
1.8.2	Bab 2: Halangan Pemilikan Rumah dan Insentif Kerajaan	16
1.8.3	Bab 3: Kawasan Kajian	16
1.8.4	Bab 4: Analisis Kajian	16
1.8.5	Bab 5: Kesimpulan dan Cadangan	17
BAB 2	HALANGAN PEMILIKAN RUMAH DAN INSENTIF KERAJAAN	19
2.1	Pendahuluan	19
2.2	Definisi Kumpulan Isi Rumah	19
2.3	Konsep Perumahan	20
2.3.1	Definisi Perumahan	21
2.3.2	Jenis-jenis Perumahan	22
2.3.2.1	Perumahan di Atas Tanah	22
2.3.2.2	Perumahan Bertingkat	22
2.4	Klasifikasi Rumah Mengikut Kos	23
2.4.1	Rumah Mampu Milik	24
2.4.2	Rumah Kos Sederhana	24
2.4.3	Rumah Kos Tinggi	24
2.5	Dasar Perumahan Negara 2018 - 2025	25
2.6	Definisi Kemampuan Pemilikan Rumah	25
2.7	Halangan yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Perumahan M40	28
2.7.1	Pendapatan Isi Rumah	28
2.7.2	Harga Rumah	30
2.7.3	Corak Perbelanjaan	32
2.7.4	Bayaran Wang Pendahuluan	33
2.7.5	Jumlah Pembiayaan Perumahan	33
2.7.6	Kaedah Faedah Pinjaman	34

2.7.7	Kemampuan Bayaran Balik Ansuran Pinjaman	35
2.7.8	Tempoh Pinjaman	36
2.7.8.1	Skim Pencen	36
2.7.8.2	Skim Kumpulan Wang Simpanan Pekerja	37
2.7.9	Lokasi yang Strategik	37
2.7.10	Rekabentuk Rumah	38
2.8	Konsep Pasaran Harta Tanah	39
2.8.1	Ciri-ciri Pasaran Harta Tanah	39
2.8.2	Fungsi Pasaran Harta Tanah	40
2.8.3	Permintaan dan Penawaran Dalam Pasaran Harta tanah Kediaman	41
2.8.3.1	Permintaan ke Atas Harta Tanah Kediaman	41
2.8.3.2	Penawaran Harta tanah Kediaman	43
2.8.3.3	Hubungan di antara Permintaan dan Penawaran	45
2.8.3.4	Pasaran Sempurna dan Tidak Sempurna	46
2.8.4	Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	47
2.9	Campur Tangan Kerajaan Dalam Pasaran Harta Tanah	50
2.10	Insentif Kerajaan Dalam Mengatasi Lambakan Unit Rumah Tidak Terjual	51
2.11	Insentif di Negara Luar Bagi Mengatasi Lebihan Unit Kediaman Tidak Terjual	55
2.12	Rumusan	56
BAB 3	KAWASAN KAJIAN	57
3.1	Pendahuluan	57
3.2	Latar Belakang Kajian	57
3.3	Demografi Kajian	60
3.4	Bilangan Isi Rumah M40	61
3.5	Pendapatan Isi Rumah M40	62
3.6	Perbelanjaan Isi Rumah M40	62
3.7	Pembiayaan Perumahan	64

3.8	Pasaran Harta Tanah Kediaman di Daerah Petaling	66
3.9	Kemampuan Membeli dan Pergerakan Harga Rumah	68
3.10	Penawaran Rumah	70
3.11	Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	71
3.12	Hubungan Kemampuan Perumahan dan Harga Rumah	72
3.13	Rumusan	73
BAB 4	ANALISIS KAJIAN	75
4.1	Pendahuluan	75
4.1.1	Kajian Rintis	75
4.1.2	Ujian Kebolehpercayaan Instrumen Kajian	76
4.2	Analisis Kajian	78
4.3	Analisis Maklumat Demografi dan Sosio Ekonomi (Bahagian A dan B)	80
4.3.1	Analisis Jantina Responden	81
4.3.2	Analisis Bangsa Responden	81
4.3.3	Analisis Umur Responden	82
4.3.4	Analisis Tahap Pendidikan Responden	83
4.3.5	Analisis Status Perkahwinan Responden	84
4.3.6	Analisis Tempoh Perkahwinan Responden	85
4.3.7	Analisis Bilangan Isi Rumah Responden	86
4.3.8	Analisis Jenis Pekerjaan Responden	87
4.4	Analisis Maklumat Pendapatan dan Perbelanjaan Isi Rumah (Bahagian B)	88
4.5	Analisis Status Pemilikan dan Kemampuan Memiliki Rumah	92
4.5.1	Analisis Status Pemilikan Responden	92
4.5.2	Analisis Jenis Rumah Yang Diduduki Responden	93
4.5.3	Analisis Jenis Rumah Yang Menjadi Pilihan Responden	94
4.5.4	Analisis Harga Rumah Yang mampu Dibeli Oleh Responden	95
4.6	Analisis Halangan Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah (Bahagian D)	98

4.6.1	Analisis Julat Indeks Halangan Pemilikan	99
4.6.2	Susunan Kepentingan Halangan-Halangan Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah	100
4.7	Analisis Insentif Yang Mempengaruhi Kemampuan Untuk Membeli Rumah (Bahagian E)	101
4.7.1	Analisis Julat Indeks Insentif Kerajaan	103
4.7.2	Susunan kepentingan Insentif Yang Mempengaruhi Kemampuan Pembelian Rumah	104
4.8	Rumusan	106
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	107
5.1	Pendahuluan	107
5.2	Penemuan Kajian	107
5.2.1	Penemuan Objektif I: Halangan- Halangan Dalam Pemilikan Perumahan Oleh Golongan Isi Rumah M40	107
5.2.1.1	Harga Rumah	108
5.2.1.2	Pendapatan Isi Rumah	109
5.2.1.3	Kemampuan Bayaran Balik Ansuran Pinjaman	109
5.2.1.4	Kelayakan Jumlah Pembiayaan	111
5.2.1.5	Kadar Faedah Pinjaman	112
5.2.1.6	Lokasi Berhampiran Pusat Pekerjaan dan Kemudahan Awam	112
5.2.1.7	Kemampuan Bayaran Wang Pendahuluan (Deposit) Termasuk Duti Setem dan Guaman	113
5.2.2	Insentif Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Perumahan Isi Rumah M40	114
5.3	Cadangan Kajian Bagi Mengatasi Masalah	117
5.3.1	Pelanjutan Tempoh Masa Insentif	117
5.3.2	Kawalan Harga Rumah dari Pemaju	118
5.3.3	Insentif Yang Lebih Baik	118
5.3.4	Kadar Faedah Terlalu Tinggi	118
5.3.5	Memperincikan Program FundMyHome	118

5.3.6	Perumahan Yang Mampu Milik	119
5.3.7	Penambahbaikan Kepada Proses Pembangunan Rumah	119
5.4	Limitasi	119
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	120
5.6	Penutup	121
RUJUKAN		123
LAMPIRAN A – BORANG SOAL SELIDIK		129

