

PERSEPSI GOLONGAN BERPENDAPATAN SEDERHANA (M40) TERHADAP  
INISIATIF PEMBIAYAAN PERUMAHAN

NURUL WAHIDAH BINTI YUSOF

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian  
daripada syarat penganugerahan ijazah  
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur  
Universiti Teknologi Malaysia

JULAI 2020

## DEDIKASI

### *ISTIMEWA BUAT*

Ayahanda dan Bonda yang disayangi  
**Yusof bin Ulam & Rohani binti Bachek**  
Terima kasih atas dorongan dan iringan doa berpanjangan

### *ISTIMEWA BUAT*

Suami tercinta  
**Nurul Azhar bin Husin**  
Terima kasih atas pengorbanan, kekuatan dan kasih sayangmu

### *YANG DIKASIH*

Adinda  
**Mohd Fikri bin Yusof & Siti Zaleha binti Hamzah**  
**Muhammad Izzad Safwan bin Yusof**  
Terima kasih kerana sentiasa menjadi pembakar semangat

### *YANG DISANJUNGI*

**Dr. Siti Radiation Adawiyah binti Zakaria**  
Terima kasih atas bimbingan dan didikan yang dicurahkan

### *YANG DIHORMATI*

**Ketua Jabatan, Ketua Seksyen, Pegawai & Kakitangan**  
**Pejabat Pembangunan Negeri Selangor**  
Terima kasih atas galakan dan sikap memahami di sepanjang tempoh pengajian

### *YANG SENTIASA DALAM INGATAN*

**Semua Sahabat Seperjuangan**  
**Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah) 2019-2020**  
Terima kasih atas segalanya

### *SERTA TIDAK LUPA*

Mereka yang terlibat secara langsung mahupun tidak langsung  
Terima kasih atas budi baik kalian semua

Semoga Allah S.W.T Merahmati Kalian Semua Dunia & Akhirat

## PENGHARGAAN

Alhamdulillah syukur ke hadrat Allah S.W.T kerana dengan limpah dan kurnianya, saya berjaya menyiapkan Projek Sarjana yang bertajuk “*Persepsi Golongan Berpendapatan Sederhana (M40) Terhadap Inisiatif Pembiayaan Perumahan*”. Kejayaan ini ditujukan khas buat Ayahanda dan Bonda serta suami tercinta, terima kasih diatas iringan doa, sokongan dan dorongan yang tidak berbelah bagi serta sentiasa menjadi pembakar semangat disepanjang pelaksanaan projek ini.

Setinggi-tinggi penghargaan juga dirakamkan kepada Penyelia Projek merangkap Penyelaras Program Sarjana Pentadbiran dan Pembangunan Tanah (LAD), Dr. Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria diatas segala bimbingan, didikan dan tunjuk ajar dalam melaksanakan projek ini. Tidak lupa juga buat semua pensyarah LAD lain yang tanpa jemu dan mengenal erti penat lelah telah memberi didikan yang sempurna disepanjang tempoh pengajian buat diri ini. Jasa kalian semua pasti akan dikenang sehingga ke akhir hayat.

Terima kasih juga buat rakan-rakan seperjuangan yang telah banyak membantu serta bersama-sama mengharungi pelbagai cabaran di sepanjang tempoh pengajian. Akhir sekali, penghargaan dan terima kasih juga diucapkan kepada semua pihak yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung dalam pelaksanaan projek ini.

## **ABSTRAK**

Kemampuan memiliki rumah merupakan isu sejagat yang membelenggu bakal pembeli rumah terutama yang tinggal di bandar di seluruh dunia. Kemerosotan pemilikan rumah di Malaysia berlaku kebanyakannya dikalangan golongan berpendapatan sederhana (M40) yang tinggal di bandar utama memandangkan penawaran rumah pada masa kini adalah melebihi harga rumah pasaran median-3 (rumah mampu milik). Kerajaan Malaysia telah memperkenalkan dan melaksanakan pelbagai inisiatif pembiayaan perumahan dalam usaha membantu pemilikan rumah dikalangan golongan berpendapatan sederhana. Namun sejauh mana inisiatif ini telah membantu golongan dari M40 ini. Maka, kajian ini adalah untuk menilai persepsi golongan berpendapatan sederhana (M40) terhadap inisiatif pembiayaan perumahan oleh Kerajaan. Kajian ini dilaksanakan secara kuantitatif dengan mendapatkan maklumbalas terhadap instrumen soal selidik ke atas 356 responden yang terdiri daripada golongan berpendapatan sederhana (M40) di kawasan Shah Alam, Daerah Petaling, Selangor. Hasil kajian mendapati inisiatif pembiayaan yang telah diperkenalkan dan dilaksanakan oleh Kerajaan adalah dapat membantu golongan berpendapatan sederhana dalam pemilikan rumah. Selain itu, hasil kajian ini juga boleh dijadikan sumber rujukan kepada pihak berkepentingan dalam memajukan sektor perumahan serta menambahbaik dasar sedia ada agar pemilikan rumah dapat dicapai oleh setiap lapisan masyarakat khususnya golongan berpendapatan sederhana (M40).

## **ABSTRACT**

Housing affordability has become a global crisis for most prospective homebuyers especially those who are living in the cities across the world. In Malaysia, the decline in home ownership mostly occurred among the middle-income earners (M40) who live in the main cities due to the current house prices which is higher than the median-3 home market prices (Affordable Homes). The Malaysian Government in its effort to address this crisis has introduced and implemented various home financing initiative to assist these targeted group to own a house. However, what is the effectiveness of these financing initiative towards solving this crisis. In light of this, we have been conducted this study to evaluate the perception of the middle-income earners (M40) on the home financing initiatives implemented by the Government. Quantitative methodology is applied in this study by gathering feedbacks through questionnaire survey to over 356 respondents which consists the middle-income earners (M40) staying within Shah Alam, Petaling District, Selangor. The outcome of this study found that the home financing initiatives was indeed effective and has benefited its target market. In addition, this study could be a useful source of reference to the relevant organisations in developing the housing sector in Malaysia and to improve the existing policy for the benefit of all future homeowners especially the middle-income earners (M40).

## SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	<b>PENGAKUAN</b>	<b>iii</b>
	<b>DEDIKASI</b>	<b>iv</b>
	<b>PENGHARGAAN</b>	<b>v</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>vi</b>
	<b>ABSTRACT</b>	<b>vii</b>
	<b>SENARAI KANDUNGAN</b>	<b>viii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>xii</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xv</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xvi</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB 1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Kajian	6
	1.4 Objektif Kajian	7
	1.5 Skop Kajian	7
	1.6 Kepentingan Kajian	11
	1.6.1 Agensi Kerajaan	12
	1.6.2 Pemaju Perumahan	12
	1.6.3 Ahli Akademik	13
	1.6.4 Pemilik Rumah Mampu Milik	13
	1.7 Metodologi Kajian	13
	1.7.1 Rekabentuk Kajian	14
	1.7.1.1 Peringkat 1 : Pengenalan kepada kajian	14
	1.7.1.2 Peringkat 2 : Kajian Literatur	15
	1.7.1.3 Peringkat 3 : Proses Pengumpulan Data	15
	1.7.1.4 Proses Menganalisis Data	20

1.7.1.5	Kesimpulan dan Cadangan	20
1.8	Susunatur Bab	22
1.8.1	Bab 1 - Pendahuluan	22
1.8.2	Bab 2 – Rumah Mampu Milik dan Inisiatif Pembiayaan Perumahan	22
1.8.3	Bab 3 - Kawasan Kajian	23
1.8.4	Bab 4 - Analisis Kajian	23
1.8.5	Bab 5 - Cadangan dan Kesimpulan	23
<b>BAB 2</b>	<b>RUMAH MAMPU MILIK DAN INISIATIF PEMBIAYAAN PERUMAHAN</b>	<b>25</b>
2.1	Pengenalan	25
2.2	Definisi	25
2.2.1	Persepsi	26
2.2.2	Golongan Berpendapatan Sederhana (M40)	26
2.2.3	Rumah Mampu Milik	27
2.2.4	Inisiatif Pembiayaan	28
2.3	Kemampuan Perumahan Dan Rumah Mampu Milik	29
2.4	Program Rumah Mampu Milik	35
2.4.1	Skim Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA)	38
2.4.2	RUMAWIP atau Residensi Wilayah	40
2.4.3	Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM)	42
2.5	Inisiatif Pembiayaan Perumahan	46
2.5.1	Skim Rumah Pertamaku ( <i>My First Home</i> )	48
2.5.2	Skim Pembiayaan Fleksi (SPEF) dan Skim Sewa Untuk Beli (RTO), PR1MA	51
2.5.3	Skim Pinjaman Perumahan Kerajaan (LPPSA)	52
2.5.4	Pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja	57
2.5.5	Skim Smart Sewa di Negeri Selangor	63
2.6	Isu-isu dalam Inisiatif Pembiayaan Perumahan	64
2.7	Rumusan	67

<b>BAB 3</b>	<b>KAWASAN KAJIAN</b>	<b>69</b>
3.1	Pengenalan	69
3.2	Negeri Selangor Darul Ehsan	69
3.3	Daerah Petaling	73
3.4	Bandaraya Shah Alam	77
3.4.1	Faktor Pemilihan Lokasi Kajian	80
3.5	Rumusan	85
<b>BAB 4</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	<b>87</b>
4.1	Pengenalan	87
4.2	Pemeriksaan Data dan Analisis Awal Maklumbalas Instrumen Soal Selidik	88
4.3	Analisis Kajian	88
4.3.1	Analisis Latar Belakang (Demografi)	89
4.3.2	Analisis Persepsi Inisiatif Pembiayaan Perumahan	97
4.3.2.1	Analisis Frekuensi, Min dan Median Serta Skala Likert Persepsi Inisiatif Pembiayaan Perumahan	101
4.3.2.2	Analisis Tabulasi Silang Persepsi Inisiatif Pembiayaan Perumahan – Pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP)	116
4.4	Rumusan	126
<b>BAB 5</b>	<b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b>	<b>129</b>
5.1	Pengenalan	129
5.2	Penemuan Kajian	129
5.2.1	Pencapaian Objektif Pertama: Mengenalpasti Inisiatif Pembiayaan Perumahan kepada Golongan Berpendapatan Sederhana	130
5.2.2	Pencapaian Objektif Kedua: Mengkaji Persepsi Golongan Berpendapatan Sederhana (M40) Terhadap Inisiatif Pembiayaan Perumahan dalam Membantu Pemilikan Rumah	132



