

KEPERLUAN DAN KEMAMPUAN PERUMAHAN DALAM KALANGAN  
BUMIPUTERA SARAWAK

ISHAK BIN ISMAIL

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi  
syarat penganugerahan ijazah  
Sarjana Falsafah

Falkuti Alam Bina dan Ukur  
Universiti Teknologi Malaysia

SEPTEMBER 2020

## **DEDIKASI**

Khas untuk ibubapa, isteri-isteri dan anak-anak tersayang

## **PENGHARGAAN**

Alhamdulillah setinggi-tinggi kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Allah S.W.T. kerana dengan limpah kurniaNya dapat saya menyempurnakan penyelidikan ini dengan jayanya. Maka, di ruangan ini, saya ingin mengambil kesempatan untuk merakamkan ucapan setinggi-tinggi penghargaan dan jutaan terima kasih kepada Penyelia saya, Dr. Wilson Ranga anak Anthony Jiram atas persahabatan, bimbingan dan dorongannya sepanjang menjayakan tesis ini. Selain itu, tidak dilupai Penyelia Bersama, Dr. Nurul Hana binti Adi Maimun yang turut serta membantu dalam perjalanan pembelajaran ini. Segala tunjuk ajar serta pandangan dan komen-komen yang membina sepanjang proses penulisan ini amatlah dihargai.

Sekalung penghargaan juga ditujukan kepada mantan Penyelia saya iaitu Leftenan Kolonel Profesor Madya. Dr. Ahmad Ariffian bin Bujang yang begitu banyak memberi sokongan dan bantuan dalam memberi idea dan maklumat berhubung kajian ini pada peringkat permulaan. Tidak ketinggalan juga terima kasih buat seluruh warga FABU yang turut membantu dalam memberi panduan dan nasihat.

Setinggi-tinggi penghargaan juga ditujukan buat ibubapa, isteri-isteri tersayang dan keluarga yang dikasihi yang begitu banyak memberi dorongan dan semangat sepanjang penulisan ini dilaksanakan. Akhir sekali, terima kasih kepada semua pihak sama ada individu atau kumpulan yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam menjayakan kajian ini. Semoga jasa baik kalian diberkati Allah S.W.T.

## ABSTRAK

Isu yang berkaitan dengan kenaikan harga kediaman dan kuasa beli yang lemah di kalangan Bumiputera Sarawak yang mencari akses ke perumahan yang sesuai telah menjejaskan kemampuan perumahan sehingga memacu rancaknya perdebatan ke atas tahap masalah dan campur tangan polisi yang paling berkesan. Oleh itu, kaji selidik keratan rentas dijalankan untuk menilai hubungan antara penunjuk keperluan perumahan mampu milik bagi Bumiputera Sarawak di Kuching. Data dikumpulkan melalui soal selidik terhadap 103 sampel dan dianalisis menggunakan analisis deskriptif, penjadualan silang, ujian Khi Kuasa Dua dan korelasi Spearman. Dapatan kajian menunjukkan bahawa 58 peratus responden tidak mampu membeli rumah dan terus menetap bersama keluarga atau menyewa rumah. Sementara itu, hanya 42 peratus responden yang memiliki rumah dan kebanyakan mereka membeli rumah teres satu tingkat pada harga tidak melebihi RM200,000. Analisis tersebut menemukan 6 penunjuk penting dalam menentukan keperluan perumahan Bumiputera Sarawak di bahagian Kuching iaitu kelayakan pembiayaan, kadar faedah pembiayaan, kemudahan asas yang lengkap, kemudahan awam yang baik, reka bentuk dan kemasan, serta perbelanjaan dan kos sara hidup. Seterusnya, analisis menggunakan Korelasi Spearman's rho mengesahkan bahawa terdapat juga hubungan yang signifikan antara tujuh penunjuk keperluan perumahan dan konstruk kemampuan perumahan iaitu kemampuan pendapatan, kemampuan pembelian dan kemampuan pembiayaan. Selanjutnya, kesahan pengukuran dan kerangka konseptual dilakukan melalui tinjauan semula setara. Pengenalpastian jaringan konseptual kemampuan dan keperluan perumahan akan membantu pemaju swasta dan awam untuk menyediakan perumahan berkualiti dan mampu milik untuk Bumiputera Sarawak. Pertimbangan keperluan dan kemampuan perumahan mampu meningkatkan kualiti hidup golongan sasaran dalam skim perumahan mampu milik.

## ABSTRACT

Issues related to rising housing prices and weak purchasing power among Sarawak Bumiputera seeking access to suitable housing have affected the housing affordability thus accelerating widespread debate on the level of problem and policy intervention that is most effective. Therefore, a cross-sectional survey was conducted to evaluating the relationship between affordable housing need indicators and housing affordability of Sarawak Bumiputera in Kuching. Data were collected through questionnaires on 103 samples and analysed using the descriptive analysis, cross-tabulation, Chi-square test and Spearman correlation. The survey found that 58 per cent of respondents could not afford to buy a house and continue to live with their family or rent a house. Meanwhile, only 42 per cent of the respondents own a house, and most of them bought a one-storey terrace house priced not more than RM200,000. The analysis found 6 crucial indicators in determining the housing needs of Sarawak Bumiputera in Kuching Division namely financing eligibility, financing interest rate, appropriate basic infrastructure, sound public facilities, design and finishing, and expenses and cost of living. Furthermore, analysis using Spearman's rho correlation confirms that there is also a significant correlation between the seven indicators of housing needs and housing affordability constructs, namely income affordability, purchase affordability, and repayment affordability. Next, measurement validity and conceptual frameworks were performed through peer reviews. Identification of housing affordability and housing needs conceptual network will help private and public developers to provide better quality and affordable housing for Sarawak Bumiputera. Consideration of housing needs and affordability will improve the quality of life of the target group in affordable housing schemes.

## ISI 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>ISI KANDUNGAN</b>	<b>xii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>xvii</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xix</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN PERKATAAN</b>	<b>xx</b>
	<b>SENARAI SIMBOL</b>	<b>xxi</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xxii</b>
<b>BAB 1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	2
	1.2.1 Kajian Lepas berkenaan Keperluan Perumahan dan Kemampuan Perumahan	5
	1.2.2 Defisiensi Masalah berdasarkan Kajian Lepas	8
	1.3 Pernyataan Tujuan	9
	1.4 Persoalan Kajian	9
	1.5 Objektif Kajian	10
	1.6 Skop Kajian	10
	1.7 Kepentingan Kajian	11
	1.8 Proses Kajian	12
	1.8.1 Pengenalpastian Masalah dan Sorotan Kajian	12
	1.8.2 Pengumpulan Data	13
	1.8.3 Analisis Data dan Dapatan Kajian	14

	1.8.4	Kesimpulan, Limitasi Kajian dan Cadangan	14
<b>BAB 2</b>		<b>KONSEP, DASAR DAN DIMENSI KEPERLUAN SERTA KEMAMPUAN PERUMAHAN BUMIPUTERA DI SARAWAK</b>	17
	2.1	Pengenalan	17
	2.2	Definisi Bumiputera	17
	2.3	Keperluan Perumahan	19
	2.4	Penunjuk Keperluan Perumahan	21
	2.4.1	Lokasi	22
	2.4.2	Aspek Dalaman dan Luaran Rumah	22
	2.4.3	Kemudahan Asas dan Kemudahan Awam	24
	2.4.4	Sosio-ekonomi	25
	2.4.4.1	Kelayakan Pembiayaan dan Kadar Faedah Pinjaman	25
	2.4.4.2	Bilangan Isi Rumah	26
	2.4.4.3	Perbelanjaan Isi Rumah	27
	2.5	Kemampuan Perumahan	28
	2.6	Penunjuk Kemampuan Perumahan	30
	2.6.1	Pendapatan	31
	2.6.2	Harga Rumah	32
	2.6.3	Pembiayaan dan Pembayaran Balik Perumahan	32
	2.7	Rumah Mampu Milik	34
	2.8	Dasar Perumahan	39
	2.8.1	Dasar-dasar Kerajaan dan Pendekatan Perumahan	40
	2.8.2	Peraturan Kuota Lot Bumiputera	43
	2.9	Dasar dan Peraturan Perumahan di Sarawak	46
	2.9.1	Dasar Tanah di Sarawak	46
	2.9.1.1	Dasar Tanah Hak Adat Bumiputera Sarawak	47
	2.9.1.2	Garis Panduan Perancangan	50
	2.9.2	Peraturan Rumah Mampu Milik Sarawak	53

	2.10	Sosio Ekonomi Penduduk Sarawak	55
	2.11	Pasaran Perumahan Sarawak	59
	2.12	Kerangka Konseptual	63
	2.13	Rumusan	64
<b>BAB 3</b>		<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	<b>65</b>
	3.1	Pengenalan	65
	3.2	Pendekatan penyelidikan	66
	3.3	Reka Bentuk Kajian	66
	3.4	Intrumenstasi Kajian	67
	3.5	Kajian Rintis dan Kesahan Instrumen Kajian	69
	3.6	Teknik Persampelan	71
	3.7	Kaedah Analisis Data	72
	3.7.1	Analisis Deskriptif	72
	3.7.2	Analisis Penjadualan Bersilang	73
	3.7.3	Ujian Khi Kuasa Dua	74
	3.7.4	Korelasi Spearman	75
	3.8	Rumusan	77
<b>BAB 4</b>		<b>ANALISIS DAN DAPATAN KAJIAN</b>	<b>79</b>
	4.1	Pendahuluan	79
	4.2	Penyaringan Data	79
	4.3	Kebolehpercayaan Konsistensi Dalaman	80
	4.4	Analisis Taburan Responden	81
	4.5	Analisis Status Perumahan	84
	4.5.1	Status Rumah	85
	4.5.2	Jenis dan Harga Rumah dimiliki oleh Bumiputera Sarawak	85
	4.5.3	Pembiayaan Perumahan	87