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Sorotan Kajian Lepas	8
Jadual 2.1	Harga Rumah Mengikut Kategori	23
Jadual 2.2	Kadar Kemampuan Perumahan di Sembilan Buah Negara: Pasaran Utama (lebih 1,000,000 penduduk)	27
Jadual 2.3	Penawaran Unit Kediaman Mengikut Status	44
Jadual 2.4	Bilangan Unit Kediaman Tidak Terjual Mengikut Sukuan Tahun	50
Jadual 2.5	Kadar Cukai Mengikut Tempoh Pemilikan Rumah	53
Jadual 3.1	Bilangan dan Kadar Pertumbuhan Penduduk Tahunan di Selangor	59
Jadual 3.2	Bilangan Isi Rumah dan Purata Saiz Mengikut Tahun	61
Jadual 3.3	Pendapatan Pertengahan dan Purata Secara Bulanan Isi Rumah B40	62
Jadual 3.4	Komposisi Perbelanjaan Penggunaan Isi Rumah	63
Jadual 3.5	Permohonan dan Kelulusan Pinjaman Harta Tanah Kediaman	65
Jadual 3.6	Transaksi Harta Kediaman Mengikut Lingkungan Harga	67
Jadual 3.7	Transaksi Harta Kediaman Mengikut Jenis Kediaman	67
Jadual 3.8	Indeks Kemampuan Memiliki Rumah Di Malaysia	69
Jadual 3.9	Harga Rumah Mengikut Jenis Dalam Daerah Petaling	69
Jadual 3.10	Penawaran Untuk Semua Jenis Rumah Dalam Daerah Petaling	70
Jadual 3.11	Bilangan Unit Kediaman Tidak Terjual Mengikut Kategori Dalam Daerah Petaling	71
Jadual 4.1	Keputusan Ujian Cronbach's Alpha	76
Jadual 4.2	Halangan-Halangan Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Perumahan	97
Jadual 4.3	Halangan-Halangan Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Perumahan	98

Jadual 4.4	Julat Indeks Halangan- Halangan Yang Mempengaruhi Kemampuan Perumahan	100
Jadual 4.5	Kategori Skala Halangan- Halangan Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Perumahan Isi Rumah M40	100
Jadual 4.6	Insentif Yang Mempengaruhi Kemampuan M40 Dalam Pemilikan Rumah	101
Jadual 4.7	Julat Indeks Insentif Yang Mempengaruhi Kemampuan M40 Dalam Pembelian Rumah	103
Jadual 4.8	Insentif Yang Mempengaruhi Kemampuan M40 Dalam Pembelian Rumah Mengikut Kepentingan	104
Jadual 5.1	Anggaran Ansuran Bayaran Balik Pembiayaan	110
Jadual 5.2	Bilangan Transaksi Rumah Kediaman Mengikut Daerah	113
Jadual 5.3	Cadangan Responden Untuk Pelanjutan Insentif	117

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Bilangan unit dan nilai unit kediaman siap tidak terjual.	6
Rajah 2.1	Hubungkait antara Faktor Penawaran dan Permintaan	45
Rajah 3.1	Daerah- Daerah Di Negeri Selangor	59
Rajah 3.2	Mukim- Mukim Dalam Daerah Petaling	60
Rajah 4.1	Analisis Peratusan Responden Mengikut PBT dalam Petaling	80
Rajah 4.2	Analisa Jantina Responden	81
Rajah 4.3	Analisis Bangsa Responden	82
Rajah 4.4	Analisis Umur Responden	83
Rajah 4.5	Analisis Tahap Pendidikan Responden	84
Rajah 4.6	Analisis Status Perkahwinan Responden	85
Rajah 4.7	Analisis Tempoh Perkahwinan Responden	86
Rajah 4.8	Analisis Bilangan Isi Rumah Responden	87
Rajah 4.9	Analisis Jenis Pekerjaan Responden	88
Rajah 4.10	Peratusan Pendapatan Isi Rumah M40 dalam Daerah Petaling	89
Rajah 4.11	Kekerapan Perbelanjaan Isi Rumah M40 Dalam Daerah Petaling	90
Rajah 4.12	Analisis Penjadualan Silang Antara Pendapatan Penengah dan Jumlah Perbelanjaan Bulanan	91
Rajah 4.13	Analisis Terhadap Status Pemilikan Rumah	92
Rajah 4.14	Analisis Terhadap Status Pemilikan Rumah	93
Rajah 4.15	Analisis Jenis Rumah Yang Diduduki oleh Responden	94
Rajah 4.16	Analisis Jenis Rumah Yang Menjadi Pilihan Responden	95
Rajah 4.17	Analisis Harga Rumah Yang Mampu DiBeli Oleh Responden	96

SENARAI SINGKATAN

B40	-	Kumpulan Isi Rumah Pendapatan 40% Terendah
CCRISS	-	<i>Central Credit Reference Information System</i>
CKHT	-	Cukai Keuntungan Harta Tanah
DPN	-	Dasar Perumahan Negara
HCB	-	<i>Housing Cost Burden</i>
HIS	-	<i>Household Income Statistic</i>
KDNK	-	Keluaran Dalam Negara Kasar
M40	-	Kumpulan Isi Rumah Pendapatan 40% Pertengahan
MBPJ	-	Majlis Bandaraya Petaling Jaya
MBSA	-	Majlis Bandaraya Shah Alam
MM	-	<i>Median Multiple</i>
MPSJ	-	Majlis Perbandaran Subang Jaya
NAPIC	-	<i>National Property Information Centre</i>
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PTPTN	-	Perbadanan Tabung Pendidikan Tinggi Nasional
REDHA	-	Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia
RI	-	<i>Residual Income</i>
SAREDA	-	Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Sarawak
SHAREDA	-	Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Sabah
SPSS	-	<i>Statistical Package For Social Science</i>
T20	-	Kumpulan Isi Rumah Pendapatan 20% Tertinggi

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Soal Selidik	129

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Keperluan perumahan adalah merupakan perkara asas dalam kehidupan manusia. Pernyataan ini selari dengan teori Maslow (1943) yang terbahagi kepada lima peringkat keperluan manusia yang mana salah satu merupakan keperluan asas. Perumahan merupakan salah satu elemen penting dan menjadi pertunjuk kepada pembangunan sesebuah bandar. Ia juga menjadi simbol kepada kemajuan kejayaan, kehidupan sosial yang selesa dan peningkatan kepada ekonomi (Bujang et. al., 2010).

Perumahan sangat berkait dengan bilangan penduduk. Berdasarkan Laporan Anggaran Penduduk Semasa, Malaysia 2019 oleh Jabatan Perangkaan Malaysia, bilangan penduduk Malaysia pada tahun 2019 adalah seramai 32.6 juta berbanding tahun 2010 adalah seramai 27.5 juta. Dengan meningkatnya populasi menyebabkan keperluan terhadap permintaan perumahan turut meningkat.