5.3	Cadangan Kajian	135
5.3.1	Penyediaan Pusat Informasi Sehenti Berkaitan Inisiatif Pembiayaan Perumahan	136
5.3.2	Semakan Terhadap Dasar Sedia ada Sejajar Dengan Kehendak Rakyat Masa Kini Dan Masa Hadapan	136
5.3.3	Peranan Pihak Bank Dalam Menyediakan Pembiayaan Perumahan Yang Lebih Fleksibel	137
5.4	Limitasi Kajian	138
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	138
5.5.1	Kajian Terhadap Persepsi M40 Terhadap Inisiatif Pembiayaan Perumahan di Kawasan Bandar di Luar Lembah Klang	139
5.5.2	Kajian Impak Sosial Terhadap Perumahan Mampu Milik Bertingkat	139
5.6	Kesimpulan	140

<b>RUJUKAN</b>	<b>143</b>
----------------	------------

## SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Perbezaan Kajian Lepas	9
Jadual 2.1	Kategori Kemampuan Perumahan Demographia	33
Jadual 2.2	Perbandingan Indikator Perumahan Mampu Milik	34
Jadual 2.3	Ringkasan Program Perumahan dibawah PR1MA	39
Jadual 2.4	Syarat Kelayakan Permohonan bagi Residensi Wilayah	41
Jadual 2.5	Syarat Kelayakan Permohonan Program PPAM	43
Jadual 2.6	Syarat Kelayakan Permohonan Skim <i>MyHome</i>	44
Jadual 2.7	Kriteria Rumah Mampu Milik dibawah Skim <i>MyHome</i>	45
Jadual 2.8	Ciri dan Kriteria Pembiayaan Skim Rumah Pertamaku ( <i>My First Home</i> )	49
Jadual 2.9	Syarat Pembiayaan Pinjaman Perumahan Sektor Awam	53
Jadual 2.10	Kadar Kelayakan Pinjaman Perumahan bagi Kakitangan Kerajaan	57
Jadual 2.11	Syarat Tambahan Pengeluaran Akaun 2 bagi Tujuan Membina Rumah	60
Jadual 3.1	Pendapatan Isi Rumah Kasar Bulanan Negeri Selangor Tahun 2016	71
Jadual 3.2	Pendapatan Median Malaysia dan Harga Rumah Mampu Milik Tahun 2016	72
Jadual 3.3	Komposisi Semasa Penduduk Daerah Petaling	74
Jadual 3.4	Penawaran Unit Kediaman di Daerah Petaling, Selangor bagi Suku Ketiga Tahun 2019	76
Jadual 3.5	Harga Purata dan Harga Median Pelbagai Jenis Rumah di Daerah Petaling	77
Jadual 3.6	Komposisi Penduduk dibawah Pentadbiran Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA)	79

Jadual 3.7	Perangkaan Utama Mengikut Sektor di Selangor Tahun 2017	81
Jadual 3.8	Bilangan Penduduk Bekerja di Selangor Mengikut Jenis Pekerjaan bagi Tahun 2018 dan 2019 ('000)	82
Jadual 3.9	Unjuran Penduduk Negeri Selangor 2010-2035 Mengikut Daerah ('000)	83
Jadual 3.10	Unjuran Keperluan Perumahan Negeri Selangor bagi Tahun 2010-2035	84
Jadual 4.1	Analisis Profil Responden	89
Jadual 4.2	Senarai Item Instrumen Soal Selidik bagi Persepsi Golongan Berpendapatan Sederhana (M40) Terhadap Inisiatif Pembiayaan Perumahan	98
Jadual 4.3	Taburan Maklumbalas Responden dan Analisis Min dan Median Terhadap Skim Rumah Pertamaku ( <i>My First Home</i> )	102
Jadual 4.4	Jadual Interpretasi Julat Skor Min bagi Skim Rumah Pertamaku (Analisis Skala Likert)	103
Jadual 4.5	Persepsi Terhadap Skim Rumah Pertamaku	103
Jadual 4.6	Taburan Maklumbalas Responden dan Analisis Min dan Median Terhadap Skim Pinjaman Perumahan Kerajaan (LPPSA)	106
Jadual 4.7	Jadual Interpretasi Julat Skor Min bagi Skim Pinjaman Perumahan Kerajaan (LPPSA) ( Analisis Skala Likert)	106
Jadual 4.8	Persepsi Terhadap Skim Pinjaman Perumahan Kerajaan (LPPSA)	107
Jadual 4.9	Taburan Maklumbalas Responden dan Analisis Min dan Median Terhadap Pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP)	108
Jadual 4.10	Jadual Interpretasi Julat Skor Min bagi Pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) (Analisis Skala Likert)	109
Jadual 4.11	Persepsi Terhadap Pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP)	109
Jadual 4.12	Taburan Maklumbalas Responden dan Analisis Min dan Median Terhadap Skim Smart Sewa Negeri Selangor	113
Jadual 4.13	Jadual Interpretasi Julat Skor Min bagi Skim Smart Sewa Negeri Selangor (Analisis Skala Likert)	113

Jadual 4.14	Persepsi Terhadap Skim Smart Sewa Negeri Selangor	114
Jadual 4.15	Jadual Tabulasi Silang di antara Profil Umur Responden dan Inisiatif Pembiayaan Perumahan – Pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja	117
Jadual 4.16	Jadual Tabulasi Silang di antara Profil Purata Pendapatan Bulanan Isi Rumah Responden dan Inisiatif Pembiayaan Perumahan – Pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja	122

## **SENARAI RAJAH**

<b>NO. RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
Rajah 1.1	Kerangka Operasi Kerja	21
Rajah 3.1	Peta Negeri Selangor Darul Ehsan	70
Rajah 3.2	Pecahan Kawasan bagi Daerah Petaling	75
Rajah 3.3	Pembahagian Zon Kawasan Shah Alam	78
Rajah 4.1	Taburan Responden Mengikut Jantina	91
Rajah 4.2	Taburan Responden Mengikut Kumpulan Umur	91
Rajah 4.3	Taburan Responden Mengikut Bangsa	92
Rajah 4.4	Taburan Responden Mengikut Status Perkahwinan	93
Rajah 4.5	Taburan Responden Mengikut Bilangan Isi Rumah	94
Rajah 4.6	Taburan Responden Mengikut Sektor Pekerjaan Sendiri dan Pasangan	95
Rajah 4.7	Taburan Penduduk Mengikut Pendapatan Bulanan Isi Rumah	96
Rajah 4.8	Taburan Responden Mengikut Jenis Pemilikan Rumah	97

## SENARAI SINGKATAN

B40	-	Golongan Berpendapatan Rendah
M40	-	Golongan Berpendapatan Sederhana
KRI	-	Khazanah Research Institute
NAPIC	-	Pusat Maklumat Harta Tanah Negara
SST	-	Cukai Jualan dan Perkhidmatan
BNM	-	Bank Negara Malaysia
DRMM	-	Dasar Perumahan Mampu Milik Negara
DRN	-	Dasar Perumahan Negara
PR1MA	-	Perumahan Rakyat 1 Malaysia
RUMAWIP	-	Rumah Wilayah Persekutuan
KPKT	-	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
IBM SPSS	-	<i>IBM Statistical Package for the Social Sciences</i>
PBB	-	Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu
HUD	-	<i>US Housing and Urban Development</i>
MM	-	<i>Median Multiple</i>
HCB	-	<i>House Cost Burden</i>
RI	-	<i>Residual Income</i>
UNCHS	-	<i>United Nations Centre for Human Settlements</i>
OECD	-	<i>Organisation For Economic Cooperation and Development</i>
RMKe-10	-	Rancangan Malaysia Kesepuluh
PPR	-	Program Perumahan Rakyat
PBR	-	Program Bantuan Rumah
RMR1M	-	Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia
PPAM	-	Perumahan Penjawat Awam Malaysia
RMKe-11	-	Rancangan Malaysia Kesebelas
KDNK	-	Keluaran Dalam Negara Kasar
LRT	-	Transit Aliran Ringan
MRT	-	Transit Aliran Massa
TOD	-	Pembangunan Berorientasikan Transit
KPS	-	Kaki Per Segi

RW	-	Residensi Wilayah
KWP	-	Kementerian Wilayah Persekutuan
JMB	-	<i>Joint Managemnet Body</i>
SPA	-	<i>Sale and Purchase Agreement</i>
RTO	-	<i>Rent to Own</i>
CSRP	-	Cagamas SRP Berhad
AKPK	-	Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit
SPEF	-	Skim Pembiayaan Fleksi
KWSP	-	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
LPPSA	-	Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam
LPHS	-	Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor
PHSSB	-	Perumahan dan Hartanah Selangor Sdn Bhd
MBSA	-	Majlis Bandaraya Shah Alam
MBPJ	-	Majlis Bandaraya Petaling Jaya
MPSJ	-	Majlis Perbandaran Subang Jaya
MPSA	-	Majlis Perbandaran Shah Alam
T20	-	Golongan Berpendapatan Tinggi
SRP	-	Skim Rumah Pertamaku
SSS	-	Skim Smart Sewa

## SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Instrumen Soal Selidik	153



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Pengenalan

Memiliki rumah sendiri merupakan keinginan setiap individu terutama golongan berpendapatan sederhana yang tinggal di bandar. Pemilikan rumah merupakan satu keputusan besar dan komponen penting dalam kehidupan seseorang. Hal ini kerana rumah merupakan satu keperluan asas atau keperluan fisiologi yang penting sejajar dengan teori hierarki keperluan Maslow, 1954. Rumah bukan sahaja merupakan tempat perlindungan bahkan merupakan tempat yang menyediakan ciri-ciri keselamatan dan dipenuhi dengan kasih sayang, kebebasan dan keamanan (Marcussen, 1990). Selain itu, rumah yang merupakan tempat kediaman bertindak seperti *psychology envelope and physical* dimana mampu mempengaruhi keakraban dan perhubungan antara penghuni (Bonney, 2007). Dalam hal ini, rumah bukan sahaja berperanan sebagai perlindungan fizikal bahkan memberi pengaruh yang besar kepada tahap kesejahteraan hidup individu.

Menurut Obremski & Carter, 2019 dalam memenuhi keharmonian sosial, kemakmuran tempatan dan pembangunan ekonomi, perumahan yang mencukupi adalah sangat penting. Isu utama yang sentiasa menjadi perbincangan geopolitik adalah menjurus kepada pembangunan sektor perumahan dan tahap kemampuan pemilikan rumah dikalangan golongan berpendapatan rendah (B40) serta golongan berpendapatan sederhana (M40). Justeru, Malaysia tidak terkecuali menyediakan pelbagai jenis perumahan sama ada dari sektor awam mahupun swasta bagi memastikan perumahan yang mencukupi untuk pelbagai lapisan masyarakat.