4.5.4	Jenis Rumah Disewa atau Tinggal Bersama Keluarga	88
4.5.5	Sewa Bulanan	89
4.5.6	Keinginan Memiliki Rumah Sendiri	89
4.5.7	Jenis Rumah Ingin Dimiliki	90
4.5.8	Harga Rumah dan Pembiayaan yang Mampu Dimiliki	91
4.6	Analisis ke atas Penunjuk Keperluan Perumahan Bumiputera Sarawak	92
4.7	Analisis Kemampuan Perumahan bagi Bumiputera Sarawak	95
4.7.1	Taburan Frekuensi Hubungan antara Pendapatan Isi Rumah dan Harga Rumah Semasa Pembelian	96
4.7.2	Taburan Frekuensi Hubungan antara Pendapatan Isi Rumah dan Harga Rumah Ingin Dimiliki	97
4.7.3	Taburan Frekuensi Pembayaran Pembiayaan Perumahan berdasarkan Pendapatan Isi Rumah	98
4.7.4	Taburan Frekuensi Jumlah Mampu Dibayar berdasarkan Pendapatan Isi Rumah	99
4.7.5	Taburan Frekuensi Jenis Rumah Didiami berdasarkan Pendapatan Isi Rumah	100
4.7.6	Taburan Frekuensi Jenis Rumah Yang Ingin Dimiliki berdasarkan Pendapatan Isi Rumah	101
4.8	Analisis Keperluan Perumahan Bumiputera Sarawak bersandarkan konstruk Kemampuan Perumahan	102
4.8.1	Analisis Keperluan Perumahan Bumiputera Sarawak bersandarkan Kemampuan Pendapatan	103
4.8.2	Analisis Keperluan Perumahan dan Kemampuan Pembelian Bumiputera Sarawak	109
4.8.3	Analisis Kemampuan Perumahan dan Kemampuan Pembiayaan Bumiputera Sarawak	111
4.9	Kesahan Penunjuk Keperluan dan Kemampuan Perumahan bagi Bumiputera Sarawak	117
4.10	Rumusan	119

<b>BAB 5</b>	<b>KESIMPULAN, LIMITASI DAN CADANGAN KAJIAN</b>	<b>121</b>
5.1	Pengenalan	121
5.2	Rumusan Dapatan Kajian	121
5.2.1	Mengenalpasti Penunjuk Keperluan Perumahan Mampu Milik bagi Bumiputera Sarawak	122
5.2.2	Mengukur Kemampuan Perumahan dalam kalangan Bumiputera Sarawak	123
5.2.3	Menilai Hubungan di antara Penunjuk Keperluan dan Kemampuan Perumahan dalam kalangan Bumiputera Sarawak	124
5.3	Implikasi Kajian	126
5.4	Limitasi dan Cadangan Kajian	127
<b>RUJUKAN</b>		<b>129</b>
<b>SENARAI PENERBITAN DAN ANUGERAH</b>		<b>148</b>

## SENARAI JADUAL

<b>NO. RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
Jadual 2.1	Jenis-jenis rumah di Malaysia	23
Jadual 2.2	Harga rumah mampu milik dan kelayakan pendapatan isi rumah	36
Jadual 2.3	Dasar dasar kerajaan dan pendekatan perumahan dalam Rancangan Pembangunan Lima Tahun Malaysia	41
Jadual 2.4	Jadual kouta dan diskaun Bumiputera untuk negeri-negeri Semenanjung Malaysia	43
Jadual 2.5	Piawaian keperluan rumah kos rendah	52
Jadual 2.6	Harga jualan maksimum rumah mampu milik	54
Jadual 2.7	Pendapatan bulanan maksimum isi rumah	54
Jadual 2.8	Bahagian, Daerah dan Subdaerah di Negeri Sarawak	56
Jadual 2.9	Kumpulan etnik Sarawak 2014	57
Jadual 2.10	Saiz isi rumah purata, pendapatan kasar bulanan isi rumah dan penengah (Median) Negeri Sarawak untuk Tahun 2009, 2012, 2014 dan 2016	58
Jadual 2.11	Pendapatan kasar bulanan isi rumah purata diantara Semenanjung Malaysia, Sabah dan Labuan, Sarawak 2012 dan 2014	58
Jadual 2.12	Pendapatan kasar bulanan isi rumah purata bagi kumpulan isi rumah 20% tertinggi, 40% pertengahan dan 40% terendah Malaysia 2012 dan 2014	59
Jadual 2.13	Jumlah pindah milik harta kediaman (RM) di Negeri Sarawak	60
Jadual 2.14	Pecahan transaksi harta tanah mengikut jenis dan Bahagian terpilih	61
Jadual 2.15	Penawaran unit kediaman mengikut jenis di Sarawak	62
Jadual 3.1	Keputusan ujian kebolehpercayaan	70
Jadual 4.1	Statistik kebolehpercayaan	81
Jadual 4.2	Analisis maklumat responden secara keseluruhan	82
Jadual 4.3	Analisis status rumah	85

Jadual 4.4	Analisis jenis rumah	85
Jadual 4.5	Analisis harga rumah semasa pembelian	86
Jadual 4.6	Analisis pembiayaan perumahan	87
Jadual 4.7	Analisis pembayaran pembiayaan perumahan	87
Jadual 4.8	Analisis jenis rumah disewa atau tinggal bersama keluarga	88
Jadual 4.9	Analisis sewa sebulan	89
Jadual 4.10	Analisis keinginan untuk membeli rumah	89
Jadual 4.11	Analisis jenis rumah yang ingin dimiliki	90
Jadual 4.12	Analisis harga rumah yang mampu dimiliki	91
Jadual 4.13	Analisis kemampuan pembayaran pembiayaan perumahan	92
Jadual 4.14	Penunjuk keperluan perumahan Bumiputera Sarawak	92
Jadual 4.15	Nilai Ujian Khi Kuasa antara Pendapatan Isi Rumah dan Keperluan Perumahan	103
Jadual 4.16	Korelasi Spearman's rho Keperluan Perumahan berdasarkan Pendapatan Isi Rumah	104
Jadual 4.17	Ujian Khi Kuasa Dua antara Harga Rumah Semasa Pembelian dan Keperluan perumahan	106
Jadual 4.18	Korelasi Spearman's rho antara Harga Rumah Semasa Pembelian dan Keperluan Perumahan	107
Jadual 4.19	Ujian Khi Kuasa Dua antara Jumlah Pembiayaan Mampu Dibayar dan Keperluan Perumahan	109
Jadual 4.20	Korelasi Spearman's rho antara Jumlah Pembiayaan Mampu Dibayar dan Keperluan Perumahan	110
Jadual 4.21	Ujian Khi Kuasa Dua antara Jumlah Pembayaran Balik Pembiayaan Bulanan Perumahan dan Keperluan Perumahan	112
Jadual 4.22	Korelasi Spearman's rho antara Jumlah Pembayaran Balik Pembiayaan Perumahan dan Kemampuan perumahan	113
Jadual 4.23	Ujian Khi Kuasa Dua antara Harga Rumah Mampu Dimiliki dan Keperluan Perumahan	114
Jadual 4.24	Korelasi Spearman's rho antara Harga Rumah Mampu Dimiliki dan Keperluan Perumahan	115
Jadual 4.25	Peserta tinjauan semula setara	117

## SENARAI RAJAH

<b>NO. RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
Rajah 1.1	Proses Kajian Keperluan dan Kemampuan Perumahan Bumiputera Sarawak	15
Rajah 2.1	Penanda aras perumahan mampu milik	38
Rajah 2.2	Indeks harga rumah Sarawak	60
Rajah 2.3	Kerangka Konseptual hubungkait Penunjuk Keperluan Perumahan dan Kemampuan Perumahan Bumiputera Sarawak	64
Rajah 3.1	Reka bentuk tinjauan keratan rentas dan prosedur kajian	67
Rajah 4.1	Histogram Boxplot	80
Rajah 4.2	Hubungan antara Pendapatan dan Harga Rumah Semasa Pembelian	83
Rajah 4.3	Hubungan antara Pendapatan Isi Rumah dan Harga Rumah Mampu Dimiliki	97
Rajah 4.4	Hubungan antara Pendapatan Isi Rumah dan Pembayaran Pembiayaan Sebulan	98
Rajah 4.5	Hubungan antara Pendapatan Isi Rumah dan Jumlah Mampu Dibayar	99
Rajah 4.6	Hubungan antara Pendapatan Isi Rumah dan Jenis Rumah Didiami	100
Rajah 4.7	Hubungan antara Pendapatan Isi Rumah dan Jenis Rumah Ingin Dimiliki	102
Rajah 4.8	Jaringan berhierarki hubungkait sosio-ekonomi dan masalah kemampuan perumahan Bumiputera Sarawak	118

## SENARAI SINGKATAN PERKATAAN

B40	-	<i>Bottom 40</i>
BR	-	<i>Base Rate (Kadar Asas)</i>
BLR	-	Kadar Asas Pinjaman
DOSM	-	Jabatan Perangkaan Malaysia
EPU	-	Unit Perancang Ekonomi
FABU	-	Fakulti Alam Bina dan Ukur
H20	-	<i>High 20</i>
HUD	-	<i>Department of Housing and Urban Development</i>
IBM SPSS	-	<i>International Business Machines Corporation Statistical Package For Social Science</i>
JPM	-	Jabatan Perdana Menteri
JPN	-	Jabatan Perumahan Negara
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
KDNK	-	Keluaran Dalam Negara Kasar
M40	-	<i>Medium 40</i>
MRPE	-	Kementerian Perancangan Sumber dan Persekitaran
MURNInets	-	<i>Malaysian Urban-National Indicators Network on Sustainable</i>
MyHome	-	Skim Perumahan Mampu Milik Swasta
NCR	-	Tanah Hak Adat Bumiputera
SGS	-	<i>SGS Economic and Planning Proprietary Limited</i>
SPA	-	Pihak Berkuasa Perancangan Negeri
SPEKTRA	-	Skim Perumahan Rakyat Khas
SPNB	-	Syarikat Perumahan Negara Berhad
PPR	-	Program Perumahan Rakyat
PR1MA	-	Perumahan 1Malaysia
Tkt	-	Tingkat
WTWY	-	CH Williams Talhar Wong & Yeo

## SENARAI SIMBOL

$df$	-	Darjah kebebasan
$e$	-	Peratusan ralat
$f_e$	-	Kekerapan sel yang dijangkakan
$f_o$	-	Frekuensi sebenar yang diamati
$Hg$	-	Harga rumah yang mampu dimiliki
$i$	-	Kadar pembiayaan
$N$	-	Jumlah populasi
$n$	-	Bilangan responden yang dikehendaki
$n$	-	Saiz sampel keseluruhan
$n$	-	Tempoh sepanjang pembiayaan
$n_c$	-	Jumlah total dalam lajur
$n_r$	-	Jumlah total dalam baris
$p$	-	Korelasi signifikan
$r$	-	Pekali Korelasi Spearman
$r_s$	-	Koefisien Korelasi Spearman
$\chi^2$	-	Statistik Khi Kuasa Dua
$y$	-	Jumlah pendapatan isi rumah

## SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Kaji Selidik	143



## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Pengenalan

Perumahan merupakan salah satu keperluan asas manusia. *Maslow's Hierarchy of Needs* menerangkan bahawa perumahan merupakan keperluan penting (Maslow, 1943). Oberlink (2008) menyatakan perumahan adalah satu keperluan asas yang sering ditanya oleh orang tentang tempat tinggal sebahagian besarnya berdasarkan pilihan jenis perumahan yang ada dan sama ada pilihan ini memenuhi keperluan semasa dan belanjawan mereka.

