

## Kemampuan Pemilikan Rumah dalam Kalangan M40 di Malaysia

### *Home Ownership Affordability among M40 in Malaysia*

ROSLIANA MOHAMED, ZAIMAH, R. & SARMILA, M. S.

#### ABSTRAK

*Memiliki rumah sendiri merupakan suatu perkara yang sangat penting dalam menjamin rasa selamat setiap individu dan keluarga. Namun, kenaikan harga rumah yang senantiasa berlaku dari setahun ke setahun memberikan tekanan kepada mereka yang belum memiliki rumah sendiri, terutamanya mereka yang bekerja dan menetap di bandar-bandar utama di Malaysia. Harga rumah yang ditawarkan di kawasan bandar amat mahal harganya secara bandingan. Hal ini menyebabkan golongan berpendapatan rendah dan berpendapatan pertengahan sukar untuk memiliki rumah sendiri. Justeru kajian ini bertujuan mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan penjawat awam kumpulan pendapatan pertengahan (M40). Kajian berbentuk kuantitatif menggunakan kaedah survei. Borang soal selidik digunakan sebagai instrumen pengutipan data. Sampel kajian adalah penjawat awam yang berkhidmat di Wilayah Persekutuan Putrajaya. Analisis deskriptif digunakan bagi menjawab objektif kajian. Secara umum, hasil kajian mendapati kemampuan penjawat awam dalam kumpulan M40 untuk memiliki rumah adalah pada tahap sederhana. Hasil kajian mendapati faktor pendapatan, harga dan jenis rumah adalah faktor utama yang mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan penjawat awam B40. Manakala, kadar pembiayaan dan insentif perumahan adalah faktor sampingan dalam penentuan pemilikan rumah. Penemuan ini perlu diberi perhatian oleh penggubal polisi dalam usaha merangka dan menambahbaik pelaksanaan dasar dan pembangunan perumahan negara. Hal ini perlu demi memenuhi keperluan sebenar penjawat awam M40 dalam memiliki rumah demi keselesaan dan kesejahteraan hidup berkeluarga.*

*Kata kunci: Pemilikan rumah; kemampuan; pendapatan; penjawat awam; kumpulan M40*

#### ABSTRACT

*Homeownership is very important in ensuring the safety of individuals and families. However, the continuous rise in house prices from year to year puts pressure on the homeless, especially those working and living in major cities in Malaysia. The price of a house offered in the urban area is relatively very expensive. This makes it difficult for the low-income and middle-income groups to have a home of their own. Therefore, the purpose of this study is to identify factors that influence the ability of homeownership among middle-income group civil servants (M40). A quantitative study using a survey method is adopted. The questionnaires were used as the data collection instrument. The study sample were the civil servant serving in the Federal Territory of Putrajaya. Descriptive analysis is used to answer the objectives of the study. In general, the results show that the ability of civil servants in the M40 group to own a home is relatively modest. The study found that the factors of income, price and type of home are the major factors affecting homeownership among B40 civil servants. Whereas, financing rates and housing incentives are the factors in determining homeownership. These findings need to be addressed by policymakers in the effort to draft and improve the implementation of national housing policy and development. This is necessary to meet the real needs of M40 civil servants in owning a home for the comfort and well-being of their family.*

*Keywords: Homeownership; affordability; income; civil servant; M40*

## PENDAHULUAN

Pertumbuhan sektor perumahan di Malaysia yang pesat sejak 30 tahun lalu disokong oleh pertumbuhan populasi penduduk, proses urbanisasi yang meluas dan pertumbuhan ekonomi yang pesat. Pelbagai dasar dan polisi perumahan telah digubal oleh Kerajaan bagi membantu meningkatkan kadar pemilikan rumah dalam kalangan penduduk. Usaha Kerajaan ini dilihat telah banyak membantu golongan B40 dalam mempertingkatkan kualiti hidup mereka. Namun, insentif yang ditawarkan lebih fokus kepada golongan berpendapatan rendah dan kurang memberi tumpuan kepada golongan berpendapatan pertengahan (Shadiya 2014; Raji et al. 2016; Bujang et al. 2017; Junaidi et al. 2018).

Bantuan kewangan mungkin tidak begitu kritikal bagi golongan berpendapatan sederhana, tetapi bantuan perumahan merupakan insentif yang diperlukan bagi menjamin peluang golongan ini memiliki rumah (Raji et al. 2016). Kenaikan harga rumah yang tinggi menyukarkan isi rumah berpendapatan pertengahan untuk memiliki rumah sendiri. Apatah lagi tanpa insentif yang bersesuaian, tentunya usaha memiliki rumah sendiri menjadi sukar dan mungkin juga mustahil. Tambahan pula, terdapat beberapa perkara lain yang menjadi kekangan dalam pemilikan rumah, seperti syarat kelulusan pinjaman, nilai pinjaman, kesesuaian lokasi dan kemampuan kewangan sebenar pembeli.

Harga rumah yang mampu dibayar oleh kumpulan berpendapatan pertengahan bagi lokasi rumah di Kuala Lumpur adalah antara RM180,000 hingga RM200,000 (Wan et al. 2010a; Noorah & Zakiyah 2018). Sebaliknya, harga sebenar yang ditawarkan adalah yang termahal berbanding harga rumah di negeri-negeri lain di Malaysia. Malahan, harga rumah di Kuala Lumpur melonjak hampir 107 peratus bagi tempoh 2005 hingga 2014 (Saripah & Khairos 2019). Pada umumnya, harga rumah purata di Malaysia meningkat secara beransur-ansur, iaitu daripada RM323,987 pada suku pertama tahun 2016 kepada RM337,096 pada suku keempat tahun 2016. Misalnya Kuala Lumpur mencatatkan harga tertinggi, iaitu sebanyak RM778,317 diikuti dengan Selangor sebanyak RM521,084.

Kenaikan gaji penjawat awam adalah jauh lebih kecil dari kadar kenaikan harga rumah yang sentiasa meningkat dalam julat yang besar. Pendapatan penggajian bagi setiap penjawat awam ditentukan oleh mata gaji dan berbeza mengikut

gred jawatan dengan gaji terendah sekitar RM1,200 sebulan (Malaysia, 2011c). Kadar kenaikan tahunan gaji penjawat awam bagi kumpulan pengurusan peringkat dan ke bawah adalah sekitar RM80 hingga RM250. Oleh itu, penjawat awam dalam kumpulan B40 dan M40 dilihat mempunyai kesukaran untuk memiliki rumah sendiri yang selesa, khususnya di bandar-bandar besar.

Terdapat lebih 100,000 penjawat awam yang berkhidmat di Putrajaya dan dianggarkan sekitar 15 peratus sahaja yang memiliki rumah sendiri (Malaysia, 2015b). Pada masa yang sama, terdapat 9,000 penjawat awam yang masih menunggu kekosongan bagi menduduki kuarters Kerajaan di Putrajaya (*ibid.*). Pasti nya sebahagian daripada mereka masih tidak mampu untuk memiliki rumah sendiri atau belum mempunyai kediaman yang berhampiran dengan lokasi tempat kerja. Memiliki rumah sendiri adalah pilihan utama berbanding menyewa kerana ia dapat memanfaatkan kesejahteraan hidup untuk jangka masa panjang. Justeru, objektif artikel ini adalah mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan penjawat awam M40.