Di dalam Dasar Perumahan Mampu Milik (2018) telah menyatakan terdapat lima cabaran utama kepada industri perumahan mampu milik iaitu pertama, ketidakmampuan pembelian rumah mengikut harga pasaran, kedua adalah ketidaksepadanan antara penawaran dan permintaan rumah mengikut lokasi, ketiga adalah ketiadaan sistem bersepadu bagi mengatasi masalah kesepadanan di antara permintaan dan penawaran, keempat ketiadaan pemusatan penyelarasan mampu milik dan kelima adalah kegagalan mendapatkan pembiayaan mampu milik.

Daripada cabaran tersebut memperlihatkan sekalipun terdapatnya penawaran dan permintaan dalam perumahan namun cabaran utama yang dihadapi adalah terhadap faktor pemilikan rumah dan kegagalan mendapatkan pembiayaan. Pemilikan rumah menjadi isu hangat yang di perkatakan sejak kebelakangan ini oleh agensi

kerajaan berikutan data stok unit kediaman tidak terjual meningkat dari setengah tahun 2017 hingga separuh tahun 2018 sebanyak 40% (Laporan Status Hartanah Separuh Tahun 2019, NAPIC).

Keputusan untuk pemilikan rumah sebagai kediaman merupakan keputusan yang terbesar yang dibuat oleh isirumah untuk dijadikan aset dan tempat tinggal namun ianya hanya menjadi angan-angan apabila tidak mempunyai kemampuan dari segi kuasa beli. Keratan akhbar Utusan Malaysia bertarikh 25 September 2019 menyatakan faktor pendapatan yang rendah berbanding harga rumah yang tinggi antara punca pembeli menangguhkan pembelian kediaman sendiri.

Kemampuan memiliki rumah menjadi agenda penting yang sering diperdebatkan sehingga ke peringkat negara membangun dan negara maju. Ini adalah kerana kecukupan atau kekurangan bekalan perumahan adalah ukuran kepada pertumbuhan dan perkembangan negara (AbdulLateef Olanrewaju et al., 2018).

Oleh itu, Dasar Perumahan Negara 2018 -2025 yang diperkenalkan akan menjadi dasar utama kepada perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan untuk memastikan keperluan perumahan mencukupi dan berkemampuan untuk memilikinya bagi memenuhi keperluan penduduk yang bertambah.

Dalam memastikan objektif kemampuan untuk memiliki rumah tercapai, Kerajaan melalui Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM), 2018 yang merupakan sub dasar kepada Dasar Perumahan Negara 2018-2025 telah dirangkakan untuk menterjemahkan dasar dan hala tuju kepada pembangunan perumahan mampu milik yang diimplementasikan di peringkat Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan dan sektor swasta.

Justeru itu, kedua-dua dasar yang diperkenalkan ini adalah menunjukkan komitmen yang tinggi daripada pihak Kerajaan untuk memastikan setiap isi rumah berkemampuan untuk memiliki rumah yang menjadi keperluan asas yang penting dalam mewujudkan persekitaran kehidupan yang harmoni dan kondusif.

1.2 Penyataan Masalah

Isu utama yang melibatkan perumahan adalah dari segi pembangunan, tahap kemampuan pemilikan rumah dan lebih unit tidak terjual yang semakin meningkat. Permasalahan kepada kemampuan untuk memiliki rumah adalah melibatkan golongan yang berpendapatan sederhana. Ia adalah berpunca daripada kenaikan harga rumah yang tinggi dan tidak setara dengan perubahan kenaikan pendapatan yang perlahan. (Linneman & Megbolugbe (1992); Jamie (2003).

Menurut United Nations (2011), penurunan kadar pemilikan rumah di sesetengah negara bukan berpunca daripada harga jualan rumah yang tinggi tetapi ia disebabkan oleh pendapatan negara tersebut yang rendah. Berdasarkan kenyataan Laporan Tahunan Bank Negara (2016), kadar pertumbuhan antara pendapatan dan harga rumah di Malaysia yang tidak seimbang menyebabkan kemampuan perumahan isi rumah terutamanya kategori M40 di negeri utama semakin berkurangan. Perkara ini disebabkan penawaran rumah yang tidak seimbang dalam memenuhi permintaan perumahan.

Terdapat tiga (3) kategori golongan isirumah di Malaysia iaitu kategori B40, M40 dan T20. Kategori T20 dan B40 kurang memberi kesan kepada permintaan perumahan memandangkan golongan ini memiliki pendapatan yang tinggi bagi T20 dan mempunyai subsidi oleh Kerajaan bagi kategori B40. Manakala kategori M40 tidak menerima atau mendapat apa-apa bantuan dari Kerajaan dalam pemilikan rumah.

Tahap kemampuan memiliki rumah yang rendah oleh golongan M40 telah menyebabkan peningkatan kepada bilangan unit tidak terjual. Kenyataan ini disokong oleh Laporan Status Harta Tanah (2018) yang menunjukkan bahawa bilangan unit kediaman siap tidak terjual bagi tempoh separuh tahun 2018 telah meningkat dari 20,876 unit kepada 29,227 unit berbanding tempoh yang sama tahun 2017. Unit kediaman siap yang paling banyak tidak terjual adalah dalam lingkungan harga RM300,001 hingga RM400,000.00 iaitu sebanyak 4,983 unit. Lingkungan harga yang tidak terjual ini adalah untuk golongan isi rumah M40.

Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (2018) menyatakan bahawa di antara cabaran kepada perumahan negara adalah kemampuan untuk pembelian rumah mengikut harga pasaran yang berpunca daripada kadar pertumbuhan pendapatan yang tidak selari dengan harga jualan rumah yang tinggi. Di dalam Laporan Bank Negara (2017), purata kenaikan harga jualan rumah di seluruh negara bagi tahun 2007 sehingga 2016 meningkat sebanyak 9.8% berbanding purata kenaikan pendapatan penduduk hanya 8.3% sahaja dalam tempoh yang sama. Di sini, berlakunya ketidakseimbangan di antara harga rumah dan pendapatan. Menurut Bankami (2018) pula, kenaikan harga rumah adalah tidak seimbang dengan pendapatan di mana pada tahun 2012 hingga 2014 menunjukkan bahawa harga jualan rumah meningkat tinggi iaitu sekali ganda jika dibandingkan dengan pendapatan isi rumah.

Menurut Amir Baharuddin (2014) di dalam kajiannya menyatakan bahawa generasi muda akan menghadapi permasalahan dalam pemilikan rumah. Hasil kajian juga menyatakan golongan pendapatan rendah dan sederhana akan terus menyewa rumah kerana tahap kemampuan untuk membeli rumah adalah rendah. Kemampuan pendapatan untuk membeli rumah yang berharga RM350,000 adalah sekurang-kurangnya RM5,000 sebulan.

Berdasarkan kepada keadaan diatas, wujudnya persoalan apakah halangan yang wujud untuk golongan M40 memiliki rumah?