Rumah merupakan keperluan asas untuk semua lapisan masyarakat sebagai tempat tinggal dan berperanan melambangkan identiti sesuatu masyarakat. Rumah berkait rapat dengan ekonomi, adat, ekonomi, pendidikan, keadaan tradisi serta perancangan dasar sosial tempatan dan nasional (Suhaida *et al.*, 2010; Soedjajadi, 2005) termasuklah golongan khusus. Golongan khusus yang dimaksudkan adalah Bumiputera di Semenanjung Malaysia dan Bumiputera bagi Sarawak dan Sabah. Ini sejajar dengan objektif Dasar Perumahan Negara 2011 yang menumpukan kepada keperluan perumahan dalam kalangan rakyat yang berpendapatan rendah dan sederhana di samping untuk memastikan penyediaan rumah mampu milik yang memenuhi keperluan.

Idea perumahan yang mampu dimiliki mengiktiraf keperluan isi rumah yang pendapatannya tidak mencukupi untuk membolehkan mereka mengakses pasaran bagi memilih perumahan yang sepadan (Milligan *et al.*, 2004). Istilah 'rumah mampu milik' menerangkan perumahan yang membolehkan isi rumah berpendapatan rendah tidak mengalami masalah kewangan dalam memperolehi dan membayar perumahan yang sesuai (Milligan *et al.*, 2004). Malah, dalam tahun-tahun kebelakangan ini, istilah

'rumah mampu milik' telah digunakan secara meluas sebagai gantian kepada istilah seperti perumahan 'awam', 'sosial' atau 'kos rendah' (Gabriel *et al.*, 2005).

Tidak ada definisi tunggal yang diterima sebagai perumahan yang mampu dimiliki (Milligan *et al.*, 2004) kerana konseptualisasi dan mengukur kemampuan adalah kompleks seperti memahami faktor-faktor sebab dan akibat daripada masalah perumahan kemampuan. Sememangnya perbincangan tentang perdebatan kemampuan menggambarkan banyak masalah konseptual dan pengukuran timbul dari percanggahan pemahaman masalah. Sebagai contoh, kemampuan perumahan dapat difahami sebagai kos perumahan atau sewa yang berterusan berbanding dengan pendapatan, masalah mengakses perumahan yang mampu dimiliki (contohnya, pemilikan rumah pertama), tidak mampu membayar kos perumahan selepas menemui perbelanjaan lain, atau masalah terlalu rendah pendapatan atau harga perumahan yang terlalu tinggi (Gabriel *et al.*, 2005).

## **1.2    Penyataan Masalah**

Kajian mengenai masalah perumahan dalam kalangan kaum Bumiputera banyak diberi tumpuan kepada negeri-negeri di Semenanjung Malaysia kerana mempunyai peruntukan Kuota Lot Bumiputera. Melalui peraturan ini, kaum Bumiputera diberikan keistimewaan dalam pembelian perumahan dengan diberi elaun potongan atau diskaun daripada harga jualan pemaju. Namun begitu kaum Bumiputera ini masih lagi menghadapi kesukaran dan masalah pemilikan perumahan (Bujang, 2006). Bujang (2006) mendapati bahawa masalah yang dihadapi oleh kaum Bumiputera di Semenanjung adalah harga rumah yang tinggi, penyediaan deposit 10%, pembiayaan dan pendapatan isi rumah.

Menurut laporan Bank Negara Malaysia, kadar keseluruhan kelulusan pembiayaan perumahan di Malaysia adalah pada 74.6 peratus sehingga akhir Jun 2019, lebih rendah berbanding kadar purata 76 peratus pada 2014 hingga 2018 menggambarkan masalah ketidakmampuan memiliki rumah berlaku berikutan

ketidakpadanan penawaran dan permintaan kediaman (Bank Negara, 2019). 60 peratus daripada pinjaman perumahan baharu yang diluluskan adalah bagi pembelian kediaman berharga bawah RM500,000, manakala 29.8 peratus kelulusan bagi kediaman berharga bawah RM300,000 dan 30.1 peratus adalah kediaman berharga antara RM300,000 hingga RM500,000. Selain itu, pinjaman perumahan yang belum dilunaskan oleh sistem perbankan terus meningkat sebanyak 7.1 peratus pada akhir Jun 2019 kepada RM581.7 bilion (Bank Negara, 2019).

Azizah *et al.* (2015) telah mengkaji mengenai masalah pembiayaan yang dihadapi oleh kaum Bumiputera di Iskandar Malaysia. Hasil daripada kajian tersebut mendapati harga rumah terlalu tinggi, sekatan kemudahan pembiayaan, jenis pekerjaan, ansuran bulanan tinggi dan perbelanjaan isi rumah merupakan masalah yang utama dihadapi oleh kaum Bumiputera dalam memperolehi pembiayaan untuk membeli rumah. Keadaan seperti ini tidak terkecuali bagi Bumiputera di Sarawak. Bumiputera di Sarawak terdiri daripada etnik Melayu, Iban, Bidayuh, Melanau dan lain-lain. Etnik-etnik ini sama seperti kaum Bumiputera di Semenanjung menghadapi masalah yang hampir sama dalam kemampuan memiliki rumah. Ini disokong oleh Kiky dan Junaenah (2015) yang menyatakan isu perumahan merupakan masalah utama yang dihadapi oleh kaum Bumiputera di Sarawak yang merupakan keperluan paling asas. Isu ini terjadi akibat daripada kemunduran sosio ekonomi kaum Bumiputera di Sarawak.

Selaras dengan matlamat dan objektif Dasar Perumahan Negara 2010 penekanan diberikan terhadap keperluan perumahan yang mampu dimiliki bagi kumpulan sasar. Pelbagai program rumah mampu milik telah dilancar dan dilaksanakan seperti Program Perumahan Rakyat (PPR), Perumahan 1Malaysia (PR1MA), Skim Rumah Pertama, Program Perumahan Kakitangan Awam dan lain lain bagi memenuhi keperluan perumahan kumpulan sasar. Tambahan pula perumahan merupakan elemen kritikal bagi pertumbuhan sosio ekonomi. Ini menunjukkan pembangunan perumahan sangat diperlukan bagi kumpulan sasar lebih-lebih lagi golongan masyarakat Bumiputera. Walau bagaimanapun perlaksanaan projek seperti ini masih lagi belum dapat menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh kumpulan sasar

polisi yang digubal hanya focus kepada keperluan perumahan tanpa mengambil kira elemen permintaan untuk perumahan (Bujang *et al.*, 2011)

Menurut laporan Khazanah Research Institute, kemampuan perumahan dibandingkan dengan pendapatan di Sarawak adalah di dalam lingkungan sederhana iaitu diantara 3.1- 4.0 pekali median (*median multiple*). Manakala pendapatan pula mediannya adalah RM3,778 dan median harga rumah adalah RM164,667, Bumiputera Sarawak merupakan golongan yang kurang berkemampuan (Suraya *et al.*, 2015; Jabatan Perangkaan Malaysia, 2011). Walaupun pekali median kemampuan adalah pada tahap kemampuan sederhana, hakikatnya purata sebenarnya pendapatan bagi Bumiputera di Sarawak adalah daripada purata pendapatan bulanan nasional iaitu di antara RM1,985 - RM3,960 sebulan yang mana lebih 60% berada dibawah paras RM3,000 sebulan. Ini menunjukkan bahawa ramai Bumiputera Sarawak boleh dikategorikan sebagai golongan B40 atau M40 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2011). Sama seperti Bumiputera di Semenanjung, Bumiputera di Sarawak menghadapi kesukaran untuk mendapatkan rumah yang ditawarkan dalam pasaran. Kenyataan ini disokong oleh kajian yang telah dilakukan terhadap sebab sebab kemunduran sosio ekonomi Bumiputera Sarawak, yang menyatakan secara relatifnya tahap pendapatan isi rumah adalah rendah (Kiky dan Junaenah, 2015). Akibatnya Bumiputera Sarawak mempunyai kuasa beli yang lemah berbanding dengan kaum lain dan memberi kesan kepada kemampuan perumahan mereka.

Dari segi pasaran perumahan pula, mengikut Laporan Pasaran Harta (2018) harga sebenar yang ditawarkan adalah seperti berikut: Rumah teres 1 tingkat diantara RM135,000 hingga RM428,000; Rumah teres 2 tingkat diantara RM350,888 hingga RM775,000; Rumah berkembar 1 tingkat antara RM372,888 hingga RM428,800; Rumah berkembar 1 tingkat RM568,800 hingga RM1,531,000 dan; Kondominium/ Apartment RM500,000 hingga RM 567,875. Harga rumah yang di pasaran menunjukkan jurang yang agak besar disebabkan keadaan pembangunan di negeri Sarawak. Harga rumah yang tinggi bertumpu di dalam kawasan bandar dan yang rendah bagi kawasan luar bandar dan pedalaman. Walaupun struktur pasaran perumahan agak rendah, Bumiputera Sarawak menghadapi masalah untuk memiliki

kerana lebih 60% daripadanya berada dibawah paras pendapatan RM3000 sebulan (Suraya *et al*, (2015); Jabatan Perangkaan Malaysia, 2011).

Gan and Hill (2009) mengutarakan bahawa konsep kemampuan berkaitan harga rumah dan pendapatan. Penyelidik kemudiannya membezakan antara konsep pembelian dan kemampuan pembayaran balik. Kemampuan pembelian menilai isi rumah dapat meminjam pada kadar yang mencukupi untuk membeli sebuah rumah. Kemampuan membayar balik mempertimbangkan beban yang dikenakan ke atas rumah untuk membayar balik pembiayaan. Kemampuan pendapatan pula berdasarkan kepada nisbah harga rumah kepada pendapatan isi rumah.

Jika dikaitkan dengan konsep kemampuan perumahan oleh Gan dan Hill (2009), iaitu kemampuan pendapatan, kemampuan pembiayaan dan kemampuan membayar balik, dapat digambarkan bahawa Bumiputera Sarawak menghadapi masalah kemampuan pendapatan. Ini kerana pendapatan bulanan isi rumah kaum Bumiputera di Sarawak adalah rendah. Pendapatan yang rendah mempengaruhi kemampuan pembiayaan dan membayar balik pinjaman. Konsep kemampuan yang lebih realistik dapat diolah dari pemahaman tentang ciri unik dari pembiayaan perumahan. Konsep seperti itu menonjolkan interaksi antara pendapatan, kos perumahan, dan kos keperluan bukan perumahan. Stone (2008) telah meneliti asas-asas konsep kemampuan perumahan, serta mengenalpasti penunjuk dan piawai kemampuan. Rumah mampu milik mempunyai makna dan utiliti jika tiga isu asas dapat dirungkai iaitu: mampu dimiliki oleh siapa?; asas piawai apa untuk berkemampuan? Ini menunjukkan pembangunan perumahan mampu milik hendaklah mempunyai kumpulan sasarannya dan piawai bagi menentukan kelayakkannya.