Harga rumah adalah berkait rapat dengan kemampuan pembeli untuk memiliki rumah. Pertumbuhan pesat sektor perumahan di Malaysia telah disokong oleh tiga punca utama iaitu peningkatan populasi penduduk, kadar perbandaran yang tinggi dan

pertumbuhan ekonomi yang kukuh (Wan, Singaravello & Hanif, 2009). Peningkatan harga rumah di Malaysia telah meningkat dengan tinggi dan tren peningkatan ini berlaku khususnya dikawasan bandar. Kebanyakan negara yang sedang membangun mengalami kadar pertumbuhan perbandaran yang pesat yang mengakibatkan jumlah penduduk bandar meningkat dengan kadar yang cepat. Ini adalah sejajar dengan penghijrahan penduduk pedalaman ke pusat-pusat bandar dan secara tidak langsung mewujudkan peningkatan permintaan perumahan terutamanya rumah mampu milik. Menurut Bunnell et al., 2002 Malaysia telah mengalami kekurangan perumahan disebabkan oleh peningkatan permintaan perumahan oleh populasi penduduk bandar yang semakin bertambah.

Pada masa kini, pemilikan rumah merupakan satu perkara yang agak sukar untuk dicapai terutama bagi mereka dalam kategori golongan berpendapatan sederhana yang tinggal di bandar. Hal ini kerana, bandar-bandar besar seperti di kawasan ibu negara dan sekitar kawasan Lembah Klang menawarkan harga rumah yang mahal dan semakin meningkat atau dalam kata lain tidak mampu milik (Rofiei et al., 2013). Abraham & Hendershoti, 2014 turut menyatakan perkara sama di mana harga rumah yang terus meningkat akan menjadikan pembeli tidak dapat atau tidak mampu membeli. Kesan peningkatan harga rumah ini bukan sahaja berlaku di kawasan ibu negara malah turut dirasai dipinggir Lembah Klang di mana harga rumah teres tidak dapat memenuhi kemampuan pelbagai golongan sebagai contoh harga rumah teres dikawasan Rawang bernilai RM288000, rumah teres di Meru RM335,000 dan rumah teres di Sungai Buloh berharga RM398,000 (Bakar, 2017). Oleh itu, cabaran utama dasar perumahan di negara-negara membangun sejak beberapa dekad yang lalu ialah untuk memenuhi keperluan tempat tinggal asas pada harga yang berpatutan (Harris dan Arku, 2007).

## **1.2 Pernyataan Masalah**

Peningkatan harga rumah secara berterusan merupakan antara punca kepada ketidakmampuan pembeli untuk membeli atau memiliki rumah. Menurut Khazanah Research Institute (KRI), 2015 melalui kajian yang dilaksanakan mendapati bahawa

harga rumah yang tinggi 5.0 kali ganda pada tahun 2016 daripada purata gaji tahunan menyebabkan kebanyakan isi rumah di Malaysia tidak mampu memiliki rumah kerana harga yang mahal dibandingkan kepada piawaian antarabangsa iaitu tidak boleh melebihi paras ambang 3.0.

Berdasarkan kepada Laporan Pasaran Harta tanah Negara, peningkatan harga bagi semua jenis rumah di Malaysia dalam tempoh sembilan tahun bermula dari tahun 2010 yang berjumlah RM220,154 sehingga suku ketiga tahun 2019 kepada RM422,194 adalah melebihi 80 peratus. Peningkatan ketara dapat dilihat pada bandar-bandar utama di Malaysia seperti Kuala Lumpur (RM761,273), Selangor (RM484,529), Johor (RM353,231) dan Pulau Pinang (RM441,948). Menurut Cheah & Stefanie (2016), kebanyakan penduduk di Malaysia menghadapi kesukaran untuk membeli rumah berdasarkan harga rumah median semasa yang tinggi.

Laporan Khazanah Research Institute (KRI) , 2019 turut menyatakan analisis oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) berhubung kemampuan memiliki rumah terhadap beberapa buah negeri di mana rumah jenis formal merupakan sebahagian besar daripada stok perumahan negeri (sebanyak 60 peratus atau lebih) mendapati bahawa Pulau Pinang dan Negeri Sembilan berada pada kategori benar-benar tidak mampu milik (gandaan median 5.1 dan ke atas) manakala Kuala Lumpur, Selangor dan Johor pula berada pada kategori sangat tidak mampu milik (gandaan median 4.1 hingga 5.0).

Peningkatan harga rumah yang mendadak ini turut memberi kesan psikologi bukan sahaja kepada penduduk atau golongan berpendapatan rendah yang tinggal dan bekerja di bandar di Malaysia tetapi juga turut memberi kesan psikologi mendalam kepada kumpulan profesional lain khususnya kelompok M40 atau yang berpendapatan sederhana (Ahmad et al., 2005; Hasmah et al. 2012). Dalam hal ini, terdapat sejumlah 83 peratus daripada kumpulan M40 menetap di bandar dan 85.9 peratus isi rumah M40 ini tinggal di Semenanjung Malaysia. Menurut W.N. Azriyati (2013), kemampuan untuk membeli rumah merupakan masalah kepada golongan berpendapatan sederhana yang kebanyakan tinggal di bandar utama Malaysia. Dalam hal berkaitan, bagi memenuhi keperluan perumahan bagi golongan ini yang

kebanyakannya tinggal dibandar besar, bekalan rumah mampu milik yang mencukupi merupakan satu agenda penting oleh pihak Kerajaan mahupun pihak swasta.

Rangkuman dan sorotan isu rumah mampu milik dan harga rumah yang tinggi banyak dibincangkan serta dibahasakan di pelbagai medium digital serta di dada akhbar. Antara paparan isu yang dilaporkan adalah seperti berikut:

- i. Rumah mampu milik jadi isu utama dalam sektor hartanah pada 2018 bertarikh 21 Disember 2018.

Isu yang dipaparkan dalam akhbar ini adalah rentetan tindakan Kerajaan mencari alternatif untuk membantu rakyat memiliki rumah pertama terutama kumpulan isi rumah berpendapatan 40 peratus terendah dengan menyediakan alternatif pembiayaan sebagai contoh inisiatif “FundMyHome” yang diumumkan dalam Belanjawan 2019. Selain itu, antara lain-lain usaha Kerajaan dalam memperkasakan sektor hartanah termasuk memberikan pengecualian duit setem untuk rumah dengan harga berjumlah RM500 ribu dan RM1 juta dalam usaha membantu pembeli yang mempunyai pendapatan isi rumah dibawah RM2300. Pihak Kerajaan turut menyediakan Cagamas Bhd peruntukan sebanyak RM25 juta sebagai jaminan pajakan untuk pembeli kali pertama yang berpendapatan RM5,000 sebulan, peruntukan berjumlah RM1.5 billion untuk projek rumah mampu milik, pengecualian cukai jualan dan perkhidmatan (SST) kepada perkhidmatan pembinaan dan pengenalan tiga (3) kategori baharu rumah mampu milik berharga antara RM150 ribu hingga RM500 ribu.

- ii. Bank tegas atau rumah mahal? bertarikh 27 Jun 2019;

Artikel ini menerangkan bahawa Bank Negara Malaysia (BNM) menerusi Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran 2018 menyatakan rumah dengan harga melebihi RM250 ribu membentuk sebahagian besar pelancaran baharu dan jumlah rumah tidak terjual. Walau bagaimanapun, bank-bank tempatan dibawah BNM tidak didesak untuk mengamalkan sistem kredit yang lebih longgar kepada pembeli rumah pertama yang kebanyakan terdiri daripada golongan muda atau baru berkeluarga bagi mengelakkan krisis seumpama subprima yang melanda Amerika

Syarikat sedekad yang lalu berulang. Justeru, golongan tersebut perlu mempunyai pendidikan mengenai keperluan menyimpan bagi mencapai matlamat masing-masing termasuk memiliki rumah.

- iii. Harga rumah di Malaysia sangat tidak mampu milik bertarikh 24 Oktober 2019; dan

Artikel ini menelusuri isu ketidakmampuan harga rumah dengan melihat kajian yang dibangunkan Demographia International menerusi cadangan oleh Bank Dunia, Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu dan Universiti Harvard yang menyatakan rumah kediaman di Malaysia dikategorikan oleh piawaian antarabangsa sebagai sangat tidak mampu milik. Menurut sumber NAPIC dan BNM, harga rumah mampu milik yang perlu ditawarkan adalah maksimum RM 282,000 bagi isi rumah berpendapatan median sedangkan harga yang ditawarkan di pasaran adalah RM 298,000. Purata harga bagi pelancaran hartanah baharu yang ditawarkan dalam pasaran pula adalah pada RM417,262 seunit. Namun sebagai contoh harga maksimum mampu milik di Selangor adalah RM375,000 tetapi harga median sebenar ditawarkan berharga RM482,000. Ini menunjukkan ia berada diluar keupayaan kewangan pembeli.

- iv. Harga rumah mampu milik ikut lokaliti bertarikh 28 Oktober 2019.

Laporan akhbar ini menyatakan pihak Kerajaan menerusi Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) akan memastikan harga rumah mampu milik dikawal mengikut tempat dan lokaliti serta keadaan masyarakat setempat selain memastikan harga rumah adalah tidak lebih daripada tiga (3) kali ganda daripada harga median sesuatu kawasan.

Samad et al. (2016); Saleh et al. (2016) & Khazanah Research Institute, 2015 menyatakan cabaran utama yang dikenalpasti oleh penyelidikan terkini dalam usaha penyediaan perumahan mampu milik adalah untuk menyesuaikan kumpulan sasaran, lokasi dan harga.