## SOROTAN LITERATUR

Kemampuan pemilikan rumah merupakan sebuah isu yang sangat kontroversi di negara-negara membangun (Nguyen, 2005; Saripah & Khairos, 2019) dan pelbagai pendekatan telah dilaksanakan bagi menangani masalah ini. Namun begitu, wujud kebimbangan terhadap kumpulan isi rumah berpendapatan pertengahan tidak mempunyai berkelayakan untuk menikmati insentif yang disediakan, tetapi mereka juga sebenarnya tidak berkemampuan untuk membeli rumah pada kadar harga pasaran semasa yang sentiasa meningkat.

Kumpulan pendapatan di Malaysia terbahagi kepada tiga, iaitu berpendapatan 20 peratus tertinggi (T20), berpendapatan 40 peratus pertengahan (M40) dan berpendapatan 40 peratus terendah (B40). Kumpulan T20 merujuk kepada isi rumah berpendapatan purata bulanan RM8,319 ke atas, kumpulan M40 merujuk kepada isi rumah berpendapatan purata bulanan di antara RM3,860 hingga RM8,319 dan kumpulan B40 merujuk kepada isi rumah berpendapatan purata bulanan di bawah RM3,860 (Malaysia, 2011b).

Golongan isi rumah M40 merupakan pemacu kepada pertumbuhan progresif ekonomi dan sosial negara. Seperti yang digariskan dalam Rancangan

Malaysia Ke 11 (2015), pelbagai insentif telah dirangka bagi meningkatkan pendapatan kumpulan isi rumah yang berpendapatan 40 peratus terendah (B40) yang seterusnya akan meningkatkan bilangan isi rumah yang berada dalam golongan berpendapatan pertengahan M40. Namun, melalui penelitian terhadap pelbagai polisi yang diperkenalkan, adalah didapati insentif kepada golongan isi rumah M40 adalah kurang.

#### DASAR DAN PELAN TINDAKAN PERUMAHAN NEGARA

Matlamat Dasar Perumahan Negara (DRN) adalah menyediakan perumahan yang mencukupi, selesa, berkualiti dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kemapanan hidup rakyat (Malaysia 2011b). Tiga objektif yang ditetapkan bagi mencapai matlamat tersebut ialah menyediakan perumahan mencukupi dan berkualiti dengan kemudahan yang lengkap dan persekitaran yang kondusif, meningkatkan keupayaan dan aksesibiliti rakyat bagi memiliki atau menyewa rumah dan menetapkan halatujuh kemapanan sektor perumahan.

Pelan tindakan DRN menggariskan langkah-langkah strategik yang dilaksanakan selaras dengan matlamat dan teras DRN (Malaysia 2012). Pelan tindakan ini menggabungkan peranan pelbagai kementerian, jabatan, agensi dan pihak swasta yang terlibat dalam semua bidang perumahan. Pelbagai projek dan program dirangka di bawah pelan tindakan ini untuk dilaksanakan dalam tiga fasa, iaitu jangka pendek (1 tahun), jangka sederhana (1-3 tahun) dan jangka panjang (3-5 tahun).

Di antara program yang dilaksanakan dalam pelan tindakan ini penyediaan Perumahan Rakyat Mampu Milik (PRRM) dan rumah mampu milik yang disediakan khusus bagi menampung keperluan golongan berpendapatan M40 dan B40. PRMM merupakan perumahan awam kos rendah, sederhana rendah dan sederhana yang berharga di bawah RM300,000.00. Pembangunan projek perumahan ini dilaksanakan oleh agensi seperti Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA) dan Syarikat Perumahan Negara Berhad.

Selain daripada pembangunan rumah mampu milik, bantuan kewangan dan subsidi turut disediakan bagi meningkatkan aksesibiliti rakyat bagi memiliki dan menyewa rumah. Penentuan paras harga rumah serta pengawalan terhadap pemilikan dan penjualan rumah kos rendah juga dilaksanakan bagi mengurangkan spekulasi harga

rumah oleh pihak-pihak tertentu. Penetapan mekanisme moratorium pemilikan-penjualan semula rumah mampu milik juga dilaksanakan bagi mencegah spekulasi harga.

#### FAKTOR-FAKTOR MEMPENGARUHI KEMAMPUAN PEMILIKAN RUMAH

Rumah merupakan aset tetap yang memberi nilai tambah kepada kesejahteraan hidup. Memiliki rumah sendiri memberi kepuasan dan menguntungkan dalam jangka masa panjang (Hood, 1999; Haryati et al. 2012). Manakala kemampuan merupakan indikator utama yang menentukan sama ada isi rumah boleh memiliki rumah atau sebaliknya. Kemampuan adalah ukuran keupayaan kewangan individu untuk membayar kos yang terlibat dalam pembelian rumah (Norazmawati, 2007). Kemampuan dalam pemilikan rumah juga boleh diukur berdasarkan pendapatan dan perbelanjaan isi rumah, kos perumahan dan bilangan perumahan yang tersedia (Wan et al. 2010b; Bujang et al. 2017).

Tahap kemampuan untuk memiliki rumah adalah berbeza-beza dan ia akan menentukan jenis rumah yang mampu dimiliki (Baqutayan 2014; Saripah & Khairros 2019). Dalam konteks ini, kemampuan untuk memiliki rumah diukur berdasarkan jumlah pendapatan yang boleh dikeluarkan oleh sesebuah isi rumah bagi menanggung semua kos yang terlibat dalam proses pembelian rumah. Lazimnya, kadar kemampuan bagi pembelian rumah adalah satu pertiga daripada jumlah pendapatan isirumah (Malaysia 2011a).

Sementara itu, istilah rumah mampu milik yang digunakan secara meluas oleh pemaju perumahan tidak merujuk kepada fakta dan indeks yang sah sebagai asas dalam menentukan kadar harga rumah tersebut (Zainal 2016). Bank Dunia dan Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu mengesyorkan kaedah tiga tahun pendapatan penengah sebagai penanda aras untuk penetapan harga rumah mampu milik (Khazanah 2016). Seterusnya skor pendapatan penengah dikategorikan kepada empat, iaitu sangat tidak mampu dimiliki (5.1 ke atas), tidak mampu dimiliki yang serius (4.1 hingga 5.0), tidak mampu dimiliki yang sederhana (3.1 hingga 4.0) dan mampu dimiliki (3.0 ke bawah).

Merujuk Khazanah (2016) lagi, pendapatan penengah Malaysia tahun 2014 adalah RM4,585 sebulan. Pendapatan penengah untuk tempoh tiga tahun ialah RM165,060. Oleh itu, sebuah rumah yang ditawarkan pada harga RM165,060 atau

kurang dianggap sebagai mampu milik. Namun, harga rumah penengah di pasaran semasa adalah RM242,000 dengan skor pendapatan penengah 4.4 menunjukkan tahap kemampuan pemilikan rumah di Malaysia adalah pada tahap tidak mampu dimiliki yang serius. Beberapa faktor telah dikenalpasti mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan individu, iaitu pendapatan, harga rumah, lokasi dan jenis rumah serta insentif perumahan.