### **1.2.1 Kajian Lepas berkenaan Keperluan dan Kemampuan Perumahan**

Vahid dan Mahmud (2015) meneliti keperluan perumahan dengan menjalankan tinjauan kaji selidik ke atas penduduk Johor Bahru yang terletak di selatan Malaysia dengan penekanan khusus mengenai keutamaan struktur penunjuk-

penunjuk keperluan perumahan. Menurut analisis, para pereka harus sedar bahawa melampirkan kepentingan organisasi ruang. Di samping itu, untuk memastikan bahawa faktor utama pertimbangan susun atur lantai, keperluan bilik tidur dan bilangan bilik yang mencukupi daripada saiz yang boleh diterima, saiz ruang tamu, bilik mandi dan dapur. kemasan rumah yang mudah diselenggara dan tahan lama.

Thaker dan Sakaran (2016) secara eksplisit meneroka dan mengutamakan atribut yang mempengaruhi keputusan pembeli untuk membeli harta kediaman di Malaysia dengan mengadakan wawancara peribadi. Kajian ini menyusun profil demografi responden ke dalam kategori yang berbeza iaitu usia, jantina, bangsa, status perkahwinan, taraf pendidikan, kategori pembeli dan tingkat pendapatan. Untuk tujuan analisis, kajian ini telah memasukkan pendekatan proses hierarki analitik untuk memenuhi objektif kajian. Keputusan dari vektor keutamaan menunjukkan bahawa pembeli memberikan kedudukan yang lebih tinggi kepada kriteria harga sebagai faktor yang paling mempengaruhi dalam pembelian rumah serta kriteria lain seperti kemudahan, lokasi, pembiayaan (harga rumah), faktor struktur, dan kemudahan rumah.

Norizan, Dani dan Mazlan (2016) menegaskan bahawa kemampuan pemilikan rumah ditentukan oleh pelbagai faktor yang berbeza untuk setiap individu. Malah, isi rumah bukan sahaja mempengaruhi satu faktor dalam menentukan kemampuan. Faktor sosioekonomi adalah antara faktor yang paling penting dalam menentukan kemampuan rumahtangga. Antara faktor sosioekonomi ialah pendapatan isi rumah, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, perbelanjaan isi rumah, dan simpanan kewangan. Penelitian faktor-faktor sosioekonomi adalah penting kerana secara rasional, perkembangan masalah keterjangkauan pemilik rumah memberi kesan kepada peningkatan kualiti hidup manusia. Bujang (2010), mendapati faktor sosio-ekonomi demografi sesebuah isi rumah mempengaruhi kemampuan perumahan mereka. Faktor demografi ini termasuklah taraf pendidikan, tahap pekerjaan, tingkat pendapatan status perkahwinan, dan saiz isi rumah serta faktor sosio ekonomi lain.

Tujuan kajian (Reed dan Mills, 2007) adalah untuk memberikan pandangan tentang kriteria keperluan perumahan pemilik pertama kali. Penyelidikan ini

berdasarkan temu bual dengan pembeli di beberapa lokasi di Melbourne, Australia. Penemuan ini menegaskan bahawa masalah kewangan adalah masalah utama bagi pembeli rumah bagi golongan sasaran tersebut di mana keputusan yang berkaitan dengan masa dan keperluan perumahan bergantung kepada faktor khusus tapak, menunjukkan bahawa pembeli mencari produk yang betul, dan akan membeli rumah apabila lokasi yang betul dikenalpasti. Keupayaan untuk membeli perumahan bergantung kepada kemampuan dan keupayaan untuk memenuhi pembayaran balik. Kajian ini menegaskan bahawa walaupun faktor-faktor yang boleh diukur adalah penting, seperti jenis perumahan dan spesifikasi tapak, dasar perumahan mesti memberi penekanan yang lebih tinggi kepada faktor sosio-ekonomi demografi.

Delgado dan DeTroyer (2017) menerangkan prinsip-prinsip model konseptual untuk membantu pemaju dan pengguna perumahan mencapai jangkaan mereka mengenai kualiti, dan kemampuan. Pengenalpastian atribut pengguna perumahan diekstrak dari temu bual separa berstruktur telah dijalankan dengan golongan berpendapatan sederhana rendah, serta temu bual dengan pakar-pakar perumahan. Model dibangunkan untuk menangani tiga jenis kebimbangan utama iaitu kualiti hidup yang akan disediakan oleh projek dan perumahan mampu milik, kelayakan kewangan keseluruhan dan kemampuan untuk kumpulan sasaran. Model ini secara konseptual menggariskan reka bentuk perumahan; kemudahan; harga perumahan, dan; kemampuan untuk pembeli berpotensi.

Jeffrey dan Xin (2018) meneroka keupayaan pasaran perumahan Malaysia iaitu faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan perumahan dan kecukupan (*sufficiency*) perumahan mampu milik di pasaran, dan Dalam kajian ini, pendekatan penyelidikan kualitatif telah diterima pakai dimana temubual yang berstruktur telah dijalankan dengan sepuluh pengamal industri dari pemaju dan agensi hartanah dan pengesahan selanjutnya dengan tiga pakar industri. Penemuan mendedahkan bahawa kemampuan perumahan merupakan kebimbangan berat kepada rakyat Malaysia yang rata-rata, dan bekalan perumahan yang mampu dimiliki tidak mencukupi dalam pasaran hartanah kediaman semasa. Penentu utama bagi pembeli rumah tidak lain adalah harga, sosio-ekonomi demografi, pendapatan isi rumah, dan kadar faedah dikenalpasti sebagai faktor penting yang mempengaruhi kemampuan perumahan.

Objektif pembangunan jangka panjang kerajaan Malaysia adalah penyediaan perumahan yang mampu milik. Kerajaan telah memperkenalkan pelbagai dasar, skim dan peraturan untuk meningkatkan bekalan perumahan, namun kadar pemilikan rumah menurun, dan harga rumah jauh melebihi jangkauan (Olanrewaju dan Tan, 2017). Atas sebab ini, Olanrewaju dan Tan (2017) mengenalpasti penentu keperluan perumahan. Isu-isu dalam bekalan perumahan yang mampu dimiliki di Malaysia adalah kekurangan dan pengagihan. Masalah pengedaran sebahagian besarnya boleh ditangani melalui penyesuaian keperluan perumahan. Penemuan ini mendedahkan bahawa faktor-faktor itu terdiri daripada faktor kewangan, faktor bangunan, faktor pendapatan, faktor aksesibiliti, faktor pasaran dan faktor lokasi.

### **1.2.2 Defisiensi Masalah berdasarkan Kajian Lepas**

Kerumitan yang membelenggu kemampuan bermakna terdapatnya defisiensi ukuran untuk menilai masalah kemampuan perumahan. Oleh yang demikian, cabarannya adalah untuk mengenal pasti keperluan dasar di sekitar isu-isu dan merangka langkah-langkah yang berkaitan dengan keperluan dasar dalam mengenalpasti permasalahan, menilai trend pasaran perumahan, memaklumkan atau menyediakan garis panduan untuk industri. Menurut Gabriel *et al.* (2005) pengukuran kuantitatif dijangka mampu untuk merungkai tahap masalah kemampuan perumahan.

Kajian terdahulu menunjukkan bahawa terdapat kekurangan bukti empirikal yang mengenalpasti penunjuk keperluan dan kemampuan perumahan untuk golongan sasaran mengikut kumpulan etnik. Kebanyakan kajian terdahulu hanya menumpukan kepada faktor-faktor kemampuan perumahan isi rumah dalam demografi serta pasaran perumahan berbeza. Tambahan pula, kajian terdahulu menunjukkan bahawa terdapat kekurangan kajian tentang hubungan antara sosio-ekonomi demografi ke atas kemampuan perumahan berdasarkan kumpulan etnik tertentu. Bukti lanjut menunjukkan terdapat kekurangan dalam mengkaji hubungan penunjuk keperluan ke atas kemampuan pendapatan, kemampuan pembelian dan kemampuan bayaran balik perumahan dikalangan Bumiputera di Bahagian Kuching Sarawak. Sehubungan itu,



kajian ini dilakukan untuk merungkai penunjuk keperluan perumahan dan kemampuan perumahan dalam kalangan Bumiputera Sarawak.

### **1.3 Pernyataan Tujuan**

Tujuan kajian kuantitatif keratan rentas ini adalah untuk mengenal pasti keperluan perumahan dan mengukur kesahan hubungan keperluan dan kemampuan perumahan Bumiputera Sarawak dengan mengumpul data tinjauan dari sampel 103 di Bahagian Kuching untuk memberikan gambaran penuh mengenai liputan pembolehkan keperluan dan kemampuan perumahan.

### **1.4 Persoalan kajian**

Berdasarkan pernyataan di atas, persoalan-persoalan kajian yang dapat dibentuk seperti berikut:

- (a) Apakah penunjuk keperluan perumahan mampu milik dikalangan Bumiputera Sarawak?
- (b) Apakah perumahan yang mampu dimiliki oleh Bumiputera Sarawak bersandarkan kemampuan perumahan?
- (c) Bagaimana kemampuan perumahan berhubung kait dengan keperluan perumahan mampu milik Bumiputera Sarawak?

## **1.5 Objektif kajian**

Bagi menjawab dan menyelesaikan permasalahan dan persoalan kajian, objektif kajian yang dibentuk adalah seperti berikut:

- (a) Mengenalpasti penunjuk keperluan perumahan mampu milik bagi Bumiputera Sarawak.
- (b) Mengukur kemampuan perumahan dalam kalangan Bumiputera Sarawak.
- (c) Menilai hubungan di antara penunjuk keperluan dan kemampuan perumahan dalam kalangan Bumiputera Sarawak.

## **1.6 Skop Kajian**

Bagi mencapai objektif kajian yang telah dirangka, kawasan kajian yang dipilih adalah Bahagian Kuching, Sarawak dimana terdapatnya pembangunan perumahan yang pesat di kawasan ini dan etnik terbesarnya adalah terdiri daripada Iban, Melayu, Bidayuh dan Melanau. Pembangunan perumahan yang pesat di Kuching adalah merangkumi harta tanah kediaman kos rendah, kos sederhana dan juga kos tinggi. Namun, kajian ini menumpukan kepada Bumiputera yang mendiami Bahagian Kuching. Golongan sasaran dalam kajian ini ialah golongan berpendapatan 40 peratus terendah dan 40 peratus pertengahan yang menetap di dalam kawasan kajian ini.