Sejajar dengan pelbagai masalah dalam pemilikan rumah disebabkan harga rumah yang berada diluar kemampuan, Kerajaan melalui Dasar Perumahan Negara (DRN) (2018-2025) telah menyediakan pelbagai inisiatif dalam meningkatkan penyediaan perumahan mampu milik bagi memastikan golongan berpendapatan sederhana atau M40 untuk memiliki rumah. Antara inisiatif yang diperkenalkan oleh Kerajaan ialah pelbagai program perumahan termasuk Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA), Rumah Wilayah Persekutuan (RUMAWIP), Perumahan Penjawat Awam Malaysia dan Rumah Mampu Milik Kerajaan Negeri. Selain itu, Kerajaan turut menyediakan skim pembiayaan perumahan seperti MyHome, Skim Rumah Pertamaku, Skim Pembiayaan Deposit Rumah Pertama dan Skim Pinjaman Perumahan Kerajaan. Ia adalah selaras dengan matlamat DRN untuk menyediakan perumahan yang mencukupi dan mampu dimiliki bagi kelompok rakyat yang memerlukan. Persoalan yang wujud, sejauh manakah inisiatif ini dapat membantu golongan M40 dalam pemilikan rumah sepertimana yang telah dinyatakan dalam DRN 2018-2025 menerusi strategi 2.4 iaitu menambah baik skim pembiayaan perumahan sedia ada untuk menyediakan penyelesaian inklusif dan mampan bagi kumpulan berpendapatan sederhana dalam mengakses rumah mampu huni.

Oleh yang demikian, bagi memastikan golongan berpendapatan sederhana tidak terpinggir daripada menikmati kehidupan yang selesa terutamanya yang tinggal di bandar, kajian perlu dilaksanakan untuk mengkaji persepsi golongan berpendapatan sederhana (M40) terhadap inisiatif Kerajaan dengan melihat samada inisiatif tersebut mampu atau tidak membantu golongan ini memiliki rumah selaras dengan dasar yang ditetapkan. Hasil kajian ini dijangka dapat membantu lebih ramai golongan berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah bagi menjamin kesejahteraan dan kualiti hidup.

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat kajian ini adalah supaya inisiatif pembiayaan perumahan yang telah disediakan dapat membantu golongan berpendapatan sederhana (M40) mampu memiliki rumah mampu milik.

#### **1.4 Objektif Kajian**

Bagi mencapai matlamat kajian yang telah digariskan, kajian ini dilaksanakan dengan objektif seperti berikut:

- i. Mengenalpasti inisiatif pembiayaan perumahan yang dilaksanakan oleh pihak Kerajaan kepada golongan berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah.
- ii. Mengkaji persepsi golongan berpendapatan sederhana (M40) terhadap inisiatif pembiayaan perumahan dalam membantu pemilikan rumah.

#### **1.5 Skop Kajian**

Penumpuan kajian diberikan kepada inisiatif yang dilaksanakan oleh Kerajaan bertujuan untuk memastikan keperluan perumahan golongan berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah dapat dipenuhi. Kajian ini hanya memberi fokus kepada inisiatif kerajaan terhadap inisiatif pembiayaan perumahan yang diperkenalkan oleh kerajaan dan golongan sasaran bagi kajian ini adalah dikalangan berpendapatan sederhana (M40) sahaja. Inisiatif pembiayaan perumahan yang dikaji dalam kajian ini dalam membantu pemilikan perumahan dikalangan M40 adalah seperti berikut:

- i. Skim Rumah Pertamaku
- ii. Skim Pinjaman Perumahan Kerajaan (LPPSA)
- iii. Pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP)
- iv. Skim Smart Sewa Negeri Selangor

Kajian berkenaan persepsi golongan berpendapatan sederhana terhadap inisiatif pembiayaan perumahan yang melibatkan empat (4) inisiatif pembiayaan perumahan diatas bertujuan untuk melihat sama ada inisiatif tersebut memberi peluang dalam membantu golongan M40 untuk memiliki rumah. Namun, kajian ini tidak memfokuskan kepada yang mana satu inisiatif pembiayaan perumahan paling berjaya.

Ini adalah kerana setiap inisiatif pembiayaan perumahan tersebut mempunyai cara pelaksanaan yang berbeza antara satu sama lain.

Golongan berpendapatan sederhana (M40) telah dipilih sebagai sampel kajian kerana golongan ini sebelum ini dilihat terpinggir dalam usaha untuk memiliki rumah. Ini adalah kerana program perumahan yang telah bermula sejak awal kemerdekaan adalah lebih fokus kepada penyediaan rumah kos rendah dalam usaha membasmi masalah kemiskinan serta menyelesaikan isu setingan. Oleh yang demikian, ia telah mewujudkan jurang kepada pasaran rumah kos sederhana terutama di bandar-bandar utama sedangkan golongan M40 ini meliputi 83% penduduk yang tinggal di bandar (W.N. Azriyati, 2013).

Kajian akan ditumpukan di Selangor kerana berdasarkan Laporan Khazanah Research Institute, 2019 mendapati bahawa kemampuan memiliki rumah di Selangor berada pada tahap “sangat tidak mampu milik” iaitu pada gandaan median antarabangsa 4.1 hingga 5.0 bagi tahun 2014 dan 2016 yang mana telah melebihi paras ambang ditetapkan iaitu 3.0. Selain itu, pemilihan Selangor sebagai kawasan kajian juga adalah berdasarkan kepada hasil Laporan Harga Kediaman Sukuan Terkini (Q3,2019) yang diterbitkan oleh NAPIC dimana mendapati harga rumah tertinggi secara purata menyaksikan Selangor berada pada kedudukan kedua tertinggi selepas Wilayah Persekutuan dengan harga purata sebanyak RM486,132 bagi sebuah rumah.

Justeru, kajian ini juga akan meneroka dan melihat kepada kajian penyelidikan terdahulu yang bersesuaian seperti Jadual 1.1 dibawah:



Jadual 1.1 Perbezaan Kajian Lepas

<b>Bil</b>	<b>Pengkaji</b>	<b>Kajian</b>	<b>Objektif Kajian</b>	<b>Alat Kajian</b>
1.	Manaf, Azima Abdul and Goh Ie Zheng (2019)	Faktor--faktor penentu harga rumah dari perspektif pemaju	Mengenalpasti faktor yang menjadi penentu kepada peletakan harga sesebuah unit kediaman oleh pemaju	Borang soal selidik
2.	Yap, Jefferey Boon Hui and Xin Hua Ng (2018)	Housing affordability in Malaysia: perception, price range, influencing factors and policies	Mengenalpasti faktor yang mempengaruhi kemampuan perumahan serta mengenalpasti polisi yang berdaya maju dalam memastikan kejayaan program perumahan mampu milik	Temuduga dijalankan kepada pemaju dan ejen harta tanah.

<b>Bil</b>	<b>Pengkaji</b>	<b>Kajian</b>	<b>Objektif Kajian</b>	<b>Alat Kajian</b>
3.	Hing, Yong Kun and Kuppusamy Singaravelloo (2018)	Impediments to home ownerships: perception of low and middle income tenants in Selangor	Mengenalpasti halangan pemilikan rumah dan kemampuan penyewa dikalangan golongan berpendapatan rendah dan sederhana di Selangor serta faktor yang mempengaruhi penyewaan rumah secara berterusan	Borang soal selidik. Kajian dilaksanakan terhadap 250 penyewa rumah berpendapatan rendah dan sederhana
4.	Samad, Diwa, et al (2016)	Malaysian Affordability Housing Policies Revisited	Menilai skim perumahan global untuk mengenalpasti dasar yang sesuai untuk Malaysia	Carian terperinci ke atas pelbagai artikel berkaitan yang diperoleh daripada pelbagai platform.

<b>Bil</b>	<b>Pengkaji</b>	<b>Kajian</b>	<b>Objektif Kajian</b>	<b>Alat Kajian</b>
5.	Kamal, Ernawati Mustafa, Hasnanywati Hassan and Atasya Osmadi (2016)	Factors influencing the housing price: developers' perspective	Mengenalpasti faktor yang mempengaruhi peningkatan harga rumah yang menjadi asas kepada Kerajaan untuk membantu mengatasi isu kemampuan perumahan	Borang soal selidik. Kajian dijalankan kepada 56 buah pemaju di Pulau Pinang.
6.	S. Baqutaya, A.S. Ariffin and F. Raji (2016)	Affordable housing policy: issues and challenges among middle income group	Mengenalpasti isu berkaitan dengan perumahan mampu milik.	Borang soal selidik.

## 1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini adalah penting dalam usaha untuk mengenalpasti inisiatif Kerajaan sedia ada serta mengkaji sama ada inisiatif Kerajaan tersebut dari sudut inisiatif pembiayaan dapat membantu golongan berpendapatan sederhana (M40) terhadap keupayaan pemilikan rumah. Justeru, pengkaji berpendapat kajian yang dijalankan ini dapat dijadikan panduan dan memberikan maklumat-maklumat penting untuk dianalisa oleh pihak-pihak berkepentingan termasuklah:

### **1.6.1 Agensi Kerajaan**

Pihak Kerajaan memainkan peranan penting dalam merangka dan menambah baik dasar-dasar, menggubal dan menguatkuasakan undang-undang untuk menjamin kesejahteraan hidup rakyat dan memacu pertumbuhan ekonomi Negara untuk lebih maju. Dalam hal ini, hasil kajian ini amat penting dan berfaedah bagi agensi Kerajaan yang terlibat secara langsung dalam perancangan dan pembangunan sektor perumahan untuk menyediakan pelbagai inisiatif agar pembangunan perumahan mampu milik dapat direalisasikan selari dengan kehendak dan aspirasi rakyat terutamanya bagi golongan berpendapatan sederhana. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) melalui Jabatan Perumahan Negara boleh menggunakan hasil kajian ini dalam menambah baik dan merangka perancangan pembangunan sektor perumahan yang sempurna, berkualiti, lebih teratur dan pada harga mampu milik untuk dinikmati oleh pelbagai lapisan masyarakat terutama golongan berpendapatan sederhana yang sering tercicir dalam memiliki rumah,

### **1.6.2 Pemaju Perumahan**

Penyediaan rumah mampu milik bagi golongan berpendapatan sederhana memerlukan pihak pemaju perumahan untuk melaksanakan kajian menyeluruh iaitu kajian kemungkinan sebelum membangunkan sesebuah projek pembangunan perumahan. Ia merupakan satu pendekatan yang boleh digunapakai oleh pihak pemaju dalam mengenalpasti daya maju sesebuah projek pembangunan. Justeru, kajian ini boleh dijadikan panduan kepada pemaju perumahan dalam mengetahui kehendak dan kemampuan golongan berpendapatan sederhana yang tinggal dibandar tentang corak pemilikan harta tanah yang mampu milik dan sesuai. Selain itu, kajian ini juga membantu pihak pemaju untuk lebih peka tentang inisiatif bantuan perumahan oleh pihak Kerajaan agar mereka dapat bekerjasama menggembelng tenaga memenuhi hasrat Kerajaan dalam penyediaan perumahan mampu milik kepada golongan berpendapatan sederhana

### **1.6.3 Ahli Akademik**

Penyelidik sentiasa menjadikan kajian-kajian terdahulu sebagai sumber rujukan dalam melaksanakan sesuatu kajian lain atau kajian yang berkaitan agar lebih komprehensif. Kajian ini diharap dapat membantu para penyelidik dan ahli akademik membuat penyelidikan berhubung polisi, dasar atau inisiatif Kerajaan berhubung bantuan perumahan kepada golongan yang memerlukan khususnya golongan berpendapatan sederhana bagi membantu mengatasi masalah pemilikan rumah.