#### *Pendapatan*

Pendapatan merupakan faktor utama yang mempengaruhi proses pembelian rumah bagi seseorang individu. Berdasarkan takrifan laporan penyiasatan pendapatan isi rumah dan kemudahan asas 2014, terdapat empat punca pendapatan, iaitu pendapatan bergaji, bekerja sendiri, pendapatan daripada harta dan pelaburan, serta dan pindahan semasa yang diterima (Malaysia, 2015a; Malaysia 15b). Kos perumahan merupakan pecahan perbelanjaan terbesar dalam belanjawan isi rumah. Sekiranya berlaku pertambahan peratusan yang kecil, ia tetap memberi impak besar ke atas komponen perbelanjaan isi rumah yang lain. Maknanya, isi rumah terpaksa melepaskan perbelanjaan bukan perumahan tertentu untuk menanggung beban kos perumahan yang besar.

Dalam hal ini, kumpulan M40 dan B40 paling terbeban sekiranya rumah dibeli pada harga di luar kemampuan. Memperolehi peluang membeli rumah mampu milik dan boleh memperuntukkan sejumlah pendapatan untuk perbelanjaan keperluan isi rumah memberi manfaat kesejahteraan yang tinggi kepada keluarga (Maqbool et al. 2015). Namun demikian, sebahagian besar keluarga di Malaysia menghadapi masalah kewangan (LPPKN 2017). Hakikatnya kemampuan pendapatan merupakan indikator utama dalam menentukan keupayaan isi rumah untuk memiliki rumah sendiri.

#### *Harga Rumah*

Harga rumah di pasaran sentiasa meningkat dari semasa ke semasa. Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) mencatatkan kenaikan kepada 5.3 peratus pada suku tahun ketiga 2016 berbanding tempoh yang sama pada tahun 2015 (Malaysia 2016). Misalnya Kuala Lumpur mencatatkan harga purata rumah tertinggi (RM772,126) diikuti Selangor dengan RM515,277 berbanding negeri-negeri lain di Malaysia. Penawaran harga rumah menunjukkan kadar kenaikan yang amat ketara dalam tempoh lima tahun kebelakangan, khususnya di kawasan

bandar (Bujang et al. 2008). Peningkatan harga rumah di kawasan bandar turut didorong oleh persepsi. Persepsi bahawa kawasan bandar menyediakan peluang pekerjaan yang lebih banyak meningkatkan penghijrahan masuk penduduk dan ini memberi impak terhadap penawaran rumah yang terhad.

Hakikatnya terdapat banyak faktor yang mencetuskan peningkatan harga rumah, antaranya penawaran tanah terhad, permintaan bilangan perumahan meningkat, pembangunan kawasan pusat bandar baharu, kemudahan jaringan pengangkutan dan peningkatan populasi penduduk akibat penghijrahan masuk untuk merebut peluang pekerjaan. Selain itu, kos-kos yang terlibat dalam pembinaan perumahan juga mempengaruhi harga rumah yang ditawarkan (Hamzah et al. 2011).

Selain itu, penetapan harga rumah seringkali terdedah kepada pasaran spekulasi. Terdapat pemaju menyimpan lot rumah yang dikhususkan untuk bumiputera dan memasarkannya selepas suatu jangka masa tertentu untuk mendapat margin keuntungan yang lebih tinggi (Bujang et al. 2017). Selain itu, spekulasi harga juga berlaku apabila pembelian rumah dibuat dengan tujuan untuk menjualnya semula pada harga yang jauh lebih tinggi dalam jangka masa pendek.

#### *Lokasi dan Jenis Rumah*

Prinsip utama dalam menentukan lokasi tempat tinggal yang mempunyai kebolehpayaan untuk didiami adalah mampu untuk dimiliki (Demograhia, 2016). Lokasi kediaman dan jarak perjalanan di antara kediaman dengan tempat kerja adalah perkara utama yang dipertimbangkan dalam pemilikan rumah (Salfarina et al. 2011). Lokasi kediaman yang berhampiran dengan tempat kerja boleh mengurangkan kos pengangkutan dan menjimatkan masa perjalanan yang dapat dimanfaatkan oleh isi rumah untuk melaksanakan aktiviti kekeluargaan.

Persekitaran kediaman dan kejiranan yang baik juga dititikberatkan dalam pemilihan kediaman. Isi rumah di Malaysia memilih untuk tinggal di sesuatu kawasan hanya apabila mereka berasa selesa dan sedia tinggal sesuatu bagi satu masa yang lama (Teck, 2008). Malahan, jenis rumah juga mempengaruhi interaksi sosial di antara kejiranan. Kualiti perumahan yang baik dan mampu milik menggambarkan kualiti hidup yang baik (Salfarina et al. 2011). Selain itu, ciri-ciri rumah yang bersesuaian dan menepati citarasa isi rumah turut mempengaruhi pemilikan rumah.

### *Insentif Perumahan*

Usaha untuk mensejahterakan kehidupan rakyat tidak terhad kepada bantuan dalam bentuk kewangan sahaja. Kerajaan turut menitikberatkan aspek perlindungan dan keselamatan melalui pembangunan perumahan memenuhi keperluan asas rakyat. Perumahan yang memenuhi keperluan asas keluarga memberikan perlindungan keselamatan fizikal dan persekitaran yang berkualiti dan baik. Kerajaan merangka strategi pembangunan perumahan melalui pelan lima tahun (Malaysia, 2014). Polisi yang digubal memberi focus kepada pembangunan rumah pada kos yang mampu dibayar oleh kumpulan M40 dan B40.

Selaras dengan dasar Kerajaan, penyediaan rumah kos rendah kepada kumpulan B40 meningkat dan berjaya memenuhi satu pertiga daripada keperluan kumpulan berkenaan. Tumpuan juga mula diberi kepada keperluan kumpulan berpendapatan pertengahan-terendah, khususnya di bandar besar. Namun begitu, kenaikan harga rumah terlalu cepat berlaku pada masa ini telah menggugat peluang dan kemampuan kumpulan ini untuk memiliki rumah. Terdapat pelbagai insentif perumahan yang disediakan bagi membantu meningkatkan kadar pemilikan rumah sama ada di bandar atau luar bandar, seperti Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA), Skim Rumah Pertamaku, Pembiayaan Perumahan Sektor Awam, dan Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M).

### METODOLOGI KAJIAN

Reka bentuk kajian adalah penyelidikan kuantitatif melalui kaedah tinjauan. Populasi yang dipilih adalah penjawat awam yang memperoleh pendapatan pada kadar 40 peratus pertengahan yang dikategorikan sebagai M40. Penjawat awam dalam gred jawatan 19 hingga 44 dipilih sebagai sampel kajian kerana pendapatan penggajian yang diperolehi bermula pada kadar minimum RM1,300 sehingga maksimum RM10,500 (tertakluk kepada tempoh masa berkhidmat). Kadar kenaikan gaji tahunan adalah pada kadar minimum RM100 (Gred 19) sehingga maksimum RM270 (Gred 44). Sampel dipilih dalam kalangan penjawat awam yang berkhidmat di Wilayah Persekutuan Putrajaya. Wilayah Persekutuan Putrajaya mencatatkan skor keseluruhan yang terendah dalam domain Perumahan dan Persekitaran berbanding skor keseluruhan, iaitu 6.24 (LPPKN 2016).