Kajian ini memfokuskan kepada pengenalpastian dan mengukur kesahan liputan penunjuk keperluan perumahan dan hubungkait penunjuk-penunjuk tersebut terhadap variabel kemampuan perumahan. Empat konstruk keperluan perumahan yang terdiri daripada 14 penunjuk dan juga 3 konstruk kemampuan perumahan yang terdiri daripada kemampuan pendapatan, kemampuan pembelian, dan kemampuan pembiayaan akan diuji kebolehpercayaan dan kesahannya. Seterusnya, dengan statistik inferens, kajian ini juga mengukur darjah kekuatan hubungan di antara

penunjuk-penunjuk keperluan perumahan dan kemampuan perumahan dikalangan Bumiputera di Bahagian Kuching.

### **1.7 Kepentingan Kajian**

Kajian ini dijalankan untuk mengenalpasti kemampuan golongan Bumiputera memiliki rumah di Bahagian Kuching. Antara pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam kajian ini adalah:

- (a) Kerajaan Negeri Sarawak (Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan Sarawak)

Melalui kajian ini, pihak kerajaan akan dapat memenuhi keperluan Bumiputera Sarawak untuk memiliki rumah sendiri terjamin. Pihak kerajaan juga akan mengetahui tahap kemampuan Bumiputera Sarawak dalam pemilikan rumah. Konsep rumah mampu milik yang akan dibina sesuai dengan kawasan setempat. Selain itu, menentukan mekanisma dalam pengawalan harga rumah di pasaran disamping itu mengenakan kuota dan diskaun harga untuk Bumiputera.

- (b) Pemaju Perumahan

Kajian ini sebagai asas oleh pemaju perumahan untuk menentukan jenis dan lingkungan harga rumah mampu milik dibina bagi golongan Bumiputera selari dengan kemampuan mereka.

- (c) Pembeli Bumiputera

Kajian ini akan membantu pembeli rumah Bumiputera untuk mengenalpasti kemampuan pemilikan rumah dalam jangkauan mereka dan mempunyai maklumat yang lebih mendalam mengenai perumahan mampu milik. Pembeli rumah Bumiputera

juga akan mengetahui bantuan (subsidi) dan pembiayaan yang ditawarkan oleh pihak kerajaan dalam menolong Bumiputera Sarawak memiliki rumah.

(d) Atribut kepada percambahan ilmu

Selain mempunyai kepentingan kepada Pihak Berkuasa, pemaju perumahan dan pembeli Bumiputera, kajian yang dijalankan mempunyai attribute kepada percambahan ilmu. Ini kerana kajian mengenai keperluan dan kemampuan perumahan dalam kalangan Bumiputera Sarawak amat sedikit dilakukan jika dibandingkan dengan di Semenanjung Malaysia. Ilmu yang dicambah boleh dijadikan garis panduan bagi pembentukan dasar untuk menjaga kepentingan kaum Bumiputera Sarawak dalam pemilikan perumahan.

## **1.8 Proses Kajian**

Bagi mengenalpasti rumah mampu milik bagi Bumiputera Sarawak, maka kajian yang dilakukan melibatkan beberapa tahap atau peringkat. Secara ringkasnya proses kajian ini dijadikan asas atau penunjuk kepada para pengkaji di dalam menjalankan kajiannya. Peringkat-peringkat yang dinyatakan tersebut akan diterangkan pada seksyen selanjutnya.

### **1.8.1. Pengenalpastian Masalah dan Sorotan Kajian**

Pada peringkat ini, kajian mengenalpasti masalah keperluan dan kemampuan perumahan serta rumah yang mampu dimiliki oleh Bumiputera. Defisiensi kajian, pernyataan tujuan, objektif, skop dan kepentingan kajian turut dikemukakan dalam Bab 1 membentuk panduan atau rangka kerja dalam melaksanakan kajian. Peringkat ini juga menekankan kepada penerangan bersandarkan kajian literatur merangkumi definisi Bumiputera, keperluan perumahan, kemampuan pemilikan perumahan, polisi

dan dasar perumahan bersandarkan kepada landskap ekonomi semasa di Malaysia yang dihuraikan dalam Bab 2.

Di samping itu, maklumat yang dikumpulkan untuk kajian ini memfokuskan kepada literatur keperluan dan kemampuan perumahan pada dasawarsa ini. Bab 2 juga membincangkan kawasan kajian yang dipilih, termasuk sosio-ekonomi demografi golongan sasaran iaitu Bumiputera Sarawak, dasar dan polisi berkaitan perumahan kawasan kajian. Sumber sekunder termasuk jurnal artikel, kertas persidangan dan seminar, Laporan Penilaian Harta Tanah, Laporan Perangkaan Malaysia, laporan berkala dan terbitan sumber maklumat berjilid yang melibatkan kajian secara teoritikal dikumpulkan dan disintesis untuk tujuan ini.

### **1.8.2 Pengumpulan Data**

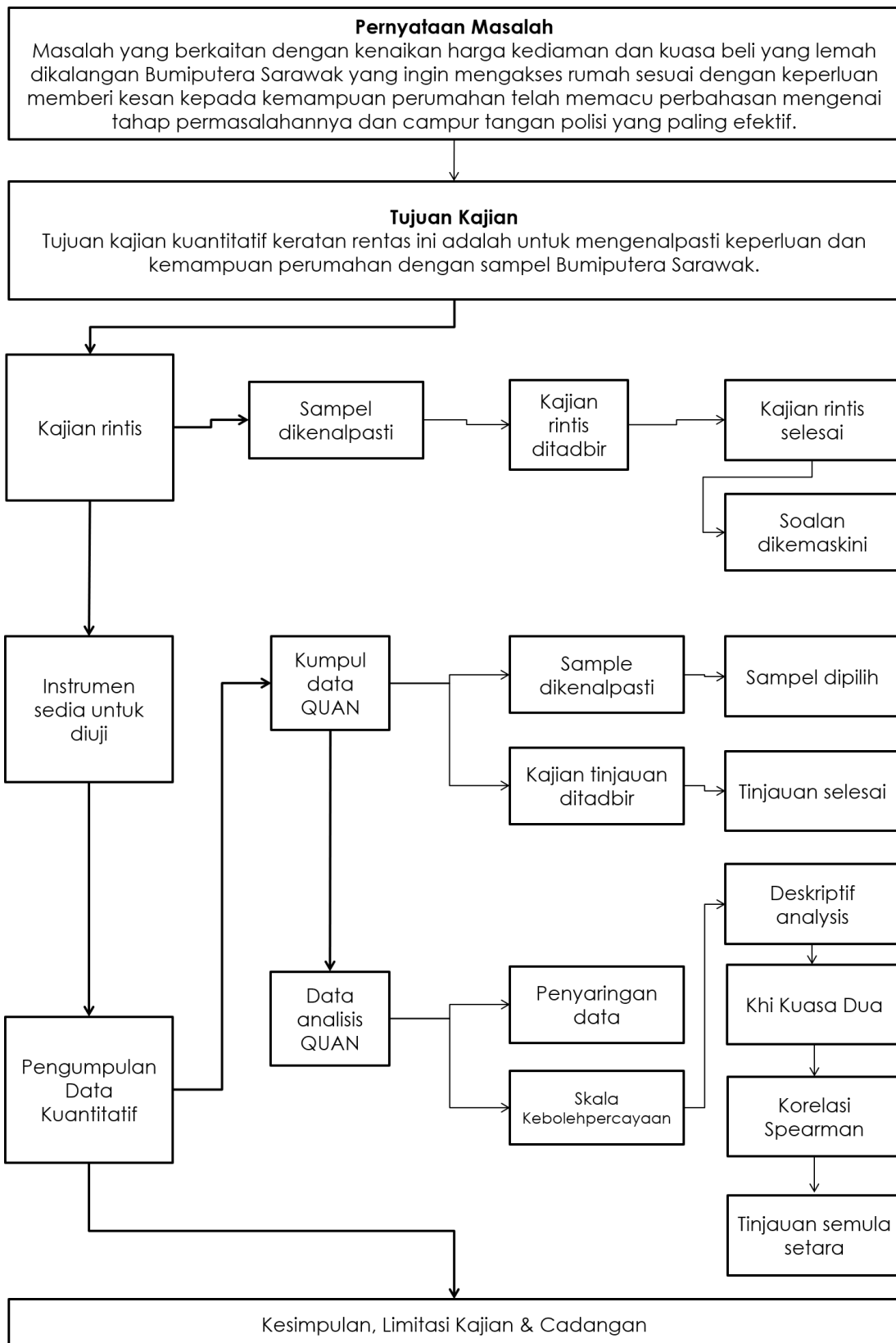
Kajian rintis dijalankan terlebih dahulu untuk memastikan kesahihan dan kebolehpercayaan sesuatu soalan yang dikemukakan didalam borang soal selidik ini. Data yang diperolehi daripada kajian rintis akan digunakan untuk menyemak struktur dalaman setiap skala, memilih item akhir dan menguji tahap kebolehpercayaan instrumen. Teknik persampelan pula ditentukan menggunakan formula persampelan bersandarkan jumlah populasi Bumiputera Sarawak di Bahagian Kuching. Seterusnya, instrument kajian iaitu borang kaji selidik diedarkan di sekitar kawasan Bahagian Kuching yang telah dipilih sebagai kawasan kajian. Data-data seperti sosio-ekonomi demografi responden, kemampuan perumahan, serta konstruk dan penunjuk keperluan perumahan mampu milik diperolehi untuk kajian ini. Metodologi secara keseluruhan kajian ini. akan diperincikan dalam Bab 3.

### **1.8.3 Analisis Data dan Dapatan Kajian**

Segala maklumat dan data yang telah diperolehi akan disaring, dianalisis dan diinterpretasi. Pada peringkat ini data kajian dianalisis menggunakan analisis kekerapan, penjadualan silang, ujian Khi Kuasa Dua serta korelasi Spearman digunakan ke atas data yang dikumpulkan daripada soal selidik. Dapatan kajian dikemukakan dalam bab 4. Analisis kekerapan serta penjadualan silang dilakukan untuk mengenalpasti penunjuk-penunjuk keperluan perumahan dan mengukur kemampuan perumahan Bumiputera Sarawak. Seterusnya, ujian Khi Kuasa Dua untuk kebebasan, dan Analisis Korelasi Spearman dilakukan untuk mengukur hubungan antara keperluan dan kemampuan perumahan Bumiputera Sarawak melalui nilai  $p$  dan pekali Spearman  $\rho$  yang diperolehi. Kesahan dilakukan melalui tinjauan semula setara (*peer review*) yang mana pesertanya terdiri daripada akademik dan agensi-agensi kerajaan, serta penggubal dan pelaksana dasar.

### **1.8.4 Kesimpulan, Limitasi Kajian dan Cadangan**

Peringkat terakhir meliputi kesimpulan, limitasi kajian serta cadangan kajian berdasarkan keseluruhan kajian yang dikemukakan di dalam bab 5. Kesimpulan terhadap keseluruhan kajian dan implikasi signifikan kajian bersandarkan dapatan dikemukakan dalam bab ini. Cadangan kajian dinyatakan untuk dijadikan panduan mengatasi limitasi kajian. Proses kajian diterangkan secara ringkas seperti di dalam Rajah 1.1.