### **1.6.4 Pemilik Rumah Mampu Milik**

Pembeli seharusnya mempunyai pengetahuan asas tentang pemilikan rumah agar pembeli dapat memahami dengan jelas berhubung senario sektor perumahan negara serta keupayaan masing-masing dalam pemilikan rumah. Kajian ini diharap dapat membantu dan memberi pencerahan kepada pihak pembeli mengenai tahap kemampuan diri untuk memiliki rumah serta cakna dengan pelbagai inisiatif yang disediakan oleh pihak Kerajaan dalam membantu mereka memiliki rumah melalui pelbagai bantuan perumahan dan inisiatif pembiayaan yang disediakan mengikut kesesuaian masing-masing.

## **1.7 Metodologi Kajian**

Metodologi adalah merupakan suatu disiplin yang sesuai dilaksanakan untuk menjalankan penyelidikan serta penentuan tatacara yang berkesan dalam menjawab permasalahan kajian. Metodologi kajian berdasarkan kepada McNiff & Whitehead (2005) adalah suatu bentuk penyelidikan yang mempunyai ciri-ciri sistematik, empirikal, kebolehpercayaan dan kesahan. Metodologi merupakan tatacara sistematik yang menyatukan pendekatan kajian dan analisis data agar objektif penyelidikan dicapai dengan baik (Othman Mohamed, 2001). Selain itu, ia adalah penyelidikan yang meliputi cara, kaedah dan pendekatan yang digunakan untuk mencapai matlamat kajian dan objektif yang telah ditetapkan.

### **1.7.1 Rekabentuk Kajian**

Salah satu komponen penting dalam menjalankan penyelidikan ialah pembangunan rekabentuk kajian. Menurut Creswell (2009), rekabentuk kajian merupakan sebuah kerangka dalam melaksanakan kajian yang merangkumi interaksi antara strategi penyelidikan, falsafah kajian dan metod kajian manakala Bryman (2008) mendapati rekabentuk kajian merupakan suatu cadangan yang digunakan bagi memperoleh dan menganalisis data. Menurut Robson (2011), rekabentuk kajian turut bertindak untuk menukar persoalan kajian kepada projek yang melibatkan perkara seperti tujuan, teori, persoalan kajian, kaedah dan strategi persampelan. Kajian ini secara keseluruhannya dibuat berdasarkan kepada lima proses utama seperti berikut:

- i. Peringkat 1 : Pengenalan kepada kajian (Mengenalpasti masalah, objektif dan skop kajian);
- ii. Peringkat 2 : Kajian Literatur;
- iii. Peringkat 3 : Proses Pengumpulan Data;
- iv. Peringkat 4 : Proses Menganalisis Data; dan
- v. Peringkat 5 : Kesimpulan dan Cadangan

#### **1.7.1.1 Peringkat 1 : Pengenalan kepada kajian**

Peringkat ini adalah peringkat dimana pengkaji telah mengenalpasti masalah yang berlaku dalam kajian. Sehubungan itu, objektif, matlamat, skop dan kepentingan kajian adalah dibuat berdasarkan kepada pernyataan masalah yang telah diketahui.

Kajian ini dilaksanakan untuk mengenalpasti inisiatif yang dilaksanakan oleh pihak Kerajaan kepada golongan berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah serta mengkaji persepsi golongan ini terhadap inisiatif Kerajaan tersebut dari sudut inisiatif pembiayaan sama ada ia membantu golongan ini dalam memiliki rumah selaras dengan dasar yang ditetapkan. Bagi mencapai hasrat tersebut, peringkat ini juga akan

mengkhususkan metodologi atau kaedah kajian yang bersesuaian untuk digunakan bagi mencapai matlamat dan objektif asal kajian ini.

Oleh itu, bagi pelaksanaan kajian ini, pendekatan kuantitatif dilihat lebih sesuai untuk digunakan memandangkan ia melibatkan jumlah responden yang besar. Selaras dengan pernyataan oleh Babbie, 2010, kaedah kuantitatif ialah kaedah dimana maklumat berkenaan fakta, kepercayaan, kehendak dan sebagainya diperoleh daripada responden melalui kaedah soal selidik berdasarkan kepada edaran borang soal selidik. Selain itu, kajian kuantitatif adalah sesuai memandangkan ia tidak mengambil masa yang panjang serta berhadapan risiko yang rendah dalam mengesahkan hipotesis penyelidikan daripada sampel yang besar dalam bentuk statistik (Creswell, 2009).

#### **1.7.1.2 Peringkat 2 : Kajian Literatur**

Peringkat ini merupakan peringkat bagi kajian teoritikal dimana maklumat berkaitan kajian lepas digunakan serta dikupas untuk menyokong pernyataan masalah. Selain itu, kajian literatur ini akan memberi maklumat yang jelas berhubung masalah kajian dalam mencapai objektif yang ditetapkan. Maklumat yang digunakan dalam kajian literatur ini merupakan sumber data sekunder yang mana ianya diperoleh daripada kajian-kajian terdahulu melalui pelbagai sumber bacaan bercetak seperti jurnal, kertas seminar, artikel dan sumber daripada internet.

#### **1.7.1.3 Peringkat 3 : Proses Pengumpulan Data**

Pengumpulan data adalah suatu proses pengumpulan pemboleh ubah dimana pengkaji yang akan menentukan teknik, prosedur serta aspek pengumpulan data yang sesuai dengan kajiannya (Sulaiman Masri, 2005). Pengumpulan data juga bertujuan untuk memastikan objektif kajian dicapai. Kaedah pengumpulan data yang sesuai adalah penting bagi memastikan data yang diperoleh tersebut tepat serta sesuai dengan tujuan kajian dilakukan. Justeru, pengumpulan data untuk kajian ini adalah berasaskan kepada dua (2) jenis data iaitu data primer dan data sekunder. Data primer secara

amnya merupakan pengukuhan terhadap kajian yang dilakukan manakala data sekunder adalah bukti kepada kajian yang dijalankan adalah realistik dan relevan.

#### **i. Data Primer**

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh daripada sumber asli. Data ini dikumpul pengkaji daripada responden kajian melalui kajian lapangan atau proses eksperimental berdasarkan kepada soal selidik, temu bual, pemerhatian dan lain-lain.

##### **a. Persampelan Kajian**

Pemilihan data dibuat dengan menggunakan teknik persampelan. Mohd Shaffie Abu Bakar (1991) menyatakan teknik tersebut adalah suatu proses dimana satu populasi dipilih dan sebahagian kecil daripadanya diambil dan dikaji untuk membolehkan pengkaji membuat satu rumusan berkaitan populasi tersebut. Pemilihan sampel bagi kajian ini adalah berdasarkan kepada persampelan bertujuan (*purposive sampling*). Persampelan bertujuan digunakan adalah bagi mengurangkan kos penyelidikan serta menjimatkan masa pengkaji dan dalam masa yang sama ia tidak menjejaskan hasil kajian. Menurut Chua (2011), persampelan bertujuan ini merujuk sampel yang dipilih dan ditentukan oleh penyelidik atau pengkaji didalam populasi yang ditetapkan.

Justeru, kajian ini adalah melibatkan golongan berpendapatan sederhana (M40) di kawasan Shah Alam yang terletak dibawah pentadbiran Majlis Bandaraya Shah Alam, Daerah Petaling, Selangor Darul Ehsan. Pemilihan Shah Alam sebagai kawasan atau lokasi kajian adalah kerana ia merupakan kawasan tumpuan penduduk di Daerah Petaling memandangkan Shah Alam merupakan ibu negeri bagi Selangor Darul Ehsan. Shah Alam turut menjadi tumpuan kerana menempatkan pusat pentadbiran Kerajaan dan pelbagai Jabatan / Agensi serta syarikat swasta yang menyediakan pelbagai peluang pekerjaan. Populasi penduduk di kawasan Shah Alam adalah seramai 150,150 orang. Penentuan saiz sampel adalah berdasarkan kepada teori yang



diperkenalkan oleh Krejcie dan Morgan (1970) dan saiz sampel yang diperoleh adalah seramai 383 orang responden. Formula penentuan saiz sampel menurut Krejcie dan Morgan (1970) adalah seperti berikut:

$$S = \frac{X^2NP(1-P)}{D^2(N-P) + X^2P(1-P)}$$

Nota:

- S = Saiz sampel
- X<sup>2</sup> = Jadual Nilai Khi-Kuasa Dua untuk 1 darjah kebebasan pada aras keyakinan yang diperlukan 0.05 (3.841)
- N = Saiz populasi
- P = Nisbah populasi ditetapkan sebagai 0.50 bagi mendapat saiz sampel maksimum
- D = Darjah ketepatan yang ditetapkan sebagai nisbah 0.05

Dalam hal berkaitan, pengiraan saiz sampel kajian dalam penentuan jumlah sampel bagi kajian ini adalah seperti dibawah:

$$\begin{aligned} S &= \frac{X^2NP(1-P)}{D^2(N-P) + X^2P(1-P)} \\ &= \frac{3.841(150,150)(0.5)(1-0.5)}{0.05^2(150,150-0.5) + 3.841(0.5)(1-0.5)} \\ &= \frac{144,181.538}{375.3738 + 0.960} \\ &= 383.12 \\ &= \underline{\underline{\mathbf{383 \text{ orang}}}} \end{aligned}$$

## **b. Instrumen Pengumpulan Data (Soal Selidik)**

Kajian ini dilakukan dengan menggunakan instrumen soal selidik sebagai salah satu cara untuk pengumpulan data. Rohana Yusof (1996) menyatakan pengumpulan maklumat bagi sesuatu kajian boleh dilaksanakan melalui kaedah soal selidik.