Instrumen pengutipan data kajian adalah menggunakan borang soal selidik melalui kaedah persampelan bertujuan. Borang soal selidik mengandungi tiga bahagian, iaitu profil responden dan maklumat perkhidmatan, kemampuan memiliki rumah, dan faktor-faktor mempengaruhi pemilikan rumah. Ujian kebolehpercayaan Cronbach-alpha ( $\alpha$ ) dilaksanakan ke atas 15 orang penjawat awam dan hasilnya menunjukkan semua pembolehubah memperoleh paras 0.6 dan ke atas. Soal selidik diedarkan kepada responden melalui emel dan aplikasi Whatsapp. Pengedaran soal selidik dilaksanakan secara berperingkat dalam tempoh empat minggu mengikut Jabatan dan agensi sehingga jumlah responden mencukupi. Hasilnya seramai 160 responden diperolehi dan ianya melebihi jumlah minimum responden yang disarankan oleh Lazerwitz (1968) dan Bailey (1987). Analisis statistik deskriptif digunakan bagi menjelaskan objektif kajian. Tahap kemampuan pemilikan rumah diukur berdasarkan skor purata oleh Landell (1997), iaitu rendah (1.00-2.33), sederhana (2.34-3.67) dan tinggi (3.68-5.00).

### HASIL KAJIAN

#### PROFIL RESPONDEN

Sejumlah 160 orang responden terlibat dalam kajian ini. Daripada jumlah tersebut, 43.8 peratus responden adalah lelaki dan selebihnya adalah perempuan. Sebahagian besar responden adalah Melayu (89%), diikuti oleh Cina, India dan lain-lain (Bajau, Melanau dan Iban). Rata-rata responden berusia antara 31 hingga 40 tahun (72.5%). Majoriti responden telah berkahwin (80%) dan selebihnya bujang (19.4%) dan balu/janda/duda. Sebahagian besar responden (93.1%) berpendidikan tinggi pada tahap diploma atau ijazah. Majoriti responden adalah penjawat awam bergred 40 hingga 44 (78.1%) dan selebihnya bergred 19 hingga 39. Bagi tempoh perkhidmatan pula, majoriti responden telah berkhidmat dalam tempoh 3 hingga 10 tahun (69.4%). Hanya 19.4 peratus berkhidmat lebih daripada 10 tahun dan selebihnya berkhidmat kurang dari 3 tahun.

Rajah 1 menunjukkan status rumah yang sedang didiami oleh responden. Seramai 40 peratus responden memiliki rumah sendiri. Selebihnya tinggal di rumah kuarters kerajaan (36%) dan tinggal di rumah sewa (24%). Analisis lanjut menggunakan ujian khi kuasa dua menunjukkan

terdapat perbezaan signifikan di antara tempoh perkhidmatan dengan status rumah yang didiami. Penemuan ini selari dengan Salfarina et al. (2011) yang menyatakan majoriti pemilik rumah membeli rumah mereka dalam tempoh 10 tahun bekerja. Tempoh masa ini juga menunjukkan setiap individu yang berkerja telah lama bekerja akan mempunyai kewangan yang lebih stabil berbanding mereka yang baru bekerja.

#### TAHAP KEMAMPUAN MEMILIKI RUMAH

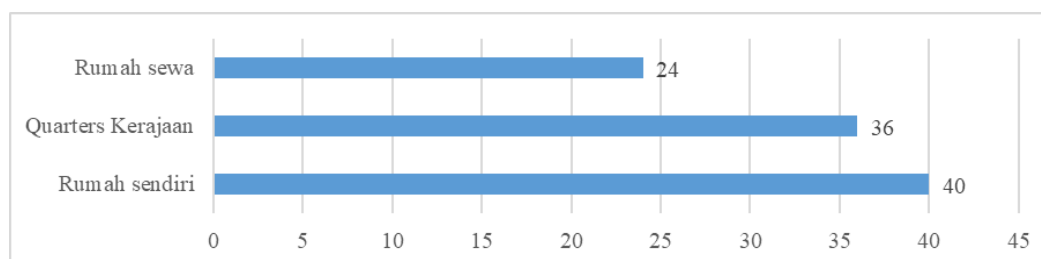
Tahap kemampuan responden memiliki rumah diukur berdasarkan empat aspek, iaitu kemampuan daripada aspek pendapatan, jenis rumah kediaman, harga dan lokasi rumah serta insentif perumahan.

#### Pendapatan

Jadual 1 menunjukkan tahap kemampuan daripada aspek pendapatan responden. Pernyataan pertama menunjukkan responden sangat bersetuju bahawa pendapatan merupakan faktor utama yang menentukan kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan penjawat awam. Bagi pernyataan 'anda perlu melaksanakan kerja tambahan/kerja lebih masa bagi mendapatkan pendapatan sampingan untuk menanggung keperluan keluarga'

mencatatkan nilai purata 3.59, iaitu pada tahap yang sederhana. Sementara itu, kemampuan membeli rumah untuk didiami oleh keluarga sendiri berdasarkan pendapatan semasa mencatatkan nilai purata 2.91. Skor ini berada pada tahap sederhana yang menunjukkan kemampuan responden untuk memiliki rumah dengan pendapatan semasa adalah sederhana. Bagi pernyataan 'saya mempunyai simpanan kecemasan yang mencukupi sekiranya menghadapi situasi/masalah yang memerlukan sumber kewangan terdesak' mencatatkan nilai purata 2.73, iaitu tahap sederhana. Seterusnya, pernyataan 'baki pendapatan adalah mencukupi untuk perbelanjaan keperluan harian keluarga' pula mencatatkan nilai purata 2.68, juga pada tahap sederhana.

Secara keseluruhannya, nilai skor kumulatif bagi kemampuan pendapatan ialah 3.32, iaitu berada pada tahap yang sederhana. Hal ini menunjukkan kemampuan pendapatan responden untuk memiliki rumah adalah pada tahap yang sederhana. Analisis lanjut menggunakan ujian silang dilakukan ke atas pernyataan ketiga. Rata-rata responden yang tinggal di rumah sewa dan kuarters Kerajaan tidak bersetuju bahawa pendapatan semasa mereka membolehkan mereka memiliki rumah sendiri. Dapatan ini menjelaskan bahawa faktor pendapatan



RAJAH 1. Status rumah kediaman responden

JADUAL 1. Kemampuan pendapatan

Pernyataan	Purata	Sisihan piawai
1. Pendapatan merupakan faktor utama yang menentukan kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan penjawat awam.	4.69	0.67
2. Saya perlu melaksanakan kerja tambahan/kerja lebih masa bagi mendapatkan pendapatan sampingan untuk menanggung keperluan keluarga.	3.59	1.19
3. Saya mampu membeli rumah untuk didiami oleh keluarga berdasarkan pendapatan pada masa ini.	2.91	1.20
4. Saya mempunyai simpanan kecemasan yang mencukupi sekiranya menghadapi situasi/masalah yang memerlukan sumber kewangan terdesak.	2.73	1.06
5. Baki pendapatan saya (setelah ditolak dengan bayaran ansuran perumahan) adalah mencukupi untuk perbelanjaan keperluan harian keluarga.	2.68	1.13
Skor kumulatif	3.32	

Petunjuk: 1.00-2.33 (Rendah); 2.34-3.67 (Sederhana); 3.68-5.00 (Tinggi).

menjadi salah satu kekangan kepada pemilikan rumah sendiri.