Rajah 1.1 Proses Kajian Keperluan dan Kemampuan Perumahan Bumiputera Sarawak

## RUJUKAN

- Aalbers, M. B. (2016). The financialization of home and the mortgage market crisis. In *The Financialization of Housing* (pp. 40-63). Routledge.
- A. Golland and M. Gillen. (2003). Housing need, housing demand and housing supply, in *Housing Development: Theory, Process and Practice*, A. Golland and R. Blarke eds., London: Routledge, pp. 45-70.
- Abd Aziz, W.N.A., Hanif, N.R. and Singaravello, K. (2011). *Housing within the middle-income households in Malaysia: challenge to enterhomeownership*. Australian Journal of Basic & Applied Sciences, Vol. 5 No. 8, pp. 258-267.
- Abdullah Hassan, & Ainon Mohd. (1994). *Tesaurus Melayu Moden Utusan*. Kuala Lumpur: Utusan Pub.& Dist.
- Ameera. M.K., Rosadah, M. & Norhaya, K. (2012). *An Overview of Housing Affordability for First Time Home Buyer in Malaysia*. 3<sup>rd</sup> International Conference on Business and Economic Research. Ms 4.
- Antonius, R. (2012). *Interpreting quantitative data with IBM SPSS statistics*. Sage.
- Acolin, A. and Green, R.K. (2017). *Measuring housing affordability in São Paulo metropolitan region: incorporating location*. Cities, Vol. 62, pp. 41-49.
- Alvin C. Burns, Ronald F. Bush (2000). *Marketing research*. Prentice-Hall International (UK)
- Awang, Azahan & Zaidin, Fitriah & Abidin, Siti & Arifin, Kadir & Aiyub, Kadaruddin & Jahi, Jamaluddin & Muhamad, Lukman & Razman, Muhammad. (2010). *Aksesibiliti, tempat tinggal dan kemudahan kualiti hidup masyarakat di Bandar Nilai, Negeri Sembilan*. Prosiding Persidangan Kebangsaan ke-3, 2010. PPSPP: Pembangunan, Sosial dan Persekitaran: Ke Arah Kesejahteraan Hidup Masyarakat Malaysia. PPSPP, FSSK UKM- Muka surat 575-582
- Azmi, N., A. A. Bujang, W. R. A. Jiram, and H. A. Zarin. *Mismatch between housing affordability and affordable houses in Malaysian property market: A review*. In Economics, Social Sciences and Information Management: Proceedings of the 2015 International Congress on Economics, Social Sciences and Information Management (ICESSIM 2015), 28-29 March 2015, Bali, Indonesia ( CRC Press, 2015) ,125.
- Azmi, N., Bujang, A. A., Jiram, W. R. A., & Zarin, H. A. (2016, April). *The fundamental of housing affordability and affordable houses: A review*. In Knowledge, Service, Tourism & Hospitality: Proceedings of the Annual International Conference on Management and Technology in Knowledge,



- Service, Tourism & Hospitality 2015 (SERVE 2015), Bandung, Indonesia, 1-2 August 2015 (p. 203). CRC Press.
- Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia. (2010). *Ciri-Ciri Tempat Kediaman*. Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Barlow, Raleigh, 1978, *Land Resources Economics: The Economics of Real Estate*, Englewood Cliffs, NJ : Prentice-Hall, Inc.
- Baqutaya, S, Ariffin, AS & Raji, F (2016) *Affordable housing policy: Issues and challenges among middle-income groups*. International Journal of Social Science and Humanity, vol. 6, Issue 6, pp. 433–436.
- Bentley, R., Baker, E., Mason, K., Subramanian, S. V., & Kavanagh, A. M. (2011). *Association between housing affordability and mental health: a longitudinal analysis of a nationally representative household survey in Australia*. *American journal of epidemiology*, 174(7), 753-760.
- Blackwell, R.D, Miniard, P.W & Engel, J.F (2001). *Consumer Behavior (ninth edition)*. Harcourt College Publishers.
- Bobo, Lawrence, and Camille L. Zubrinsky. 1996. *Attitudes on residential integration: Perceived status differences, mere in-group preference, or racial prejudice?* Social Forces 74(3):883-909.
- Bogden R.C. & Miklen S.K. (2003). *Qualitative Research for Education: An Introduction to Theory and Methods*. Boston: Allyn & Bacon
- Boone, L.E & Kurtz, D.L. (2010). *Contemporary Business*. 14<sup>th</sup> ed. United States of Amerika: John Wiley & Son, Ltd.
- Bourassa, S.C. (1996). *Measuring the Affordability of Homeownership*, Urban Studies 33:186-199
- Bryman, A., & Cramer, D. (2012). *Quantitative data analysis with IBM SPSS 17, 18 & 19: A guide for social scientists*. Routledge.
- Bujang, A. A, (2006). *Pemilikan Harta Tanah Kediaman: Satu Kajian Penilaian Ke Atas Peraturan Kuota Lot Bumiputera Di Daerah Johor Bahru*. University Technology Malaysia. Page 246-263.
- Bujang, A. A, Hasmah Abu Zarin (2008). *Evaluation on The Bumiputera Lot Quota Rules On The Bumiputera Housing Ownership in The District Of Johor Bahru, Johor, Malaysia. Sustaining Housing Market*. University Technology Malaysia. Page 1-22.
- Bujang A.A, Zilfirhani. (2008). *Housing Affordability: A study on Household Expenditures Ratio on the Income for the Lower and Middle Income Groups. Sustaining House Market and development*. University of Technology Malaysia.

- Bujang, A. A., Hasmah Abu Zarin & Norhaslina Jumadi. (2010). *The Relationship Between Demographic Factors and Housing Affordability*. Malaysian Journal of Real Estate, Vol.5, page 49-58.
- Bujang, A. A., Hasmah Abu Zarin & Norhaslina Jumadi. (2010). *The Relationship Between Demographic Factors and Housing Affordability*. Malaysian Journal of Real Estate, Vol.5, page 49-58.
- Bujang A.A., Nur Atiqah and Hasmah Abu Zarin (2011). Mismatched Between Housing Needs and Housing Demand On Affordable Residential Market. This paper was presented at Asian Conference on Real Estate 2011, Johor Bahru.
- Bujang, A. A., Jiram, W. A., Zarin, H. A., & Anuar, F. M. (2015). Measuring the Gen Y housing affordability problem. *International Journal of Trade, Economics and Finance*, 6(1), 22.
- Bujang, A., Jiram, W. A., Zarin, H. A., & Jaafar, M. N. (2015). Factors affecting the housing financing of Bumiputera in Iskandar Malaysia. *Journal of Economics, Business and Management*, 3(11), 1031-1036.
- Burchell, Robert, and David Listoken (1995). *Influences on United States housing policy*. Housing Policy Debate 6:559-617.
- Cavana, R.Y., Delahaye, B.L. & Sekaran, U. (2001). *Applied Business Research: Qualitative and Quantitative Methods*. Singapore: John Wiley & Sons.
- Chamhuri, Siwar & Ismail, Khairi & Alias, Nurul & zalikha, siti. (2019). *Kumpulan Isi Rumah Berpendapatan 40 Peratus Terendah (M40) di Malaysia: Mengenal Pasti Trend, Ciri, Isu dan Cabaran*. Penerkasaan B40: Kesejahteraan Strategi Dan Implikasi Sosioekonomi, Publisher: Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia, Pp.33 - 50
- Chua, Y.P. (2006), *Kaedah Penyelidikan*, Mc Grawa Hill Malaysia.
- Chuan, S., Chong. B.K., Sia, W.W. & Hng. S.S (2011). *Housing Purchasing Decisions: A Case Study of Residents of Klang Valley, Malaysia*. Proceeding of The International Conference on Social Science, Economics and Arts. Ms 88-95.
- Clara H. Mulder (2006). *Population and Housing: A two-sided Relationship*, Demographic Research, German. Vol.15 (13), Pp. 401-412.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.Cand Dielman, F.M. (1997). *Entry to home- ownership in Germany: some comparisons with the United States*. Urban Studies. 34(1):7-19.
- Canadian Housing Observer (2014), *Housing Affordability and Need*. CMHC. Canada.

- Cohen L., Manion L. & Morrison K. (2000). *Research Methods in Education*. London: Routledge Falmer
- Cowan, Spencer M. (2006). *Anti-snoblanduselaws, suburbanexclusion, and housing opportunity*. *Journal of Urban Affairs* 28:295-313.
- Creswell, J. W. (2002). *Educational research: Planning, conducting, and evaluating quantitative* (pp. 146-166). Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.
- Creswell, J. W., & Design, R. (2003). *Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches*.
- Creswell, J. W. (2009). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. Los angeles: University of Nebraska–Lincoln.
- Creswell, J. W. (2010). *Mapping the developing landscape of mixed methods research*. In Tashakkori, A., Teddlie, C. (Eds.), *The Sage handbook of mixed methods in social & behavioral research* (pp. 45-68). Thousand Oaks, CA: Sage.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2017). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. Sage publications.
- Dasar Tanah di Sarawak. (2010). *Jabatan Tanah dan Survei, Sarawak*.
- De Vaus, D., & de Vaus, D. (2013). *Surveys in social research*. Routledge.
- Delgado, A. and De Troyer, F. (2017), "*Housing preferences for affordable social housing projects in Guayaquil, Ecuador*", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 10 No. 1, pp. 112-139. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2016-0017>.
- Department of Housing and Urban Development (HUD) (2007). *Housing Problems and Housing Need of Native Hawaii*. (Report).
- DeVellis R.F. (2003). *Scale Development: Theory and Applications*. Thousand Oaks, CA: Sage.
- Diamond, D. B., & Tolley, G. S. (Eds.). (2013). *The economics of urban amenities*. Elsevier.
- Duffy & Quail. (2005). *First Time Buyers in the Irish Housing Market: A Survey of Permament to First Time Buyers*. The Economic and Social Research Institue. Dublin.
- Duvoli, J. (2005), *Prime Location Appeals to Luxury Complex Buyers*. *Hudson Valley Business Journal*. Val. 16 ms.25.
- Dwijendra, N. K. A. (2013). *Quality of affordable housing projects by public and private developers in Indonesia: The case of Sarbagita Metropolitan Bali*. *Journal of Geography and Regional Planning*, 6(3), 69-81.