Penggunaan instrumen soal selidik bagi kajian ini bukan sahaja menjimatkan kos kewangan melalui penyediaan kertas soal selidik bahkan dapat menjamin kesahihan dan kerahsiaan sesuatu maklumat (Leary, 1995). Dalam masa sama, instrumen ini adalah kaedah yang sesuai bagi mendapatkan data daripada responden dalam skala yang besar atau ramai (Burns & Grove, 1993). Kajian ini dijalankan dengan menggunakan instrumen atau penyediaan borang soal selidik tertutup dimana soalan berstruktur telah dirangka dan responden hanya perlu membuat pilihan jawapan yang disediakan atau ditentukan sahaja.

Susunan dan olahan borang soal selidik yang akan disediakan adalah berdasarkan kepada adaptasi atau rujukan kajian-kajian terdahulu. Namun, borang soal selidik yang disediakan akan disemak terlebih dahulu agar setiap kenyataan dalam borang tersebut adalah betul dan tepat.

Justeru, borang soal selidik bagi kajian ini akan mengandungi dua (2) bahagian seperti berikut dimana Bahagian A merupakan soal selidik berkaitan maklumat latar belakang responden. Maklumat latar belakang responden antaranya akan merangkumi maklumat demografi responden seperti umur, jantina, status perkahwinan, status pekerjaan, maklumat pendapatan, jenis pemilikan dan lain-lain maklumat yang diperlukan serta signifikan dalam melaksanakan kajian ini. Bahagian B pula terdiri daripada soalan-soalan yang memberi tumpuan kepada pencapaian objektif kajian berkenaan dengan inisiatif yang disediakan oleh pihak Kerajaan dalam membantu golongan berpendapatan sederhana (M40) untuk memiliki rumah serta persepsi golongan ini terhadap inisiatif Kerajaan tersebut dari sudut inisiatif pembiayaan sama

ada ia mampu membantu golongan ini atau tidak untuk memiliki rumah sepertimana dasar yang telah ditetapkan.

Maklumat bagi Bahagian A borang selidik akan diperoleh berdasarkan jawapan yang telah dikemukakan oleh responden melalui pilihan jawapan yang dinyatakan. Bagi Bahagian B pula, responden perlu menyatakan maklum balas terhadap pernyataan-pernyataan yang dikemukakan berkaitan inisiatif yang disediakan oleh pihak Kerajaan dalam membantu golongan berpendapatan sederhana (M40) untuk memiliki rumah serta persepsi golongan berpendapatan sederhana (M40) terhadap inisiatif Kerajaan tersebut melalui Skala Likert. Menurut Likert (1932), Skala Likert adalah sangat sesuai digunakan dalam menentukan sikap, karakter dan personaliti responden dalam analisa data kuantitatif.

Skala Likert yang digunakan dalam kajian ini adalah *4-point Likert Scale* dimana Skala 1 = Sangat Tidak Membantu; Skala 2 = Tidak Membantu; Skala 3 = Membantu dan Skala 4 = Sangat Membantu. Skala Likert dipilih bagi Bahagian B dalam kajian ini adalah kerana ia menjimatkan masa, mengurangkan risiko ketidaktepatan data serta menghindari responden daripada memberikan maklum balas neutral. Lozano (2008) menyatakan pilihan skala empat hingga tujuh merupakan bilangan optimum skala memandangkan pilihan skala kurang daripada empat mengurangkan kesahihan data dan kebolehpercayaan sementara pilihan skala melebihi tujuh tidak memberikan sebarang perbezaan.

## **ii. Data Sekunder**

Data sekunder pula merujuk kepada data yang telah tersedia terkumpul dan diperoleh melalui pembacaan ke atas rekod bertulis atau melalui bahan elektronik yang akan membantu dalam membuat kajian dengan lebih komprehensif. Penulisan ilmiah merangkumi laporan-laporan, jurnal, kajian penyelidikan terdahulu, keratan akhbar dan lain-lain bentuk bahan bacaan sebagai rujukan merupakan antara data sekunder yang akan digunakan oleh pengkaji dalam mendapatkan maklumat. Maklumat dalam

data sekunder adalah penting dalam menyokong serta memantapkan kajian serta menjadi asas kepada pembentukan borang soal selidik dalam pencapaian objektif kajian.

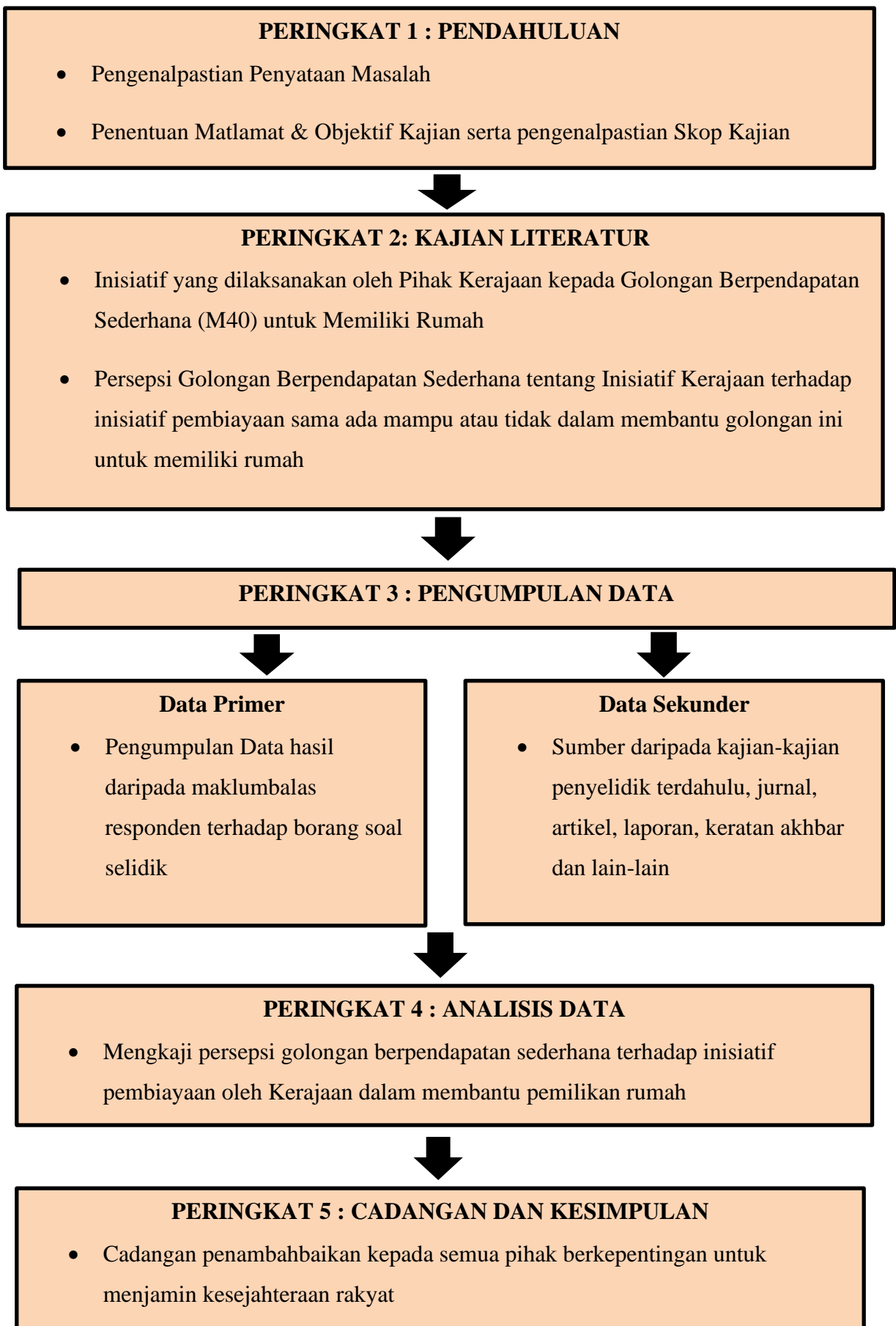
#### **1.7.1.4 Proses Menganalisis Data**

Peringkat ini ialah peringkat dimana setelah semua maklumat diperoleh dan dikumpul, maklumat dan data tersebut akan dianalisis bagi melihat hubung kait dengan permasalahan yang dikaji. Data yang diperoleh akan dikaji melalui perisian *IBM - Statistical Package for Social Science (IBM-SPSS)* bagi mengukur persepsi golongan berpendapatan sederhana (M40) terhadap inisiatif Kerajaan dalam membantu pemilikan rumah.

Borang Soal Selidik pada Bahagian A yang menyentuh berkenaan maklumat demografi responden akan dianalisis secara deskriptif melalui jadual kekerapan dan nilai peratusan sebagai perbandingan secara kuantiti. Manakala bagi bagi analisis berkaitan persepsi golongan M40 ini terhadap inisiatif pembiayaan perumahan tersebut pula dijalankan dengan menggunakan analisis kekerapan (*Frequency analysis*), skala likert (*Likert Scale*) dan analisis penjadualan silang (*crosstab analysis*).

#### **1.7.1.5 Kesimpulan dan Cadangan**

Peringkat ini adalah penilaian akhir yang dilaksanakan iaitu proses penetapan keputusan hasil daripada maklumbalas responden terhadap kajian yang dijalankan. Keputusan terhadap analisis bertujuan untuk pencapaian matlamat terhadap objektif yang ditetapkan serta menjawab permasalahan kajian. Rumusan kajian akan disusuli dengan cadangan penambahbaikan bagi kajian akan datang.



Rajah 1.1 Kerangka Operasi Kerja

## **1.8 Susunatur Bab**

Kajian yang mudah difahami secara menyeluruh merupakan kajian yang berstruktur dimana kajian akan disusun dengan baik dan sistematik bermula daripada peringkat awalan kajian disusuli dengan analisis kajian dan berakhir dengan kesimpulan dan cadangan.

### **1.8.1 Bab 1 - Pendahuluan**

Bab 1 merupakan pengenalan kepada kajian yang memberi gambaran secara meluas berhubung kajian yang dilaksanakan merangkumi latar belakang, pernyataan masalah, matlamat dan objektif kajian yang ingin dicapai, skop kajian serta metodologi kajian yang akan digunakan dalam pencapaian matlamat yang ditetapkan.