#### *Jenis Rumah Kediaman*

Jadual 2 menunjukkan tahap kemampuan memiliki rumah berdasarkan jenis kediaman. Bagi pernyataan 'jika saya tidak tinggal di rumah sendiri, anda berhasrat untuk memiliki rumah yang selesa, mempunyai bilik tidur yang mencukupi dan memenuhi keperluan keluarga saya berbanding kediaman sekarang', mencatatkan nilai purata tertinggi, iaitu 4.62. Bagi pernyataan 'saya mempunyai impian untuk memiliki lebih daripada sebuah rumah untuk perancangan masa depan keluarga saya' mencatatkan nilai purata 4.36. Seterusnya, pernyataan 'rumah yang didiami sekarang mempunyai bilik tidur yang mencukupi mengikut bilangan ahli keluarga saya' mencatatkan nilai purata 3.83. Ketiga-tiga pernyataan tersebut berada pada tahap yang tinggi. Manakala nilai purata bagi pernyataan 'rumah yang didiami sekarang memenuhi keperluan keluarga saya untuk melaksanakan aktiviti kekeluargaan' dan pernyataan 'saya berasa selesa dengan rumah yang saya dan keluarga saya diami sekarang' masing-masing mencatatkan nilai purata 3.64 dan 3.54. Kedua-duanya pernyataan mencatatkan tahap kemampuan yang sederhana.

Secara keseluruhannya, skor kumulatif bagi kemampuan mengikut jenis rumah kediaman ialah 3.99 iaitu berada pada tahap yang tinggi. Hal ini menunjukkan jenis rumah memainkan peranan yang penting bagi responden dalam membuat keputusan untuk memiliki rumah. Responden mengutamakan pemilihan jenis rumah yang bersesuaian untuk memenuhi keperluan isi rumah. Analisis lanjut menggunakan ujian silang

dilakukan ke atas pernyataan kelima. Hasil ujian menunjukkan bahawa mereka yang memiliki rumah sendiri merasa lebih selesa berbanding mereka yang menyewa dan tinggal di kuarters Kerajaan. William et al. (2001) telah menyatakan bahawa tinggal di rumah sendiri akan memberikan kepuasan dan kesan positif terhadap kualiti hidup penghuninya. Hal ini benar kerana pemilikan rumah sendiri bukan sekadar memenuhi keperluan hidup, tetapi boleh juga menjadi suatu aset pelaburan pada masa hadapan.

#### *Harga dan Lokasi Rumah*

Jadual 3 menunjukkan tahap kemampuan memiliki rumah berdasarkan harga dan lokasi rumah. Bagi pernyataan 'saya mampu untuk memiliki rumah yang berada berhampiran dengan tempat kerja anda dan terletak dalam lokasi yang strategik' mencatatkan nilai purata 2.08. Bagi pernyataan 'harga rumah yang ditawarkan di pasaran hartanah pada masa ini adalah dalam kadar kelayakan kewangan saya' pula mencatatkan nilai purata 1.97. Bagi pernyataan 'penjawat awam yang berkhidmat di Putrajaya mampu membeli rumah yang terletak berhampiran dengan lokasi kerja pada harga pasaran semasa' dan 'harga rumah yang ditawarkan di pasaran adalah selaras dengan pendapatan yang diperolehi oleh penjawat awam seperti saya' masing-masing mencatatkan nilai purata ialah 1.94 dan 1.73. Seterusnya bagi pernyataan 'harga rumah yang ditawarkan pada kelayakan kewangan saya terletak di lokasi yang berhampiran dengan tempat anda bekerja' mencatatkan nilai purata 1.69.

Secara keseluruhannya, skor kumulatif bagi kemampuan mengikut harga dan lokasi rumah ialah 1.88, iaitu pada tahap yang rendah. Dapatan

JADUAL 2. Jenis Rumah Kediaman

Pernyataan	Purata	Sisihan piawai
1. Jika saya tidak tinggal di rumah sendiri, saya berhasrat untuk memiliki rumah yang selesa, mempunyai bilik tidur yang mencukupi dan memenuhi keperluan keluarga saya berbanding kediaman sekarang.	4.62	0.75
2. Saya mempunyai impian untuk memiliki lebih daripada sebuah rumah untuk perancangan masa depan keluarga saya.	4.36	1.00
3. Rumah yang didiami sekarang mempunyai bilik tidur yang mencukupi mengikut bilangan ahli keluarga saya.	3.83	0.98
4. Rumah yang didiami sekarang memenuhi keperluan keluarga saya untuk melaksanakan aktiviti kekeluargaan.	3.64	1.02
5. Saya berasa selesa dengan rumah yang saya dan keluarga diami sekarang.	3.54	1.07
Skor kumulatif	3.99	

Petunjuk: 1.00-2.33 (Rendah); 2.34-3.67 (Sederhana); 3.68-5.00 (Tinggi)

JADUAL 3. Harga dan Lokasi Rumah

Pernyataan	Purata	Sisihan piawai
1. Saya mampu untuk memiliki rumah yang berada berhampiran dengan tempat kerja anda dan terletak dalam lokasi yang strategik.	2.08	1.17
2. Harga rumah yang ditawarkan di pasaran hartanah pada masa ini adalah dalam kadar kelayakan kewangan saya.	1.97	1.10
3. Penjawat awam yang berkhidmat di Putrajaya mampu membeli rumah yang terletak berhampiran dengan lokasi kerja pada harga pasaran semasa.	1.94	1.06
4. Harga rumah yang ditawarkan pada kelayakan kewangan anda terletak di lokasi yang berhampiran dengan tempat saya bekerja.	1.73	0.98
5. Harga rumah yang ditawarkan di pasaran adalah selaras dengan pendapatan yang diperolehi oleh penjawat awam seperti saya.	1.69	0.90
	Skor kumulatif	1.88

Petunjuk: 1.00-2.33 (Rendah); 2.34-3.67 (Sederhana); 3.68-5.00 (Tinggi)

kajian ini menunjukkan kebanyakan responden tidak mampu untuk membeli rumah kediaman berhampiran dengan lokasi tempat kerja, iaitu Wilayah Persekutuan Putrajaya dan kawasan sekitarnya. Penemuan ini selari dengan penemuan Shadiya (2014) yang menyatakan bahawa kemampuan untuk tinggal berhampiran dengan tempat kerja adalah sukar kerana harga rumah yang mahal, terutamanya di bandar-bandar utama.