Campur tangan Kerajaan di dalam pasaran harta tanah adalah amat diperlukan bagi membolehkan setiap rakyat mampu memiliki rumah. Menurut Whitehead (1994) kerajaan berperanan untuk memastikan setiap golongan yang pendapatan mempunyai rumah. Pemilikan rumah meningkat dengan penglibatan kerajaan seperti di negara-negara seperti Singapura, Kanada, Australia, China dan Hong Kong yang berperanan untuk mengawal dan mengubal polisi serta dasar seperti kawalan kadar faedah dan penetapan prosedur kepada pinjaman gadai janji. Menurut Atterhog (2009) pula, dasar kerajaan memberi kesan kepada peningkatan pemilikan rumah melalui perubahan polisi, kawalan kadar faedah dan pinjaman gadai janji yang mempengaruhi dalam pemilikan rumah.

Menurut Gwin & Ong (2004) pemilikan rumah yang tinggi bagi sesebuah negara disebabkan oleh peranan kerajaan kepada pendedahan program dan insentif yang boleh mempengaruhi pemilikan rumah. Menurut Linderman & Wachter (1989), insentif perumahan seperti kemudahan pembiayaan, pelepasan cukai, dan kelonggaran syarat kemudahan kredit, akan membantu rakyat untuk menggalakkan kemahuan dan kemampuan untuk memiliki rumah. Pernyataan ini disokong oleh Green & Vandell (1999), bahawa pengecualian cukai akan dapat menggalakkan permintaan untuk membeli rumah. Jika semakin banyak insentif diperkenalkan oleh pihak kerajaan maka semakin tinggi minat bakal pembeli untuk memiliki rumah dan peningkatan kepada pemilikan rumah.

Justeru itu, di dalam pembentangan Belanjawan 2019 pada 2 November 2018, Kerajaan telah memperkenalkan beberapa insentif dalam usaha galakan meningkatkan pemilikan rumah dan mengatasi peningkatan unit kediaman siap tidak terjual. Antara insentif kerajaan yang diperkenalkan adalah pertama pengecualian kepada duti setem sebanyak 100% untuk rumah yang berharga sehingga RM300,000 ke atas surat cara perjanjian jualbeli dan perjanjian pinjaman bagi tempoh Januari sehingga Disember 2019. Kedua, tempoh pinjaman perumahan dibawah Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) telah dinaikkan dari 30 tahun kepada 35 tahun untuk pembiayaan pertama dan 25 tahun kepada 30 tahun untuk pembiayaan kedua. Di dalam pembentangan bajet itu juga, kempen pemilikan rumah (HOC) telah diperkenalkan bermula 1 Januari sehingga Jun 2019 yang melibatkan insentif pengecualian duti setem perjanjian jualbeli dan perjanjian pinjaman serta potongan harga sekurang-kurangnya sepuluh peratus (10%) daripada harga jualan.

Tempoh HOC yang berakhir pada 30 Jun 2019 telah disambung sehingga 31 Disember 2019 menerusi Siaran Media Kementerian Kewangan Malaysia pada 30 Jun 2019 berikutan peningkatan terhadap kuasa membeli oleh pembeli. Pelanjutan tempoh masa untuk kempen HOC adalah disebabkan oleh peningkatan kepada bilangan unit kediaman siap yang tidak terjual bagi tempoh separuh pertama 2018 dari 29,227 unit (nilai RM17.23 bilion) kepada separuh kedua 2018 sebanyak 32,313 unit (nilai RM19.86 bilion). Kenaikan bilangan unit kediaman siap tidak terjual dalam tempoh tersebut adalah 9.93%. Di dalam HOC terdapat insentif pengecualian duti setem ke

atas surat cara perjanjian jual beli dan perjanjian pinjaman serta pengurangan harga sebanyak 10% ke atas unit /projek sedia ada yang akan merangsang untuk menarik minat pembeli dalam pemilikan rumah terutama pemilikan rumah pertama.

Dalam menggalakan lebih ramai yang berminat untuk membeli rumah, Kerajaan dalam pelanjutan tempoh HOC ini telah memperkenalkan penambahbaikan kepada insentif pengecualian duti setem iaitu bagi rumah yang berharga dibawah RM500,000 pengecualian duti setem 100% adalah terhad kepada RM300,000 pertama untuk surat cara perjanjian jualbeli dan pengecualian 100% ke atas duti setem perjanjian pinjaman. Insentif tambahan ini berkuatkuasa ke atas instrumen perjanjian jual beli yang telah disempurnakan pada 1 Julai 2019 sehingga 31 Disember 2020. Kepelbagaian insentif yang diperkenalkan oleh Kerajaan akan meningkatkan kemampuan pembeli dalam pemilikan rumah.

Berdasarkan Laporan Status Pasaran Harta Separuh Tahun 2019 seperti di Jadual 1.1 menunjukkan bahawa bilangan untuk kediaman tidak terjual untuk tempoh separuh tahun kedua 2018 berbanding separuh tahun pertama 2019 terdapat peningkatan yang kecil iaitu 497 unit atau 1.54%. Ini secara tidak lansung menunjukkan bahawa insentif yang diperkenalkan oleh Kerajaan telah membantu kepada pemilikan perumahan dan menyebabkan peningkatan bilangan unit kediaman siap tidak terjual semakin berkurangan.



Rajah 1.1 Bilangan unit dan nilai unit kediaman siap tidak terjual.
(Sumber: Laporan Status Pasaran Harta Tanah Separuh Tahun 2019, NAPIC)

Selain itu, peningkatan kepada pemilikan rumah adalah seperti yang dilaporkan di dalam keratan akhbar Berita Harian bertarikh 27 September 2019 yang menyatakan bahawa prestasi jualan semasa kempen pemilikan rumah sehingga 13 September 2019 adalah sebanyak 19,784 unit kediaman telah terjual dengan nilai adalah RM14.65 bilion. Kenyataan ini disokong oleh laporan pembentangan Belanjawan 2020 pada 11 Oktober 2019 yang menyatakan sebanyak 21,000 unit rumah telah terjual dengan nilai RM13.44 bilion.

Ini mewujudkan persoalan adakah insentif-insentif ini membantu meningkatkan pemilikan rumah dan insentif mana yang sangat membantu menyelesaikan isu ketidakmampuan dan mempengaruhi dalam pemilikan rumah.

Oleh itu, berdasarkan kepada penyataan masalah ini, kajian ini akan melihat halangan-halangan yang wujud dalam pemilikan rumah dan insentif yang mempengaruhi pembelian rumah.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian adalah untuk mengkaji kepentingan insentif yang diberikan oleh kerajaan bagi menyelesaikan isu ketidakmampuan pemilikan rumah dan lebihan unit kediaman siap tak terjual.