### **1.8.2 Bab 2 – Rumah Mampu Milik dan Inisiatif Pembiayaan Perumahan**

Bab 2 adalah kajian literatur yang menerangkan secara teori berkenaan dengan kajian yang akan dijalankan. Kajian literatur yang merupakan data sekunder adalah bahan ilmiah yang dihasilkan oleh penyelidik terdahulu dalam membantu pengkaji menghasilkan penulisan yang baik untuk mencapai objektif dan matlamat ditetapkan. Sehubungan itu, bab 2 bagi kajian ini akan membincangkan secara teori berhubung dengan perumahan atau harta tanah kediaman merangkumi definisi perumahan, definisi golongan berpendapatan sederhana, definisi inisiatif, program perumahan mampu milik serta inisiatif yang dilaksanakan oleh pihak Kerajaan dalam membantu pemilikan rumah dikalangan golongan berpendapatan sederhana (M40) dan kesimpulan.

### **1.8.3 Bab 3 - Kawasan Kajian**

Bab 3 menerangkan latar belakang kawasan kajian iaitu dimana kajian akan dilaksanakan dalam membantu pengkaji menyempurnakan kajian. Kawasan kajian yang dipilih ialah di kawasan Shah Alam iaitu dibawah pentadbiran Majlis Bandaraya Shah Alam, Daerah Petaling dan justifikasi pemilihan kawasan kajian akan dihuraikan dalam bab ini.

### **1.8.4 Bab 4 - Analisis Kajian**

Bab 4 menghuraikan tentang pelaksanaan analisis kajian berdasarkan maklum balas yang diterima daripada responden. Analisis dengan menggunakan kaedah deskriptif terhadap semua instrumen soal selidik yang dikemukakan dibuat secara menyeluruh bagi memperoleh hasil kajian yang mudah difahami berdasarkan objektif dan matlamat yang ditetapkan.

### **1.8.5 Bab 5 - Cadangan dan Kesimpulan**

Bab 5 merupakan bab terakhir iaitu kesimpulan terhadap hasil kajian yang diperoleh secara menyeluruh. Bab ini akan membincangkan penemuan kajian, cadangan dan penyelesaian terhadap permasalahan yang dihadapi dan huraian yang paling penting adalah berkaitan rumusan terhadap pencapaian objektif kajian.

## RUJUKAN

- Abraham, J.M., & Hendershoti, P.H. (2014). Bubbles in metropolitan housing market. *Housing Markets*. Utusan Malaysia.
- Agusyana, Y., & Islandscript. (2014). *Pengolahan Data Skrip dan Penyelidikan dengan SPSS 19*. (S. Yusoff & H. Noor, Eds.). S.A. Majeed & CO Sdn Bhd.
- Ahmad, A., Mohd Razali, A., Hasmah, A.Z. & Mohd Firdaus, M. (2005). Isu dan masalah pemilikan rumah bumiputra di bandar: Satu penilaian ke atas pencapaian peraturan kuota lot bumiputra di daerah Johor Bahru. *Real Estate Educators and Researchers Association (REER)* Ali, Z., & Bhaskar1, S. B. (2016). Basic statistical tools in research and data analysis. *Indian Journal Anaesth.*, (54).
- Akta Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA) 2012 (Akta 739). Undang-undang Malaysia. Percetakan Nasional Berhad
- Ali, Z., & Bhaskar1, S. B. (2016). Basic statistical tools in research and data analysis. *Indian Journal Anaesth.*, (54).
- Azmi, N., Bujang, A. A., & Jiram, H. A. (2015). The fundamental of housing affordability and affordable houses: A review. In F. L. Gaol, F. Hutagalung, A. R. Zakaria, & Z. Hasim, *Proceedings of the Annual International Conference on Management and Technology in Knowledge, Service, Tourism & Hospitality 2015 (SERVE 2015)*, Bandung, Indonesia, 1-2 August 2015 (pp. 203–208). London: CRC Taylor & Francis Group.
- Babbie, Earl R. *The Practice of Social Research*. 12th ed. Belmont, CA: Wadsworth Cengage, 2010; Muijs, Daniel. *Doing Quantitative Research in Education with SPSS*. 2nd edition. London: SAGE Publications, 2010.
- Bakar, Dzul Ashrai Abu, and Hamzah Jusoh. "Kesejahteraan Komuniti Dalam Skop Perumahan Mampu Milik Mampan (Community Wellbeing in the Sustainable Affordable Housing Scope)." *Geografia-Malaysian Journal of Society and Space* 13.2 (2017).
- Bank Negara Malaysia, 2020. Glosari.
- Bank Negara Malaysia, 2020. Ucapan oleh Gabenor di Majlis Pelancaran Khidmat Nasihat Pembiayaan.



- Bank Negara Malaysia (2020). Ucapan Belanjawan Tahun 2019.
- Berita Harian Online (2018, Disember 21). Rumah Mampu Milik jadi Isu Utama dalam Sektor Hartanah pada 2018. Dicapai pada Mac 6, 2020 dari <https://www.bharian.com.my/bisnes/hartanah/2018/12/511721/rumah-mampu-milik-jadi-isu-utama-dalam-sektor-hartanah-pada-2018>
- Berita Harian Online (2019, Jun 27). Bank Tegas atau Rumah Mahal?. Dicapai pada Mac 6, 2020 dari <https://www.bharian.com.my/rencana/komentar/2019/06/578529/bank-tegas-atau-rumah-mahal>
- Berita Harian Online (2019, Oktober 24). Harga Rumah di Malaysia Sangat Tidak Mampu Milik. Dicapai pada Mac 6, 2020 dari <https://www.bharian.com.my/bisnes/hartanah/2019/10/621097/harga-rumah-di-malaysia-sangat-tidak-mampu-milik>
- Berita Harian Online (2019, Oktober 28). Harga Rumah Mampu Milik ikut Lokality. Dicapai pada Mac 6, 2020 dari <https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2019/10/622387/harga-rmm-ikut-lokaliti-pendapatan-isu-rumah>
- Bonnefoy, X. 2007. Inadequate housing and health: An overview. *International Journal of Environment and Pollution* 30(3/4): 411-429.
- Borhan Nordin, S. H., Lim, S. L., & Abd Aziz, M. K. M. (2017). *Penelitian Melangkaui Statistik Hutang Keseluruhan Isi Rumah. Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran 2017: Bank Negara Malaysia.*
- Bourassa, S. C. (1996). Measuring the Affordability of Home-ownership. *Urban Studies*, 1867-877.
- 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., & Jumadi, N. (2010). The Relationship Between Demographic Factor and Housing Affordability. *Malaysian Journal of Real Estate*, 49-58.
- Bunnell, T, Barter, PA and Morshidi, S 2002, 'City profile Kuala Lumpur metropolitan area', *Cities*, Vol. 19, No. 5, pp. 357 – 370.
- Burns, & Grove. (1993). *The practice of nursing research: Conduct, critique and utilization.* (2<sup>nd</sup> ed.). Philadelphia: Saunders.

- Bryman, A. (2008). *Social Research Methods* (3<sup>rd</sup> Edition). New York: Oxford University Press Inc.
- Cheah Su Ling & Stefanie Joan Almeida (2016), *Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia*, Laporan Tahunan 2016, Bank Negara Malaysia.
- Cheah Su Ling; Stefanie Joan Almeida & Ho Su Wei; 2017. *Buletin Suku Keempat 2017. Rumah Mampu Milik : Cabaran dan Langkah ke Hadapan*. Bank Negara Malaysia
- Chiquier, L., & Lea, M. (2009). *Housing Finance policy In Emerging Markets*.
- Chua, Y.P (2011). *Kaedah dan Statistik Penyelidikan: Kaedah Penyelidikan* (2<sup>nd</sup> Edition). Malaysia, Mc Graw-Hill Education.
- Cox, W. and Pavletich, H. (2016), “13th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2017”.
- Creswell, J. (2009). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (3rd ed.). Thousand Oaks, CA: Sage.
- Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median . *Journal of Housing Economics* , 115-125.
- Hamidi S, Ewing R & Renne J (2016) How Affordable Is HUD Affordable Housing? *Housing Policy Debate*, 26(3). doi:10.1080/10511482.2015.1123753
- Harris, R. Arku, G (2007) *The Rise of Housing in International Development*.
- Hasmah, A. Z., Ahmad Ariffian, B. & Mohd Firdaus, M. (2012). Kesan pembangunan Kolej Universiti Teknologi Tun Hussien Onn (KUITTHO) terhadap keperluan perumahan kakitangan: Kajian kes Parit Raja, Batu Pahat, Johor. Jabatan Pengurusan Hartanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, UTM. (Edaran dalaman)
- Hing, Yong Kun and Kuppusamy Singaravello (2018).” Impediments To Home Ownership: Perception Of Low and Middle Income Tenant in Selangor.” *Journal of the Malaysian Institute of Planners*. Vol. 16 Issue 3 (2018): 357-368
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 471-491.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2020). *Jadual Data Indeks Harga Rumah Malaysia*. Indeks Harga Rumah Malaysia 2015.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2020). *Laporan Harga Kediaman Sukuan Terkini Q3 2019*.

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia (2020). Sistem Carian Harta Tanah Belum Terjual (UPESM). Jumlah harta tanah tidak terjual mengikut tarikh pelancaran.

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor, 2020. Kajian Rancangan Struktur Negeri Selangor, 2035. A2 : Penduduk dan Sumber Manusia.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2020). Bancian Penduduk dan Perumahan Malaysia 2010.

Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020. Poket Stats Negeri Selangor Suku Tahun Keempat 2019.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2020). Poket Stats Negeri Selangor Suku Tahun Keempat 2019. Penawaran Unit Kediaman di Daerah Petaling, Selangor bagi Suku Ketiga Tahun 2019.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2020). Poket Stats Negeri Selangor Suku Tahun Pertama 2020. Bilangan Penduduk Bekerja di Selangor Mengikut Jenis Pekerjaan.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2020). Poket Stats Negeri Selangor Suku Tahun Pertama 2020. Ekonomi Malaysia 2018.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2020). Poket Stats Negeri Selangor Suku Tahun Pertama 2020. Perangkaan Utama Mengikut Sektor Tahun 2017

Jabatan Perangkaan Malaysia (2020). Portal Banci dan Stats Geoportal. Dicapai melalui <http://ecensus.mycensus.gov.my>

Jabatan Perangkaan Malaysia, 2017. Siaran Akhbar Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas 2016.

Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020. Statistik Demographi bagi Suku Keempat Tahun 2019.