- Elliott, A. C., & Woodward, W. A. (2007). *Statistical analysis quick reference guidebook: With SPSS examples*. Sage.
- Everitt, B.S. (1992). *The Analysis of Contingency Tables. Second Edition*. Chapman & Hall, London, New York, Melbourne, Madras, VIII, 164 pp.
- Faaland, Just and Parkinson, Jack and Saniman, Rais. (2002). Dasar ekonomi baru : pertumbuhan negara dan pencapaian ekonomi orang Melayu / Just Faaland, Jack Parkinson dan Rais B. Saniman; penterjemah Ramlah Muhammad, Md. Sharit Bharuddin dan Ridzuan Omar. Spektra, Shah Alam. ISBN 9789834099800.
- Flavin, M. & Yamashita, T. (2002). *Owner-Occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio*. American Economic Review March: 221-223.
- Fellows, R. and Liu, A. (2003). *Research Methods for Construction. 2nd edition*. Blackwell Science Ltd. Oxford, UK
- Field, A. (2013). *Discovering statistics using IBM SPSS statistics*. sage.
- Friedman, J.P., Harris, J. C. & Diskin, B. A. (2009). *Barron's Real Estate Handbook. 7<sup>th</sup> ed.* United State of Amerika: Barron's Educational Series. Inc.
- Gabriel M, Jacobs K, Arthurson K, Burke T. and Yates J. (2005). *Conceptualising and measuring the housing affordability problem, National Research Venture 3: Housing affordability for lower income Australians Research Paper No. 1*, Australian Housing and Urban Research Institute.
- Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). *Measuring housing affordability: Looking beyond the median*. Journal of Housing economics, 18(2), 115-125.
- Gary King, Robert O Keohane and Sidney Verba (1994). *Designing Social Inquiry: Scientific Inference in Qualitative Research*. Princeton: Princeton University Press
- George, D., & Mallery, P. (2016). *IBM SPSS statistics 23 step by step: A simple guide and reference*. Routledge
- Godam. (2008). *Definisi/Pengertian Harga, Tujuan & Metode Pendekatan Pentapan Harga-Manajemen Pemasaran*. <http://organisasi.org/definisi-pengertian-harga-tujuan-metode-pendekatan-penetapan-harga-manajemen-pemasaran>.
- Golland, A & Blake, R (2004). *Sustainable housing development and urban capacity solutions*. In : Golland, A and Blake, R, eds. *Housing development : Theory, process and practice*. London: Routledge. 123 – 16.
- Gopalan, K., & Venkataraman, M. (2015). *Affordable housing: Policy and practice in India*. IIMB Management Review, 27(2), 129-140.

- Gray, C. D., & Kinnear, P. R. (2012). *IBM SPSS statistics 19 made simple*. Psychology Press.
- Hair, JF, Anderson, RE, Tatham, RL & Black, WC (1995). *Multivariate data analysis with readings, 4th ed.* Prentice-Hall International, Englewood Cliffs, pp.274.
- Hair, JF, Anderson, RE, Tatham, RL, Black, WC (1998) *Multivariate data analysis, 5th ed.* Prentice-Hall Inc., Upper Saddle River
- Hair, J. F., Anderson, R. E., Tatham, R. L., dan Black, W. C. (2010). *Multivariate data analysis seventh edition*. New York: Prentice Hall International Inc
- Hancock K.E. (1993). *Can pay? Won't pay? Or economic Principles of affordability*. Urban Studies, Vol.30, No 1, pp127-145.
- Hanif Bin Mamat (2010). *Housing Affordability and Price Mechanism in Kelantan*. Tesis Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia.
- Harvey, Jack and Jowsey, Ernie (2004). *Urban Land Economics [6th edition]*. Palgrave MacMillan, Basingstoke. ISBN 9781403900012.
- Hashim, Z.A (2010). *Harga Rumah dan Tahap Mampu Milik Rumah di Malaysia*. Akademika, 78 (Jan.-April) 2010:37-46.
- Hauke, J., & Kossowski, T. (2011). *Comparison of values of Pearson's and Spearman's correlation coefficients on the same sets of data*. Quaestiones Geographicae, 30(2), 87-93.
- Heywood F (2004). *Understanding needs: a starting point for quality*. Hous. Stud. 19(5):709-726.
- Housing Master Plan for The State Of Sarawak 2016-2035 (2016). Ministry Of Housing Sarawak.
- Idrus, N. and H. C. S. (2008). *Affordable And Quality Housing Through The Lowcost Housing Provision In Malaysia*. Department of Town & Regional Planning, Faculty of Built Environment, Universiti Teknologi Malaysia.
- Ismail, A., Bujang, A.A., Jiram, W.R.A., Abu Zarin, H. And Jaafar, M.N. (2015). *Factors Affecting Housing Financing of Bumiputera in Iskandar Malaysia*. Journal of Economic, Business and Management, Vol 3, No.11. pp 1031-1036.
- Ismail, I., Bujang, A. A., Jiram, W. R. A., Zarin, H. A., & Rahman, M. S. A. (2018). *Sarawak Bumiputera's Housing Affordability: A Preliminary Investigation*. *Advanced Science Letters*, 24(6), 4299-4303.
- Ismail Omar. (2000). *Rules affecting the land development process in Malaysia*. Paper Presented at the Property 2000 Seminar, Subang Jaya, 22-23rd August, 2000.

- Jabatan Perumahan Negara (2010). *Dasar Perumahan Negara 2010*. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
- Jaharuddin, Nor Siah (2003) *Corporate Culture, Leadership Style, and Performance of Foreign and Local Organizations in Malaysia*. Master Thesis, Universiti Putra Malaysia.
- Jamie, D. (2003). *The Effect of Supply and Demand Factors on the Affordability of Rental Housing*. Economic Department. Illinois Wesleyan University.
- Jose, H. L. (2002). *Major Impacting Affordable Housing Development in Mexico. Georgia: Proquest Information and Learning*.
- Kamus Pelajar Edisi Kedua (2008). Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur
- King County Comprehensive Housing Plan 2012. (2012). *Technical Appendix B: King County Department of Community and Human Services 401 Fifth Avenue - Seattle, WA 98104*.
- Kiky Kirina Abdillah dan Junaenah Sulehan (2015). *Kemunduran sosioekonomi dan penyisihan sosial komuniti Bumiputera di Bandaraya Kuching: Kajian kes di Kampung Kudei Baru dan Kampung Sinar Budi Baru Batu Kawa*. GEOGRAFIA OnlineTM Malaysian Journal of Society and Space 11 issue 13 (131 - 141).
- Klopper, F. J., & Madden, T. M. (1980). *The Middlemost Choice on Attitude Items*. Personality and Social Psychology Bulletin, 6(1), 97-101.
- Kutty, N.K., 2005. *A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results*. Housing Policy Debate, 16(1), pp.113-142.
- Laporan Pasaran Harta Tanah (2015). Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia
- Laporan Pasaran Harta Tanah (2016). Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia
- Laporan Pasaran Harta Tanah (2017). Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia
- Laporan Pasaran Harta Tanah (2018). Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia,
- Lawrence Chan (1997). *Government Housing Policies and incentives; The Industry Viewpoint*. Cagamas Berhad, Kuala Lumpur.
- Leishman, C., & Rowley, S. (2012). Affordable housing. *The Sage handbook of housing studies*, 379-96.

- Lee, M. (2016). *Getting Serious about Affordable Housing*. Canadian center for Policy Alternatives BC Office, Vancouver.
- Leow Mee Lin (1988). *Kamus Istilah Ekonomi*. Shah Alam. Biroteks, Institut Teknologi Mara.
- López, M.J.J. and Van Nes, A. (2007). *Space and crime in Dutch built environments: macro and micro scale spatial conditions for residential burglaries and thefts from cars*, in Kubat, A.S. Ertekin, Ö., Güney, Y. I. and Eyüboğlu, E. (Eds), Proceedings, 6<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium, Technical University, Cenkler, pp.026.01-026.14
- Maliene, V., Howe, J., & Malys, N. (2008). *Sustainable communities: affordable housing and socio-economic relations*. Local Economy, 23(4), 267-276.
- Malpezzi, Stephen. (1994). *Housing Prices, Externalities, and Regulation in U.S. Metropolitan Areas*. Journal of Housing Research. 7.
- Maslow, A. H. (1943). *A theory of human motivation*. Psychological Review, 50(4), 370-396.
- Mar Iman, A.H (2002). *An Introduction to Property Marketing*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Maxim, P. S. (1999). *Quantitative research methods in the social sciences*. New York: Oxford University Press.
- Meenakshi Raman (1997). *Housing and The Concerns Of Consumers*. Cagamas Berhad.
- Milligan V., Phibbs P., Fagan K. and Gurrán N. (2004). *A Practical Framework for Expanding Affordable Housing Services in Australia: Learning from Experience, Final Report No. 65*. Australian Housing and Urban Research Institute.
- Moghimi, V. and Jusan, M. (2015), "Priority of structural housing attribute preferences: identifying customer perception", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 8 No. 1, pp. 36-52. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-11-2013-0057>
- Mohd Majid Konting (1990). *Kaedah Penyelidikan Pendidikan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Mohd Majid Konting. (2000). *Kaedah Penyelidikan Pendidikan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Mohd Yusri Ibrahim (2010). *Bimbingan Cepat Analisis Data Penyelidikan Untuk & Sains Sosial*. Bangi : Bandar Ilmu.

- Morris. E.W. & Winter, M. (1978), *Housing, Family and Society*. New York: John Wiley & Sons, Inc.
- Mugo, F. W. (2002). Sampling in research.
- MURNInets.<http://murninet.townplan.gov.my/murninets/nodes/view/type:petunjuk/slug:kt1-p1-peratus-unit-rumah-mampu-milik-berkualiti>
- Myers, L., & Sirois, M. J. (2004). *Spearman correlation coefficients, differences between*. Encyclopedia of statistical sciences, 12.
- Nazariah (2000). *Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Rumah Oleh Kakitangan Kerajaan. Kajian Kes: MBBJ*. Tesis Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, UTM.
- Naoum, S. G. (2007). *Dissertation Research and Writing for Construction Students*. Butterworth-Heinemann.
- Naoum, SG (2013) *Dissertation research & writing for construction students, 3rd ed*. New York: Routledge.
- Norazmawati Md. Sani et. at. (2006). *House Ownership Affordability in Low Cost in Kuala Lumpur*. A paper presented at The International Conference on Sustainable Housing 2006. Universiti Sains Malaysia, Penang, Malaysia. 18-19 September 2006.
- Naresh K. Malhotra. (2008). *Marketing Research: An Applied Orientation*. 5/E Pearson Education, 2008
- Nicholas G. Pirounakis. (2013). *Real Estate Economics : A Point To Point Handbook*. London: Routledge.
- Norizan Rameli, Dani Salleh and Mazlan Ismail. (2016). *Homeownership Affordability: An Analysis of Socioeconomic Factors*. Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (Volume 1, No. 1, 2016, Pages 10 to 16)
- Norusis, M. P. (1993). *SPSS for Windows. Base System*. Chicago: SPSS Inc.
- Oberlink, Mia R. (2008). *Opportunities for Creating Liveable Communities*. AARP Public Policy Institute. Washington, DC: AAP.
- Olanrewaju, A & Tan, CW (2017). *An exploration of determinants of affordable housing choice*. International Journal of Housing Markets and Analysis, vol. 10, no. 5, pp. 703–723.
- Omuta, G.E.D. (1988). *The Quality of Urban Life and The Perception of Liveability: A Case Study of Neighbourhoods in Benin City, Nigeria*. Social Indicators Research 20 Pp417- 440.