1.4 Objektif Kajian

Bagi mencapai matlamat kajian yang ditetapkan, beberapa objektif kajian telah dikenalpasti iaitu:

- (a) Menenalpasti halangan-halangan dalam pemilikan rumah.
- (b) Menenalpasti insentif yang diperkenalkan oleh Kerajaan yang mempengaruhi kemampuan pembeli dalam pemilikan rumah.

1.5 Skop Kajian

Kajian yang dijalankan akan menumpukan kepada skop dan kawasan kajian Daerah Petaling. Skop kajian adalah penting sebagai sempadan dan panduan bagi memastikan objektif dan tujuan sebenar dapat dicapai. Kajian ini memfokuskan kepada penglibatan atau campurtangan pihak kerajaan melalui insentif dalam meningkatkan pemilikan rumah di Malaysia. Skop kajian adalah melibatkan insentif yang diumumkan oleh Kerajaan semasa pembentangan Belanjawan 2019 dan tempoh masa yang berkaitan adalah dari 1 Januari 2019 hingga 31 Disember 2019.

Kumpulan sasaran kajian adalah kumpulan isi rumah M40 yang bekerja di Daerah Petaling, Selangor. Pemilihan Daerah Petaling sebagai kawasan kajian adalah kerana Daerah Petaling adalah daerah tumpuan dan pesat membangun. Di dalam daerah ini terdapat tiga Pihak Berkuasa Tempatan yang telah kukuh dari segi pendapatan dan stabil dari segi pembangunan infrastruktur iaitu Majlis Bandaraya Shah Alam, Majlis Bandaraya Petaling Jaya dan Majlis Perbandaran Subang Jaya. Daerah Petaling juga adalah merupakan daerah yang paling banyak menerima pelaburan berjumlah RM3.095 bilion (Laporan Sosioekonomi Negeri Selangor, 2018). Kestabilan pembangunan telah menjadikan pendapatan penengah bagi golongan isi rumah M40 adalah sebanyak RM7,904 melebihi pendapatan penengah negeri Selangor iaitu RM7,225 dengan julat pendapatan purata RM4,214 hingga RM11,692 berdasarkan kepada Laporan Pendapatan Isi Rumah (HIS) 2016.

Kajian ini adalah berbeza dengan kajian-kajian terdahulu mengenai kemampuan pemilikan dan insentif dari segi matlamat dan objektif kajian seperti yang ditunjukkan di dalam Jadual 1.1.

Jadual 1.1 Sorotan Kajian Lepas

Nama Penulis	Tahun	Tajuk Kajian	Keputusan Kajian
Haziqah Fara Mior Samsudin	2016	Keberkesanan Penglibatan Kerajaan Dalam	Penemuan kajian adalah seperti berikut:

Nama Penulis	Tahun	Tajuk Kajian	Keputusan Kajian
		<p>penyediaan Program dan Insentif Perumahan Mampu Milik.</p>	<p>a. Program perumahan dan insentif yang dilaksanakan oleh pihak kerajaan di Negeri Johor dalam Rancangan Malaysia Lima Tahun kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana bagi tempoh sebelum, semasa dan selepas pemilikan rumah.</p> <p>i. Program Perumahan Rakyat</p> <p>ii. Program Perumahan Awam Kos Rendah</p> <p>iii. Program Perumahan Mampu Milik</p> <p>iv. Skim Rumah Pertamaku</p> <p>b. Analisa program dan insentif perumahan yang dilaksanakan oleh kerajaan dalam mempengaruhi keputusan untuk pembelian rumah.</p>
Siti Rafidah binti Kasmori	2018	Kemampuan Perumahan M40 Dalam Program Rumah Mampu Milik.	<p>Penemuan kajian adalah seperti berikut:</p> <p>a. Tahap kemampuan memiliki rumah golongan isi rumah M40 di Kuala Lumpur.</p> <p>b. Faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan perumahan golongan isi rumah M40 dalam program rumah mampu milik.</p> <p>c. Hubungan antara pendapatan isi rumah M40 dengan kemampuan pemilikan perumahan mampu milik.</p>

(Sumber: Olahan Penulis, 2019)

1.6 Kepentingan Kajian

Melalui kajian ini, akan memberikan gambaran yang jelas mengenai halangan dalam kemampuan pemilikan rumah dan mengetahui insentif yang mempengaruhi pemilikan rumah. Oleh itu, kajian ini akan dapat memberikan faedah kepada pihak yang berkepentingan seperti:

1.6.1 Pembeli

Pembeli akan yang mengetahui halangan-halangan dalam kemampuan pemilikan rumah dan boleh membuat persediaan atau mengambil tindakan proaktif jika berhasrat untuk memiliki rumah. Pembeli juga dapat mengetahui insentif yang sedang ditawarkan terutamanya dalam tempoh kempen pemilikan rumah dan insentif yang paling mempengaruhi kemampuan pembelian rumah. Selain itu juga pembeli dapat mengetahui skim-skim perumahan yang berdaftar dengan Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA), Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Sabah (SHAREDADA) dan Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Sarawak (SHEDADA) kerana insentif pengecualian 100% duti setem dan diskaun 10% ke atas harga adalah rumah-rumah yang berdaftar dengan pertubuhan berkenaan. Pemaju yang berdaftar ini juga adalah biasanya pemaju yang berwibawa dan tiada masalah dalam projek terbengkalai.

1.6.2 Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Melalui kajian ini, pihak jabatan akan mengetahui akan halangan yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dan insentif yang mempengaruhi kemampuan pembelian rumah yang menjadi asas dalam mengatur strategi dan arah tuju pelaksanaan yang lebih berkesan. Selain itu, pihak Jabatan boleh merangka tindakan proaktif berasaskan kepada halangan-halangan tersebut dalam memastikan setiap penduduk mampu untuk memiliki rumah.

1.6.3 Pihak Berkuasa Tempatan

Pihak Berkuasa Tempatan yang terlibat di dalam Daerah Petaling adalah Majlis Bandaraya Shah Alam, Majlis Bandaraya Petaling Jaya dan Majlis Perbandaran Subang Jaya. Hasil kajian ini boleh dijadikan asas pertimbangan dalam membuat keputusan mengenai perancangan pembangunan dan kelulusan untuk Kebenaran Merancang.

1.6.4 Pemaju Perumahan

Hasil kajian akan dijadikan asas pertimbangan kepada pemaju perumahan dalam menjalankan sesuatu projek pembinaan perumahan. Pemaju akan mengetahui halangan yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dan mengenalpasti mekanisme untuk merancang pembangunan selaras dengan kemampuan pembeli. Ia akan menjadi input oleh pihak pemaju perumahan pada peringkat kajian kemungkinan dalam penentuan harga, strategi pemasaran, sasaran pembeli dalam sesuatu perancangan cadangan pembangunan.