Jabatan Perumahan Negara. (2020). Dasar Perumahan Mampu Milik Negara, 2019. Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Jabatan Perumahan Negara (2020). Dasar Perumahan Negara (2018 -2025), 2018. Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Jabatan Perumahan Negara (2014). Mekanisme Pelaksanaan Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome), 2014. Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Jabatan Perumahan Negara (2020). Portal Rasmi Cawangan Perumahan Penjawat Awam, 2020. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

- Jonathan Woetzel, Sangeeth Ram, Jan Mischke, Nicklas Garemo & Shirish Sankhe. (2014). A blueprint for addressing the global affordability housing challenge. McKinsey Global Institute. McKinsey & Company.
- Junaidi Awang Besar, Mazlan Ali, Vivien W.C. Yew, Novel Lyndon & Mohd Nor Shahizan Ali (2018) Impak Sosioekonomi dan Politik Program Perumahan Rakyat Lembah Subang, Selangor.
- Kamal, Ernawati Mustafa, Hasnanywati Hassan and Atasya Osmadi (2016).” Factors Influencing The Housing Price : Developers’ Perspective.” *International Journal of Social, Educational, Economic, Business and Industrial Engineering*. Vol. 10, No. 5, 2016.
- Kamus Dewan Edisi Keempat, Dewan Bahasa dan Pustaka (2020)
- Kamus Pelajar Edisi Kedua, Dewan Bahasa dan Pustaka (2020)
- Kementerian Wilayah Persekutuan (2019). Dasar Residensi Wilayah (Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan), 2019.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2020). Portal Rasmi Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2020.
- Kementerian Wilayah Persekutuan (2020). Portal Rasmi Residensi Wilayah, 2020.
- Khazanah Research Institute (2019), Agenda Perumahan : Peranan Kerajaan, Pasaran dan Masyarakat, Khazanah Research Institute, Kuala Lumpur
- Khazanah Research Institute (2015). Making Housing Affordable. Khazanah Research Institute, Kuala Lumpur
- Krejcie, R. V., & Morgan, D. W. (1970). Determining Sample Size for Research Activities. *Educational and Psychological Measurement*, 30(3), 607–610
- Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (2020). Portal Rasmi Kumpulan Wang Simpanan Pekerja, 2020. Pengeluaran.
- Lawson J. and Miligan V. 2008. International trends in housing and policy respons (AHURI Final Report No. 16). Melbourne: Australia Housing and Urban Research Institute.
- Leary (1995). The Theory of Planned Behavior: The Effects of Perceived Behavioural Control and Self-Efficacy. *British Journal of Social Psychology*, 34, 199-220.
- Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (2018). Notis Makuman. Ucapan Belanjawan Tahun 2019: Penambahbaikan Kemudahan Pembiayaan Perumahan Sektor Awam.

- Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (2018). Pekeliling Pembiayaan Perumahan LPPSAN Bil. 1/2018.
- Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (2020). Portal rasmi Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA).
- Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (2013). Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangorku), 2013. Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor Bilangan 1 Tahun 2013.
- Likert, R. (1932). A technique for the measurement of attitudes. *Archives of Psychology*, 22(140), 1–55.
- Linneman, P., & Megbolugbe, I. (1992). Housing Affordability: Myth or Reality? *Urban Studies*, 369-392.
- Majlis Bandaraya Shah Alam, 2020. Peta Shah Alam. Dicapai melalui <http://www.mbsa.gov.my/>
- Manaf, Azima Abdul and Goh Ie Zheng (2019).” Faktor-faktor Penentu Harga Rumah dari Perspektif Pemaju Perumahan.” *Geografia-Malaysian Journal of Society and Space* 15, issue 4, no. 2, 246-260.
- Marcussen, L(1990). *Third World Housing In Social And Spatial Development*. New York : Gower Publishing.
- McKee, K. (2011). Challenging the norm: The 'Ethnopolitics' of low-cost homeownership in Scotland. *Urban Studies*, 48(16), 3399-3413.
- Michelle, W., Turnham, J. & Mills, G. (2008). Housing Affordability and Family Well-Being: Results from the Housing Voucher Evaluation. *Housing Policy Debate*, 19(2), 367-412.
- Milligan, V., Gurrán, N., Lawson, J., Phibbs, P., & Philips, R. (2009). *Innovation in affordable housing in Australia: bringing policy and practice for not-for-profit housing organisations together*, AHURI Final Report No. 134. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute Limited.
- Mohd. Radzif, M. Y., (1992). Real estate business Malaysia and Property Malaysia Finance. Koleksi Persidangan. Organized by : Jabatan Penilaian & Perkhidmatan harta, Institut Penilaian Negara. Universiti Malaya.
- Mohd Shaffie. 1991. Metodologi Penyelidikan edisi ke-2. Bangi: Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Monk, S., & Whitehead, C. (2011). Making housing more affordable: The role of intermediate tenures. UK: Wiley-Blackwell.

- Muhammad Khairul Muizz Abd Aziz; Rafidah Mohamad Zahari dan Siti Hanifah Nordin, 2018. Tinjauan Kestabilan Kewangan Sparuh Pertama 2018 – Hutang Penjawat Awam: Risiko dan Pertimbangan Dasar. Bank Negara Malaysia.
- Mulliner, M., Smallbone, K & Maliene, V. (2013). An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method. *Omega*, 41, 270-279.
- Nor Malina, M. & Azrina, H. (2012). Pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar berpendapatan sederhana dan rendah di Malaysia. *Sosiohumanika*, 5(2), 269-284.
- Nor Rasidah, H. (2014). Land use history and secondary forest creation in Negeri Sembilan (late 19th- early 21st century). *Geografi*, 2(2), 80-95.
- Othman Mohamed (2001). Penulisan Tesis dalam Bidang Sains Sosial Terapan. Serdang: Penerbit Universiti Putra Malaysia.
- Pejabat Daerah dan Tanah Petaling (2020). Dicapai melalui <http://www.selangor.gov.my/petaling.php>
- Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor (2020). Dicapai melalui <http://www.selangor.gov.my>
- Perbadanan PR1MA Malaysia (2016). Laporan Tahunan PR1MA, 2016.
- Perbadanan PR1MA Malaysia (2017). Laporan Tahunan PR1MA, 2017.
- Perbadanan PR1MA Malaysia (2020). Portal Rasmi PR1MA, 2020.
- Perumahan dan Hartanah Selangor Sdn Bhd (2020). Laman Web Rasmi Perumahan dan Hartanah Selangor Sdn Bhd. Skim Smart Sewa.
- Peter K., (2009). Understanding Housing Finance. Meeting Needs And Making Choices, p.3
- Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC), 2020. Laporan Harga Kediaman Suku Terkini (Q3, 2019). Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta.
- Pusat Rujukan Persuratan Melayu, Kamus Dewan Bahasa dan Pustaka Edisi Kedua. 2020
- Robson, C. (2011). Real World Research (3<sup>rd</sup> Edition). Wiley (2011).
- Rofiei R, NM Tawil, IMSU (2013) Pembangunan Kerangka Konsep Rumah Mampu Milik Bertanah Di Pinggir Bandar Bagi Golongan Eksekutif. *Journal Design + Built*, 6, 64–70.
- Rohana Yusof (1996). Asas Sains Sosial dari Perspektif Sosiologi. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

- Rosadah dan Khadijah (2002). Kajian keatas Golongan yang Berpendapatan Sederhana Dalam Memiliki Rumah di Johor Bharu. Universiti Teknologi Malaysia. VOT UPP: 71693. Bank Negara Malaysia, 2019.
- Samad, Diwa, et al. "Malaysian affordability housing policies revisited." *MATEC Web of Conferences*. Vol. 66. EDP Sciences, 2016.
- Saleh, Ahmad, A.F., Ting, K. H., and Majid, R. "Housing Mismatch Model in Suburban Areas." *Procedia-Social and Behavioral Sciences* 234 (2016): 442-451.
- Sekkat, K., & Szafarz, A. (2009). Valuing homeownership. CEB Working Paper. Centre Emile Bernheim Research Institute in Management Sciences. Brussels.
- Sekular, R. & Blake, R. (1990). Perception : Second Edition. New York: Mc. GrawHill Publishing Company
- Shifman, H. R. (1976). Sensation and Perception : An Integrated Approach. New York: John Wiley and Sons, Inc
- Skim Rumah Pertamaku (2020). Portal Rasmi Skim Rumah Pertamaku.
- Stone, M. E. (2006). What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach . *Housing Policy Debate*, 151-184.
- Suhaida M.S., Tawil N.M., Hamzah N., Che-Ani A.I., Basri H. & Yuzainee M.Y. (2011). Housing affordability: A conceptual overview for House Price Index. *Procedia Engineering*, 20, 346-353.
- Sulaiman Masri. 2005. Kaedah Penyelidikan dan Panduan Penulisan Esei, Proposal, Tesis. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors Sdn.Bhd.
- S. Baqutaya, A. S. Ariffin and F. Raji (2016). " Affordable Housing Policy : Issues and Challenges Among Middle Income Groups." *International Journal of Social Science and Humanity*. Vol. 6, No. 6, 2016.
- The Star.(2019, 24 Jan). Rumawip to be rebranded as Residensi Wilayah – Federal Territories Minister. Diakses pada 26 April, 2020 daripada <https://www.thestar.com.my/metro/metro-news/2019/01/24/rumawip-to-be-rebranded-as-residensi-wilayah/>
- Urban Research Centre. (2008). Housing Affordability Literature Review and Affordable Housing Program Audit. Sydney: University of Western Sydney.
- Unit Perancang Ekonomi. (2015). Rancangan Malaysia Kesebelas (2016-2020), 2015. Jabatan Perdana Menteri.

- W. N. Azriyati (2013). A study on affordable housing within the middle-income households in the major cities and towns in Malaysia. [Online]. Available: <http://www.inspen.gov.my/inspen/v2/wp-content/uploads/2009/08/Affordable-housing.pdf>.
- Wan, N. A., Singaravello, K., & Hanif, N. R. (2009). A study on affordable housing within the middle income households in major cities and towns in Malaysia.
- Wendell Cox & Hugh Pavletich, (2019). 8<sup>th</sup> Annual Demographia International Housing Affordability Survey, 2019, Diakses daripada <http://www.demographia.com/dhixs.pdf>
- Wenjie Cai & Xinhai Lu. (2015). Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study. *Habitat International*, 47, 169-175.
- Whitehead, C., Williams, P., Tang, C., & Udagawa, C. (2012). *Housing in transition: understanding the dynamics of tenure change*. Cambridge, Cambridge Centre for Housing and Planning Research.
- Yap, Jefferey Boon Hui and Xin Hua Ng (2018).” Housing Affordability in Malaysia: Perception, Price Range, Influencing Factors and Policies.” *International Journal of Housing Markets and Analysis*. Vol. 11 No.3, 2018.pp 476-497