#### *Insentif Perumahan*

Jadual 4 menunjukkan tahap kemampuan memiliki rumah berdasarkan insentif perumahan. Nilai purata bagi pernyataan 'saya mengetahui terdapat insentif yang disediakan oleh Kerajaan bagi membantu pemilikan rumah di kalangan penjawat awam' ialah 4.24. Hal ini membuktikan bahawa responden sedar dan tahu tentang insentif perumahan yang disediakan oleh Kerajaan. Bagi pernyataan 'saya akan menggunakan kemudahan Pembiayaan Perumahan Sektor Awam yang disediakan oleh Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) bagi membiayai pembelian rumah' mencatatkan nilai purata 3.99 (skor yang tinggi). Bagi pernyataan 'saya layak menerima insentif yang disediakan tersebut' pula mencatatkan nilai purata ialah 3.49. Manakala bagi pernyataan 'insentif perumahan yang disediakan benar-benar membantu saya dalam usaha untuk memiliki rumah sendiri' mencatatkan purata 3.21. Seterusnya, nilai purata bagi pernyataan 'kadar pembiayaan mengikut kadar gaji penjawat awam yang ditetapkan oleh LPPSA adalah mencukupi untuk membiayai kos pembelian rumah anda' adalah 3.28.

Secara keseluruhannya, nilai purata bagi insentif perumahan ialah 3.64, iaitu pada tahap sederhana.

Dapatan ini menunjukkan kepelbagaian insentif perumahan yang disediakan oleh Kerajaan seperti penawaran rumah dengan harga yang rendah dari pasaran dan kemudahan pembiayaan memberi manfaat kepada responden. Namun begitu, manfaat berkenaan amat bergantung kepada keperluan dan kehendak individu yang pastinya berbeza di antara satu sama lain.

#### FAKTOR-FAKTOR MEMPENGARUHI PEMILIKAN RUMAH

Rajah 2 menunjukkan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah responden. Enam faktor disenaraikan, iaitu pendapatan, harga rumah, jenis rumah, lokasi rumah, kadar pembiayaan, dan insentif perumahan. Lebih separuh daripada responden bersetuju bahawa pendapatan merupakan faktor utama yang mempengaruhi keputusan dalam pemilikan rumah. Seterusnya, responden memilih harga rumah sebagai faktor kedua terpenting dalam mempengaruhi pemilikan rumah. Faktor jenis rumah, lokasi rumah dan kadar pembiayaan masing-masing menunjukkan ianya adalah faktor ketiga, faktor keempat dan kelima terpenting dalam mempengaruhi pemilikan rumah. Manakala faktor insentif perumahan pula adalah faktor terakhir terpenting dalam mempengaruhi pemilikan rumah.

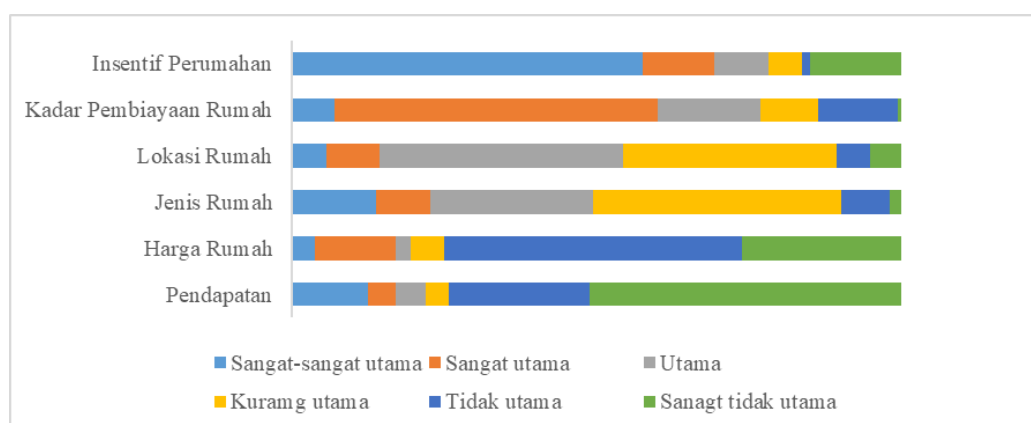
Analisis seterusnya menjelaskan peratusan tertinggi bagi faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pemilikan rumah dalam kalangan responden (Jadual 5). Faktor pertama yang disenaraikan ialah pendapatan. Majoriti responden bersetuju bahawa pendapatan merupakan faktor sangat- sangat utama yang mempengaruhi keputusan mereka dalam pemilikan rumah (51.3%).



JADUAL 4. Insentif Perumahan

Pernyataan	Purata	Sisihan piawai
1. Saya mengetahui terdapat insentif perumahan (seperti Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia dan Skim rumah Pertamaku) yang disediakan oleh Kerajaan bagi membantu pemilikan rumah di kalangan penjawat awam.	4.24	0.85
2. Saya akan menggunakan kemudahan Pembiayaan Perumahan Sektor Awam yang disediakan oleh Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) bagi membiayai pembelian rumah.	3.99	1.12
3. Saya layak menerima insentif yang disediakan tersebut.	3.49	1.22
4. Insentif perumahan yang disediakan benar-benar membantu saya dalam usaha untuk memiliki rumah sendiri.	3.21	1.26
5. Kadar pembiayaan mengikut kadar gaji penjawat awam yang ditetapkan oleh LPPSA adalah mencukupi untuk membiayai kos pembelian rumah saya.	2.28	1.16
Skor kumulatif	3.64	

Petunjuk: 1.00-2.33 (Rendah); 2.34-3.67 (Sederhana); 3.68-5.00 (Tinggi)



RAJAH 2. Faktor-faktor mempengaruhi pemilikan rumah

Seterusnya, 48.8 peratus responden memilih harga rumah sebagai faktor sangat utama, 26.3 peratus responden pula memilih sangat sangat utama dan 3.8 peratus responden memilih sangat tidak utama. Selebihnya, 5.6 peratus responden memilih utama dan 13.1 peratus responden memilih tidak utama. Majoriti seramai 40.6 peratus responden memilih faktor jenis rumah sebagai faktor utama. Kedua peratus tertinggi sebanyak 26.9 peratus memilih neutral dan 13.8 peratus responden memilih sangat tidak utama. Hanya 1.9 peratus responden yang memilih sangat sangat utama dan 8.1 peratus responden memilih sangat utama untuk faktor jenis rumah.

Faktor lokasi rumah, sebanyak 40 peratus responden memilih neutral. 35 peratus responden memilih faktor lokasi rumah sebagai faktor utama. Manakala, 8.8 peratus responden memilih tidak utama dan 5.6 peratus responden memilih sangat tidak utama. Seterusnya, majoriti sebanyak 53.1 peratus memilih kadar pembiayaan rumah sebagai faktor tidak utama. Peratus kedua tertinggi

ialah 16.9 peratus memilih neutral, 13.1 peratus responden memilih sangat utama dan hanya 0.6 peratus responden memilih sangat sangat utama. Faktor yang terakhir ialah faktor insentif perumahan. Majoriti sebanyak 57.5 peratus responden memilih sangat tidak utama. 15 peratus responden memilih sangat sangat utama, manakala 11.9 peratus memilih tidak utama. Selebihnya, 1.3 peratus responden memilih sangat utama dan 5.6 peratus responden memilih utama.