1.7 Metodologi Kajian

Kajian ini adalah untuk mengenalpasti halangan-halangan kepada kemampuan pemilikan rumah dan insentif yang ditawarkan oleh Kerajaan dalam mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Metodologi kajian yang paling sesuai atau tepat untuk menjalankan penyelidikan dan menentukan rekabentuk secara kuantitatif dalam menjawab permasalahan kajian. Pelaksanaan kajian dengan efektif adalah dengan merangka metodologi yang melibatkan kefahaman kepada pernyataan masalah, pengumpulan data, analisis data dan akhirnya peringkat kesimpulan dan cadangan.

1.7.1 Peringkat Pertama: Mengenalpasti Masalah dan Pengenalan Kajian

Peringkat ini menekankan kepada mengenalpasti halangan-halangan kemampuan pemilikan rumah dan insentif yang ditawarkan oleh kerajaan dalam meningkatkan kemampuan pemilikan rumah. Perincian isu ini dijalankan melalui pelbagai sumber maklumat merangkumi bahan bacaan ilmiah seperti keratan akhbar, artikel, jurnal dan data statistik daripada Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan Laporan Bank Negara.

Bagi mengupas isu dengan lebih mendalam, pelbagai jurnal daripada laman web diguna pakai. Di peringkat ini, kajian terdahulu yang telah dijalankan diteliti bagi mengelakkan berlakunya pertindihan isu yang akan dibincangkan. Penemuan permasalahan kajian membolehkan menimbulkan pelbagai persoalan kajian dan seterusnya menetapkan objektif kajian. Seterusnya, skop kajian ditentukan untuk memastikan kajian tidak tersasar daripada objektif kajian. Kepentingan kajian pula digariskan supaya hasil penemuan kajian memberi faedah kepada pelbagai pihak terutama dalam sektor harta tanah.

1.7.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur

Di peringkat kedua ini menghuraikan kajian teoritikal secara menyeluruh mengenai pelbagai definisi seperti kumpulan isi rumah, konsep perumahan, definisi dan halangan kepada kemampuan pemilikan dan insentif yang mempengaruhi pemilikan rumah. Data dan maklumat ini diperolehi daripada jurnal-jurnal yang berkaitan, kajian lepas, keratan akhbar, laman web, kertas seminar dan pembacaan artikel.

1.7.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data

Peringkat ini melibatkan proses pengumpulan data bagi menghasilkan kajian yang lengkap dan komprehensif selaras dengan objektif yang disasarkan. Pengumpulan data terbahagi kepada dua iaitu data primer dan data sekunder.

Data primer menjadi asas dalam pembentukan kajian untuk mencapai objektif yang telah ditetapkan. Bagi data primer, melibatkan pengumpulan data secara terus ke atas kawasan kajian iaitu melibatkan responden isi rumah M40 yang bekerja di kawasan Daerah Petaling, Negeri Selangor. Sumber data kajian ini diperolehi daripada soal selidik yang melibatkan soalan berstruktur.

Berdasarkan Laporan Sosioekonomi Selangor 2018, anggaran jumlah isi rumah di Daerah Petaling adalah sebanyak 638,000 isi rumah dan bilangan isi rumah M40 adalah sebanyak 255,200 isi rumah. Julat umur diambilkira dalam lingkungan umur bekerja antara kurang 25 tahun hingga 55 tahun digunakan berdasarkan pada tempoh usia ini, seseorang akan bercadang dan berkemampuan untuk membeli dan memiliki rumah sendiri (Bujang, 2006). Disebabkan populasi kajian yang tidak seragam, persampelan rambang dianggap paling sesuai bagi menentukan sampel kajian (Ahmad Mahdzan, 1992).

Menurut Chua (2006), persampelan merupakan proses memilih sebilangan subjek daripada sesuatu populasi untuk dijadikan sebagai responden kajian. Sehubungan itu, jumlah sampel adalah berdasarkan kepada Sifir Taro Yamane (1976) dan aras keyakinan yang digunakan adalah 90 peratus kerana untuk menjimatkan masa dan kos perbelanjaan. Dengan menggunakan sifir Taro Yamane (1976), jumlah persampelan yang diperlukan bagi kajian ini adalah pada aras keyakinan 90 peratus dikira seperti berikut:

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

di mana n = jumlah sampel

N = jumlah populasi

e = aras keyakinan

Oleh itu, pengiraan sampel bagi isi rumah M40 di Daerah Petaling adalah:

$$n = \frac{255,200}{1 + 255,200*(0.1)^2}$$
$$n = \frac{255,200}{2,553}$$
$$n = 99.96 \text{ atau } 100 \text{ orang responden}$$

Pengiraan berasaskan kepada sifir Taro Yamane (1973) ini, responden yang terpilih dan yang akan dijadikan sebagai sampel adalah sekurang-kurangnya 100 orang. Responden yang dipilih dalam kajian ini adalah terdiri daripada isi rumah M40 di Daerah Petaling dari pelbagai lapisan umur dari pelbagai sektor pekerjaan dan melibatkan tiga Pihak Berkuasa Tempatan iaitu Majlis Bandaraya Shah Alam, Majlis Bandaraya Petaling Jaya dan Majlis Perbandaran Subang Jaya.

Data sekunder menjadi sumber data yang sangat penting untuk menyokong setiap huraian dalam kajian melibatkan pencarian maklumat dalam bentuk teori atau fakta melalui bahan-bahan ilmiah seperti kajian terdahulu, jurnal, artikel, keratan akhbar dan bahan-bahan bercetak yang dikeluarkan oleh agensi-agensi kerajaan seperti Laporan Pasaran Harta Setengah Tahun 2019, Laporan Stok Harta Tanah, Laporan Status Harta Tanah, Dasar Perumahan Negara 2018 – 2025, Laporan Belanjawan 2019 dan 2020 dan sebagainya. Sumber pencarian maklumat ini juga boleh diperolehi melalui pencarian maklumat diportal rasmi agensi-agensi yang terlibat.

1.7.4 Peringkat Keempat: Analisis Kajian

Di peringkat ini adalah melibatkan analisis data dengan menggunakan kaedah kuantitatif terhadap semua maklumat dan data yang diperolehi di peringkat ketiga. Analisis dijalankan dengan menggunakan perisian komputer yang dikenali sebagai *Statistical Package for Social Science* atau SPSS 23. Data-data yang diperolehi seterusnya dianalisis menggunakan analisis deskriptif dan penjadualan silang. Proses analisis data ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran bagi menjawab persoalan kajian yang diutarakan dan seterusnya mencapai objektif yang ditetapkan. Hasil

analisis akan ditunjukkan dalam bentuk jadual, gambarajah dan carta untuk memberikan huraian dan gambaran yang jelas terutamanya dalam menentukan halangan dan insentif yang mempengaruhi pemilikan perumahan dan mengatasi lambakan unit kediaman tidak terjual.