- Orfield, Myron. (2006). *Minority suburbanization, stable integration, and economic opportunity in fifteen metropolitan regions*. Minneapolis, MN: Institute on Race and Poverty.
- Pallant, J. (2001). *SPSS survival manual: A step by step guide to data analysis using SPSS for Windows version 10*. Buckingham: Open University Press.
- Perlembagaan Persekutuan (Hingga 20 Januari 2012). International Law Book Services, Selangor.
- Phillip O'Neill, Elena Sliogeris, Louise Crabtree, Peter Phibbs and Kate Johnston (2008). *Housing Affordability Literature Review and Affordable Housing Program Audit*. Urban Research Centre University of Western Sydney
- Portal Rasmi Bank Negara Malaysia.
- Portal Rasmi Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Portal Rasmi Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- Portal Rasmi Perbadanan Perumahan Sarawak.
- Portal Rasmi Persatuan Pemaju Hartanah Dan Perumahan Malaysia.
- Portal Rasmi Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri Malaysia
- Powers, D., & Xie, Y. (2008). *Statistical methods for categorical data analysis*. Emerald Group Publishing.
- Rahmadaniyati, D., Faqih, M., & Hayati, A. (2016). *Housing Preference for Low-Income People in Indonesia*. Proceeding "Enhancing Academic Collaboration Through ASEA-UNINET Scientific Meeting".
- Razali Agus, Mohd. (2001). *Perumahan Awam di Malaysia: Dasar dan Amalan*. Kuala Lumpur: Utusan Publications and Distributors Sdn. Bhd.
- Reed, R. and A. M. (2007). *Identifying the Drivers Behind Housing Preferences of First-Time Owners*. Property Management (Emerald Group Publishing Limited), 25(3), 225 – 241.
- Robert J. Mc Dermott & Paul D. Sarrela (1996). *Health Education Evaluation and Measurement: A Practitioner's Perspective*. 2<sup>nd</sup> Edition, New Jersey:Prentice Hall Englewood, h. 147-148.
- Robinson J.P., Shaver P.R. & Wrightsman L.S. (1991). *Criteria for scale selection and evaluation*. Dlm Robinson J.P., Shaver P.R. & Wrightsman L.S. (Pnyt.) Measures of Personality and Social Psychological Attitudes: 1- 16. San Diego: Academic Press.

- Ronald, R., & Dol, K. (2011). *Housing in the Netherlands before and after the global financial crisis*. Housing markets and the global financial crisis: The uneven impact on households, 93-112.
- Rosadah dan Khadijah (2002). *Kajian keatas Golongan yang Berpendapatan Sederhana Dalam Memiliki Rumah di Johor Bharu*. Universiti Teknologi Malaysia. VOT UPP: 71693.
- Rowan-Robinson, J and M. G. Lloyd (1988). *Land Development and the Infrastructure Lottery*. Edinburgh: T & T Clerk.
- Said, R., Majid, R.A., Alias, A., Adnan, Y.M. and Razali, M.N. (2016). *Sustainable housing affordability in Sabah*. Planning Malaysia, Vol. 5, pp. 65-76.
- Saleh, A. F. A., Hwa, T. K., & Majid, R. (2016). *Housing Mismatch Model in Suburban Areas*. Procedia-Social and Behavioral Sciences, 234, 442-451.
- Salfarina, A.G., Nor Malina M., Azrina, H. (2011). *Trends, Problems and Needs of Urban Housing in Malaysia*: World Academy of Science, Engineering and Technology International Journal of Social, Behavioral, Educational, Economic, Business and Industrial Engineering Vol:5, No:2, 2011
- Samad, D, Zainon, N, Mohd-Rahim, FA, Lou, E & Abd-Karim, S (2016). *Malaysian affordability housing policies revisited*, MATEC Web of Conferences, IBCC 2016, vol. 66, 00010, DOI: 10.1051/mateconf/20166600010, [https://www.mateconferences.org/articles/mateconf/pdf/2016/29/mateconf\\_ibcc2016\\_00010.pdf](https://www.mateconferences.org/articles/mateconf/pdf/2016/29/mateconf_ibcc2016_00010.pdf)
- Sarawak Property Bulletin. (2017). CH Williams Talhar Wong & Yeo.
- Santos, J. R. A. (1999). *Cronbach's alpha: A tool for assessing the reliability of scales*. Journal of extension, 37(2), 1-5.
- Sekaran, U. (2003). *Research Methods for Business A Skill-Building Approach. 4th Edition*. John Wiley & Sons, New York.
- Sekaran U. & Bougie R. 2010. *Research Methods for Business: A Skill Building Approach. Ed. ke-5*. New York: John Wiley & Sons Ltd.
- SGS Economic and Planning. (2008). *Housing Affordability. Technical Paper Draft Report*. Melbourne.
- Sharma, A. K. (2005). *Textbook of correlations and regression*. Discovery Publishing House.
- Sigit Nugroho, Syahrul Akbar, dan Resi Vusvitasari,(2008). *Kajian Hubungan Koefisien Korelasi Pearson (r), Spearman-rho (ρ), Kendall-Tau (τ), Gamma (G) dan Somers ( ) d yx*. Jurnal Gradien Vol.4 No.2 Juli 2008 : 372-381

- Smets, P. (1999). *Housing finance trapped in a dilemma of perceptions: Affordability criteria for the urban poor in India questioned*. *Housing Studies*, 14(6), 821-838.
- Soedjajadi Keman (2005). *Kesehatan perumahan dan lingkungan pemukiman 1*). *Jurnal kesehatan lingkungan*, vol. 2, no. 1, Juli 2005: 29 -42.
- Somiah, M. K., Osei-Poku, G., & Aidoo, I. (2015). *Relative importance analysis of factors influencing unauthorized siting of residential buildings in the Sekondi-Takoradi Metropolis of Ghana*. *Journal of building construction and planning Research*, 3(03), 117.
- Stone, M.E., 2006. *What is housing affordability? the case for the residual income approach*. *Housing policy debate*, 17(1), pp.151-184.
- Suhaida, M.S., Tawil, N.M., Hamzah, N., Che Ani, A.I. and Tahir, M.M. (2010). *A conceptual overview of housing affordability in Selangor, Malaysia*. *International Journal of Social, Human Science and Engineering*, Vol. 4 No. 12, pp. 287-289.
- Suraya Ismail, Intan Nadia Jalil and Puteri Marjan Megat Muzafar (2015). *Making Housing Affordable*: Khazanah Research Institute.
- Susilawati, C., Yakobus, S. & Sulistywati, L., (2002). *The Influence of Travel Time and Size of Shopping Center Toward the Frequencies of Visiting Customers in Shopping Centers in Suranaya*. Petra Christian Universiti. 8<sup>th</sup> PRRES Conference.
- Syuzairin Suhaimin, (2010). *Kajian Kemampuan Pemilikan Rumah Kos Rendah. Kes Kajian: Taman Redang, Johor Bahru*. Tesis Ijazah Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Tabachnick, B.G. and Fidell, L.S. (2001). *Using Multivariate Statistics. 4th Edition*. Allyn and Bacon, Boston.
- Taltavull, P., McCord, M., McGreal, S., Berry, J., Haran, M., & Davis, P. (2011). *The implications of mortgage finance on housing market affordability*. *International Journal of Housing Markets and Analysis*.
- Tan, T.H. (2013). *Affordable housing for first-time homebuyers: issues and implications from the Malaysian experience*. *Pacific Rim Property Research Journal*, Vol. 19 No. 2, pp. 199-210.
- Taro Yamane, (1976). *Statistics, An Introductory Analysis. Third Edition*. New York: Harper & Row.
- Thaker. H., and Sakaran, K. (2016). *Prioritisation of key attributes influencing the decision to purchase a residential property in Malaysia*. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(4), 446-467.

- Thomas, R. Murray. (2003). *Blending Qualitative and Quantitative. Research Methods in Theses and Dissertations*. Thousand Oaks, CA: Corwin Press.
- Trimbath, Susanne and Montoya, Juan. (2002) *Housing Affordability in Three Dimensions: Price, Income and Interest Rates*. Milken Institute Policy Brief No. 31. Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=349681> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.349681>
- Vaske, J. J., Beaman, J., & Sponarski, C. C. (2017). *Rethinking internal consistency in Cronbach's Alpha*. *Leisure Sciences*, 39(2), 163-173.
- Vogt, W. P., & Johnson, B. (2011). *Dictionary of statistics & methodology: A nontechnical guide for the social sciences*. Sage.
- Whitehead, Christine M.E. (1991). *From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives*. *Urban Studies*, 28, ms.871.
- Wheaton, C.W & Dispasquale (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets* Prentice Hall.
- Yang, Zan & Wang, S.T., (2012) *Permanent and transitory shocks in owner-occupied housing: A common trend model of price dynamics*. *Journal of Housing Economics*, Elsevier, vol. 21(4), pages 336-346.
- Yap, J. and Ng, X. (2018). *Housing affordability in Malaysia: perception, price range, influencing factors and policies*. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 11 No. 3, pp. 476-497. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2017-0069>.
- Yates, J. (2008). *Australia's housing affordability crisis*. *Australian Economic Review*, 41(2), 200.
- Yates J and Gabriel M (2006) *Housing Affordability in Australia, National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income Australians* Research Paper 3, Australian Housing and Urban Research Institute. Sydney Research Centre, Australian Housing and Urban Research Institute.
- Yusof, N. 2019. *Faktor penyumbang kepada tekanan perumahan di kawasan perumahan kos rendah dan sederhana rendah di Pulau Pinang*. *KEMANUSIAAN the Asian Journal of Humanities* 26(1): 143–171.
- Zaidatun Tasir, & Mohd Salleh Abu. (2003). *Analisis data berkomputer: SPSS11.5 for windows*. Kuala Lumpur: Venton Publishing (M).
- Zainal Abidin Hashim. (2010). *House Price and Affordability in Housing in Malaysia*. *Akademika*, 78, 37–46.
- Zainal, Nor & Kaur, Gurmit & Khalili, Jamaliah. (2012). *Housing Conditions and Quality of Life of the Urban Poor in Malaysia*. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*. 50.827-838. [10.1016/j.sbspro.2012.08.085](https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.08.085).

Zeb, A., Qudoos, A., & Hanif, H. (2015). *Identification and analysis of factors affecting machinery in the construction industry of Pakistan*. International Journal of Sciences: Basic and Applied Research (IJSBAR), 19(1), 269-278.