#### PERBINCANGAN DAN IMPLIKASI

Penemuan kajian mendapati faktor-faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan responden mengikut ketutamaan ialah pendapatan, harga rumah, jenis rumah, lokasi rumah, kadar pembiayaan rumah dan insentif perumahan. Tiga faktor utama yang mempengaruhi pemilikan rumah ialah pendapatan, harga rumah dan jenis rumah. Faktor pendapatan memang telah dikenalpasti

JADUAL 5. Faktor-faktor mempengaruhi keputusan pemilikan rumah.

Pernyataan	1	2	3	4	5	6
1 Pendapatan	20 (12.5)	7 (4.4)	8 (5.0)	6 (3.8)	37 (23.1)	82 (51.3)
2 Harga Rumah	6 (3.8)	21 (13.1)	4 (2.5)	9 (5.6)	78 (48.8)	42 (26.3)
3 Jenis Rumah	22 (13.8)	14 (8.8)	43 (26.9)	65 (40.6)	13 (8.1)	3 (1.9)
4 Lokasi Rumah	9 (5.6)	14 (8.8)	64 (40.0)	56 (35.0)	9 (5.6)	8 (5.0)
5 Kadar Pembiayaan Rumah	11 (6.9)	85 (53.1)	27 (16.9)	15 (9.4)	21 (13.1)	1 (0.6)
6 Insentif Perumahan	92 (57.5)	19 (11.9)	14 (8.8)	9 (5.6)	2 (1.3)	24 (15.0)

Petunjuk: 1=paling kurang utama, 2=tidak utama, 3=kurang utama, 4=utama, 5=sangat utama, 6=sangat-sangat utama

sebagai faktor utama dalam pemilikan rumah sendiri (Wan et al. 2010a; Maqbool et al. 2015; Raji et al. 2016). Harga rumah di bandar-bandar utama Malaysia meningkat pada kadar yang sangat merisaukan. Dalam pada itu, harga rumah di bandar-bandar pinggir juga telah meningkat dengan agak ketara ke belakang ini. Situasi sebegini menambah tekanan dan halangan kepada kumpulan M40 untuk memiliki rumah sendiri, apatah lagi kumpulan B40 (Khazanah, 2016).

Sementara itu, faktor lokasi rumah juga diberi perhatian utama dalam pemilikan rumah. Namun, pemilikan kenderaan persendirian dan kemudahan pengangkutan awam yang tersedia menjadikan faktor lokasi menjadi bukan suatu keutamaan utama dalam pemilikan rumah berbanding pendapatan, harga dan jenis rumah. Hal ini selari dengan Salfarina et al. (2011) yang menyatakan ketersediaan jaringan pengangkutan yang baik adalah mempengaruhi pemilikan rumah. Dalam pada itu, kemampuan untuk tinggal berhampiran dengan tempat kerja adalah sukar kerana harga rumah yang tinggi di lokasi berhampiran tempat kerja, terutamanya di bandar-bandar utama (Shadiya 2014).

Faktor kadar pembiayaan dan insentif perumahan pula bukan suatu keutamaan dalam pemilikan rumah. Hal ini mencetuskan persoalan sama ada polisi perumahan sedia ada benar-benar berkesan untuk membantu golongan M40 memiliki rumah. Raji et al. (2016) menyatakan bahawa bantuan kewangan mungkin bukan sesuatu yang kritikal bagi kumpulan M40. Sebaliknya bantuan perumahan yang lebih efisien lebih diperlukan oleh kumpulan berkenaan. Apa yang pasti, mulai tempoh Rancangan Malaysia ke 11, Kerajaan giat melaksanakan pelbagai program dan insentif perumahan yang dijangka memanfaatkan golongan berpendapatan rendah dan sederhana dalam proses memiliki rumah (Malaysia, 2011b). Di samping itu, kadar pembiayaan perumahan yang disediakan oleh LPPSA juga dikemaskini mengikut keperluan

semasa perumahan (Malaysia, 2015b).

Hakikatnya, harga rumah pada masa kini tidak berpadanan dengan kemampuan kebanyakan pendapatan isi rumah (Wan et al. 2010a). Maka, satu mekanisme yang berkesan perlu dirangka dan dilaksanakan bagi tujuan mengawal harga rumah agar tidak naik terlalu mendadak. Penawaran harga rumah yang tinggi bukanlah simbol kejayaan sesebuah bandar, sebaliknya ia merupakan kegagalan dalam penyediaan perumahan yang memenuhi keperluan rakyat. Perkara sebegini harus dielakkan dan ditangani dengan sebaik mungkin.

## KESIMPULAN

Kemampuan memiliki rumah tidak boleh dilihat daripada segi pendapatan semata-mata. Faktor lokasi rumah berhampiran tempat kerja dan keluasan yang selesa juga perlu diambilkira kerana ia turut menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah. Namun begitu, peningkatan harga rumah dari semasa ke semasa, khususnya di kawasan bandar akan lebih membataskan kemampuan penjawat awam kumpulan M40 untuk memiliki rumah sendiri. Kos sara hidup yang juga meningkat dari semasa ke semasa menambahkan lagi ketidakmampuan berkenaan, apatah lagi jika tinggal dan berkerja di bandar-bandar utama. Maka, insentif dan pendekatan baru yang berbeza daripada sebelumnya perlu dirangka bagi membantu menangani permasalahan tersebut. Justeru implikasi kajian menyarankan agar pihak berkepentingan dapat merangka dan menambahbaik polisi dan program bagi memenuhi keperluan golongan M40 dalam memiliki rumah sendiri. Insentif perumahan sedia ada boleh ditambah baik bagi memenuhi keperluan khusus golongan M40. Dalam masa yang sama, semakan latar belakang pemilikan kediaman sedia ada bagi setiap pemohon (dan pasangan) perlu dikemaskini

bagi mengelakkan pemohon menerima kemudahan atau insentif yang berganda.

#### PENGHARGAAN

Penghargaan kepada Geran Forensik Sosio-Elektoral (SK-2017-002) kerana menyokong dan membiayai penerbitan ini.