Dalam kajian ini, analisis menggunakan analisis kekerapan (*Frequency Analysis*) iaitu pemboleh ubah adalah berskala nominal, maka analisis kuantitatif statistikal yang digunakan adalah secara diskriptif. Berdasarkan Azizah (2015) dan Vaus (1990), analisis kuantitatif secara diskriptif digunakan melalui kaedah frekuensi, mod, min dan sisihan piawai. Menurut Mann (2004), statistik deskriptif mengandungi kaedah-kaedah untuk mengatur, mempamerkan dan menghuraikan data dengan menggunakan jadual, gambarajah dan pengukuran secara ringkas. Dalam kajian ini, kaedah frekuensi, mod, min dan sisihan piawai sesuai digunakan bagi menganalisis data berkaitan personal responden. Analisis kekerapan menggambarkan pilihan jawapan responden berdasarkan kepada keutamaan dan pilihan yang memperolehi kekerapan yang paling tinggi akan menggambarkan pilihan utama di kalangan responden. Kekerapan ini kemudiannya akan dipersembahkan dalam bentuk peratusan (%) untuk memudahkan kefahaman kepada hasil analisa kajian.

1.7.5 Peringkat Kelima: Kesimpulan dan Cadangan

Peringkat ini menjurus kepada kesimpulan penemuan hasil kajian untuk menjawab setiap persoalan dan objektif kajian yang ditetapkan. Kesimpulan akan dibentuk melibatkan keseluruhan kajian dan cadangan mengatasi masalah serta cadangan lanjutan untuk diteruskan oleh pengkaji-pengkaji akan datang.

1.8 Susunatur Bab

Kajian ini dibahagikan kepada lima (5) bab adalah seperti berikut:

1.8.1 Bab 1: Pengenalan

Latar belakang kajian merangkumi secara ringkas konsep perumahan, kemampuan pemilikan rumah, unit kediaman tidak terjual dan insentif oleh kerajaan diikuti dengan pernyataan masalah, matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susunan bab.

1.8.2 Bab 2: Halangan Pemilikan Rumah dan Insentif Kerajaan

Bab dua ini adalah tertumpu kepada pengumpulan maklumat mengenai teori-teori dan kajian-kajian terdahulu yang berkaitan dengan konsep asas perumahan, konsep dan halangan kemampuan memiliki rumah, konsep pasaran harta tanah dan insentif kerajaan yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah yang diperolehi daripada buku-buku, majalah, jurnal, kertas kerja, keratan akhbar, artikel dan laporan yang akan menjawab persoalan objektif pertama dan kedua.

1.8.3 Bab 3: Kawasan Kajian

Bab ini memberi penerangan latarbelakang kawasan kajian di Daerah Petaling, Selangor Darul Ehsan. Penerangan melibatkan faktor demografi yang memberi kesan kepada kemampuan perumahan seperti bilangan isi rumah, pendapatan dan perbelanjaan isi rumah. Bab ini juga akan menghuraikan pasaran harta tanah kediaman termasuklah penawaran, transaksi dan unit tidak terjual di kawasan kajian. Faktor kemampuan memiliki dan bilangan unit tidak terjual adalah berkait dalam penentuan insentif. Halangan dan insentif mana yang menjadi memepengaruhi kebolehmampuan untuk membeli rumah akan diperolehi melalui soalselidik.

1.8.4 Bab 4: Analisis Kajian

Bab ini akan melibatkan tindakan menganalisis ke atas data-data yang diperolehi daripada soal selidik yang telah dijalankan. Hasil penemuan akan diselaraskan supaya mencapai objektif-objektif kajian yang telah ditetapkan.

RUJUKAN

- Abu Salathin Akashah bin Khairuddin (2016). Rumah Lelong Sebagai Alternatif Kepada Pemilikan Rumah Mampu Milik Untuk Individu Yang Berpendapatan Rendah (Kawasan Kajian: Kawasan Johor Bahru). Universiti Teknologi Malaysia
- Ahmad Mahdzan, A. (1992). Kaedah Penyelidikan Sosioekonomi. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Dan Pustaka.
- Amir Baharuddin (2014). Beli Rumah RM350,000 Pendapatan Gaji Mesti RM5,000 Sebulan. Jilakau Tidak, Sewa Rumah Sahaja Sampai (www.beritasemasa.com.my)
- Atterhög, M. (2003). How does Increased Competition on the Housing Market Affect Rents, (39).
- Atterhög, M.(2005). Importance of Government Policies For Home Ownership Rates An International Survey and Analysis, (54).
- Azizah Ismail (2015) Kemampuan Pembiayaan Perumahan Untuk Golongan Bumiputera. Universiti Teknologi Malaysia
- Atterhög, M.(2005). The effect of Competition and Ownership Policies On The Housing Market
- Atterhög, M., & Song, H. (2009). A Survey of Policies That May Increase Access to Home Ownership for Low-Income Households. *Housing, Theory and Society*, 26(4), 248–270.
- Azmi, N. Bujang A.A., Jiram W.R.A & Abu Zarin H (2015). *The Fundamental of Housing Affordability and Affordable House: A Review. #rd International Conference on Management and Technology in Knowledge, Service, Tourism & Hospitality 2015 (SERVE, 2015)*. Bandung. Indonesia.
- Bank Negara Malaysia (2016), Laporan Tahunan Bank Negara 2016, Bank Negara Malaysia
- Bank Negara Malaysia (2017), Laporan Tahunan Bank Negara 2017, Bank Negara Malaysia
- Baqutayan, S. M. (2014). The Affordable Housing Stress among Middle-Income Group. *IOSR Journal Of Humanities And Social Science (IOSR-JHSS)* , 82-90.

- Baqutaya. S (2016). Affordable Housing Policy: Issues and Challenges among Middle-Income Groups International Journal of Social Science and Humanity, Vol. 6, No. 6, June 2016.
- Berita Harian 5/10/2019. Cari Jalan Kurangkan Kos Bantu Rakyat Miliki Rumah
- Berita Harian 6/12/2019. Lebih Bekalan Hartanah Diunjur Berterusan 2020
- Berita Harian 7/12/2019. Rumah Mahal, Pemaju Manipulasi Pasaran
- Berita Harian 27/9/2019. Kempen Pemilikan Rumah Lonjak Jualan
- Bujang A. A. (2006). Pemilikan Harta Tanah Kediaman: Satu Kajian Penilaian Ke Atas Peraturan Kuota Lot Bumiputera Di Daerah Johor Bharu. Kuala Lumpur: Universiti Malaya
- Bujang, A. A., Zarin H. A., Agus, Mohd Razali (2008). *Urban Housing Ownership: Factors Influenced The Problems Faced By The Bumiputera In The District Of Johor Bahru, Johor, Malaysia*
- Bujang, A. A., Zarin, H. A., & Jumadi, N. (2010). The Relationship between Demographic Factors and Housing Affordability. Malaysian Journal of Real Estate, 49-58.
- Chua Y.P. (2006). Kaedah dan Statistik Penyelidikan: Kaedah Penyelidikan. Malaysia: McGraw-Hill. [8]
- Chua Y.P. (2006). Kaedah dan Statistik Penyelidikan: Asas Statistik Penyelidikan. Malaysia: McGraw-Hill
- Collin M (2004). Towards a Strategic Federal Policy Promoting Homeownership Federal Homeownership Policy, Draft May 14, 2003
- Dasar Perumahan Negara (2018-2025). Jabatan Perumahan Negara. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- Dasar Perumahan Mampu Milik (2018). Jabatan Perumahan Negara. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
- David Chua (1997). Will Tomorrow Housing Be Priced Out Or Reach Of Tomorrow Generation? : National Housing Convention 1997.
- DiPasquale, & W. C. Wheaton (1996), Urban Economics and Real Estate Markets (pp. 22-40). Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
- Dzul Ashrai Abu Bakar dan Hamzah Jusoh (2017). Kesejahteraan Komuniti Dalam Skop Perumahan Mampu Milik Mampan. Malaysian Jurnal of Society and Space 13 Issue 2 (97-114)@2017. ISSN 2180-2491.

- Farah Hanan Md Anuar (2014) Kemampuan Pemilikan Perumahan Generasi Y. Universiti Teknologi Malaysia
- Frogner, M.L., 2002. Skills shortages. *Labour Market Trends*, 110(1),17-27.
- Haziqah Fara Mior Samsudin (2016). Keberkesanan Penglibatan Kerajaan Dalam Penyediaan Program dan Insentif Perumahan Mampu Milik. Universiti Teknologi Malaysia.
- Holt D., 1998. Does Cultural Capital Sstructure American Consumption? *Journal of Consumer Research* 25 (1), 1-25
- Institut Penyelidikan Khazanah. (2015). *Making Housing Affordable*. Kuala Lumpur.
- i-Money (2014).<http://www.imoney.my/articles/everything-about-home-loan-interestrates/>.
- John M. Quigley and Steven Rapheal (2004). Is Housing Unaffordable. Why Isn't It More Affordable? *Journal of Economic Perspective*. Vol. 18. No.1. page 191-204.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. *Laporan Sosioekonomi Negeri Selangor*, 2018.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. *Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah*, (2016)
- Jabatan Perangkaan Malaysia. *Laporan Penyiasatan Perbelanjaan Isi Rumah*, (2016)
- Jabatan Perangkaan Malaysia. *Laporan Anggaran Penduduk Semasa, Malaysia 2019*
- Jabatan Ukur dan Pemetaan (2019). <http://www.jupem.gov.my>
- Kementerian Kewangan Malaysia. *Belanjawan 2019*
- Kementerian Kewangan Malaysia. *Belanjawan 2020*
- Linneman, P. D., & Megbolugbe, I. F. (1992). Housing Affordability: Myth or Reality? *Urban Studies* , 369-392.
- Mashitah Zulkepli. (2011). *Pembangunan Model Penentuan Keperluan Perumahan. Kajian Kes Johor Bahru, Malaysia*. Universiti Tun Hussien Onn
- Maslow (1943). *A Theory of Human Motivation*. *Scientific Psychological Review*
- Mohd Hamdan Ahmad, (2016). *Cabaran Perumahan Mampu Milik*. Utusan Online

- Nadiah binti Tukiman (2014). Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Masalah Pemilikan Rumah Mampu Milik Menerusi PRIMA. Universiti Teknologi Malaysia
- Najihah bte Azmi (2018). Ketaksepadanan Antara Kemampuan Perumahan dan Rumah Mampu Milik Dalam Pasaran Di Empat Bandar Utama Malaysia. Universiti Teknologi Malaysia.
- New Straits Times 27/9/2019. Home Ownership Campaign Sales Hit RM14.64bil
- Nur Syahida binti Anuar (2012). Faktor Yang Menjadi Keutamaan Pembeli Rumah Di Bawah Skim Rumah Pertamaku (Kawasan Kajian: Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur). Universiti Teknologi Malaysia
- Nur Zafirah binti Zaharudin (2014). Aspek Lokasi Dalam Penentuan Peletakan Rumah Mampu Milik. Universiti Teknologi Malaysia.
- Pemberitahuan Pertanyaan Lisan No. 87 Dewan Negara Mesyuarat Pertama, Penggal Kedua, Parlimen Keempat Belas bertarikh 7 Mei 2019
- Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Laporan Pasaran Harta 2017
- Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Laporan Pasaran Harta 2018
- Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Laporan Pasaran Harta Separuh Tahun 2019
- Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Laporan Status Pasaran Harta 2018
- Reni Ismalia binti Edy (2012). Pelaksanaan Insentif Dalam Pembelian Rumah Pijawaat Awam: Universiti Teknologi Malaysia.
- Rosadah dan Khadijah. (2002). Kajian keatas Golongan yang Berpendapatan Sederhana Dalam Memiliki Rumah di Johor Bharu. Universiti Teknologi Malaysia. VOT UPP: 71693.
- Rosadah Mahamud (2004). Pengaruh Insentif Ke Atas Pasaran Harta Tanah Perumahan. Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan, Universiti Sains Malaysia.
- Salfarina (2002).Pembinaan dan Penilaian Kesesuaian Modul Pembelajaran Kendiri Daya dan Gerakan Bagi Mata Pelajaran Fizik KBSM Tingkatan Empat. Projek Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia
- Solehudin (2013). Isu dalam Pembiayaan Perumahan: Analisis Perbandingan Produk Berasaskan Musharakah, Mutanaqisah dan Konvensional. Jurnal Teknologi, Universiti Utara Malaysia

- Stone, M.E. (2006). What is Housing Affordability? The Case for Residual Income Approach. *Housing Policy Debate* 17(1). 151 – 184
- Taro Yamane, (1976). *Statistics, An Introductory Analysis*. Third Edition. New York: Harper & Row
- Teks Ucapan Oleh YAB Tun Dr. Mahatdir Bin Mohamad, Perdana Menteri Malaysia di Expo Kempen Pemilikan Rumah (HOC) 2019 pada 1 Mac 2019.
- UN-HABITAT (2000). *Strategy to Combat Homelessness*. United Nations Centre for Human Settlements (Habitat) Nairobi, 2000.
- UN-HABITAT (2008). *Housing The Poor In Asia City*. United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP), Thailand.
- UN-HABITAT (2011). *Affordable Land And Housing In Asia*. Volume 2. UNION, Publishing Services Section, Nairobi, ISO 14001:2004-certified
- United Nations. 2011. *Affordable Land And Housing In Asia*. *United Nations Human Settlements Programme*
- Utusan Malaysia 29/9/2019. Gaji rendah tangguh beli rumah
- Utusan Malaysia 5/8/2019. Kemelut Sektor Hartanah Malaysia
- Utusan Malaysia 25/9/2019. Gaji Rendah Tangguh Beli Rumah
- Yates, J., & Gabriel, M. (2006). *Housing affordability in Australia*. National Research Venture 3: Housing Affordability For Lower Income Australians (Research Paper 3). Emerald Group Publishing Limited.
- Zuraida binti Kamarudin (2018). *Faktor-faktor bagi Rumah Mampu Milik Tidak Terjual*. Universiti Teknologi Malaysia