#### RUJUKAN

- Bailey, K. D. 1987. *Methods of Social Research*. 3<sup>rd</sup> edition. New York: The Free Press.
- Baqutayan, S. M. S. 2014. The affordable housing stress among middle income group. *IOSR Journal of Humanities and Social Sciences* 19(7): 82-90.
- Bujang A. A., Shapee N. A. S., Abu Zarin, H. & Ismail. A. 2017. Factors influencing the housing affordability stress among Bumiputera. *International Journal of Real Estate Studies* 11(4): 125-136.
- Bujang, A. A. Abu Zarin, H. & Agus, M. R. 2008. *Urban housing ownership: factors influenced the problems faced by the Bumiputera in the district of Johor Bahru, Johor, Malaysia*. Johor Bharu: Penerbit Universiti Teknologi Malaysia.
- Demographia. 2016. 13<sup>th</sup> annual Demographia international demographia international housing affordability survey: 2017 rating middle-income housing affordability. <https://fcpp.org/wp-content/uploads/Final-Demographia-2017.pdf>. Diakses pada: Mac 25, 2018.
- Hamzah, N., Khoiry, M.A., Ali, M. A. M., Zaini, N. S. & Arshad, I. 2011. Faktor luaran dan dalaman yang mempengaruhi harga rumah teres di Bandar Baru Bangi. *Journal Design & Built* 1: 1-8.
- Haryati Shafii & Harifah Meryam Shareh Musa. 2012. *Keselesaian Tempat Tinggal untuk Kesejahteraan Hidup Masyarakat di Bandar*. Johor Bharu: Penerbit Universiti Tun Hussein Onn.
- Hood, J. K. 1999. *The Determinants of Home Ownership: Publication of the Human Capital Investment Theory to the Home Ownership Decision*. Bloomington: Illinois Wesleyan University Publication.
- 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. *Akademika* 88(1): 181-192.
- Khazanah Research Institute. 2016. Retrieved May 05, 2019, from <http://www.krinstitute.org/>
- Landell, K. 1997. *Management by Menu*. London: Wiley dan Sons Inc.
- Lazerwitz, B. 1968. Sampling: An introduction for social scientists. *Social Forces* 46(3): 419.
- LPPKN. 2017. Laporan indeks kesejahteraan keluarga Malaysia 2016. [http://www.lppkn.gov.my/Laporan\\_Indeks\\_Kesejahteraan\\_Keluarga\\_Malaysia\\_2016.pdf](http://www.lppkn.gov.my/Laporan_Indeks_Kesejahteraan_Keluarga_Malaysia_2016.pdf). Diakses pada: 25 Januari 2019.
- Malaysia. 2011a. Kementerian perumahan dan kerajaan tempatan. 2011. Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara. <http://www.kpkt.gov.my/index.php/pages/view/192>. Diakses pada: 22 September 2018.
- Malaysia. 2011b. Rancangan Malaysia Kesepuluh 2011-2015. <http://www.mpc.gov.my/> Diakses pada: 22 September 2018.
- Malaysia. 2011c. Sistem penilaian prestasi pegawai perkhidmatan awam di bawah Saraan Baru Perkhidmatan Awam. <https://docs.jpa.gov.my/docs/spp/2011/spp082011.pdf>. Diakses pada: 22 September 2018.
- Malaysia. 2012. Pelan tindakan dasar perumahan negara. <http://ehome.kpkt.gov.my/index.php/> Diakses pada: 22 September 2018.
- Malaysia. 2014. Unit Perancang Ekonomi. Laporan Kesejahteraan Malaysia 2013. <http://www.vodppl.upm.edu.my/uploads/docs/Indeks%20kesejahteraan%20hidup%20Malaysia.pdf>. Diakses pada: 22 September 2018.
- Malaysia. 2015a. Laporan penyiasatan pendapatan isi rumah dan kemudahan asas 2014. <https://www.dosm.gov.my/> Diakses pada: 22 September 2018.
- Malaysia. 2015b. Bahagian Pengurusan Hartanah 2015. <http://www.bph.gov.my/sbbphv2/c/?rndId=1556854691319>. Diakses pada: 22 September 2018.
- Malaysia. 2016. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) 2016. Laporan Indeks Harga Rumah Malaysia. <https://napic.jpjh.gov.my/> Diakses pada: 22 September 2018.
- Maqbool, N., Viveiros, J. & Ault, M. 2015. The impacts of affordable housing on health: A research summary. Center for Housing Policy. <https://www.rupco.org/wp-content/uploads/pdfs/The-Impacts-of-Affordable-Housing-on-health-CenterforHousingPolicy-Maqbool.etal.pdf>. Diakses pada: 22 Ogos 2018.
- Nguyen, M. T. 2005. Does affordable housing detrimentally affect property values? A review of the literature. *Journal of Planning Literature* 20(1): 15-26.
- Nooriah Yusof & Zakiah Jamaluddin. 2018. Kos perbelanjaan perumahan dalam kalangan penduduk kawasan perumahan kos rendah dan sederhana di Pulau Pinang. *Akademika* 88(1): 167-179.
- Norazmawati Md. Sani. 2007. *Kemampuan Pemilikan Rumah Kos Rendah di Kuala Lumpur*. Universiti Sains Malaysia.
- Raji, F., Ba Qutayan, S. M. S., Ariffin, A. S. & Razali, M. N. & Kamarudin, N. 2016. Resident's perception on livability in affordable housing in Malaysia. *Journal of Technology Management and Business* 3(1): 1-13.

- Salfarina, A. G., Nor Malna M. & Azrina, H. 2011. Trends, problems and needs of urban housing in Malaysia. *International Scholarly and Scientific Research & Innovation*, 5(2): 227-231.
- Saripah Osman & Khairos Md Saini. 2019. Analisis trend indeks harga dan taburan jenis perumahan mengikut kelas sosioekonomi di Kuala Lumpur. *Akademika* 89(2): 155-168.
- Shadiya Mohamed Saleh Baqutayan. 2014. The affordable housing stress among middle income group. *IOSR Journal of Humanities and Social Sciences (IOSR- JHSS)* 19(7): 82-90.
- Teck Hong Tan. 2008. Determinants of homeownership in Malaysia. <https://mpira.ub.unimuenchen.de/> Akses pada: 20 April 2017.
- Wan, N. A., Hanif, N. R. & Singaravello, K. 2010a. A study on affordable housing within the middle income households in the major cities and towns in Malaysia. <http://www.inspen.gov.my/images/INSPEN/PDFDoc/Affordable-housing.pdf>. Diakses pada: 22 September 2018.
- Wan, N. A., Hanif, N. R. & Singaravello, K. 2010b. Affordable housing for middle income households in Malaysia. IRERS Conference, Kuala Lumpur, April 27-29. <https://www.academia.edu/> Akses: 1 Oktober 2018
- William, M. R., Shannon, V. Z. & Goerge, M. 2001. *The Social Benefits and Cost of Homeownerships: A Critical Assessment of the Research*. Massachusetts: Harvard University.
- Zainal Abidin Hashim. 2016. House price and affordability in housing in Malaysia. *Akademika* 78: 37-46.
- Roslina Mohamed  
Bahagian Dasar dan Hubungan Antarabangsa  
Kementerian Pembangunan Usahawan Dan Koperasi  
Blok E4/5, Kompleks Kerajaan Parcel E  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
62668 Putrajaya  
Malaysia.  
Email: roseliana13@gmail.com
- Zaimah, R. (corresponding author)  
Program Sains Pembangunan  
Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan  
Universiti Kebangsaan Malaysia  
43600 Bangi, Selangor  
Malaysia  
Email: zaimahr@ukm.edu.my
- Sarmila, M. S.  
Program Sains Pembangunan  
Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan  
Universiti Kebangsaan Malaysia  
43600 Bangi, Selangor  
Malaysia  
Email: sarmila.mdsun@ukm.edu.my

Received: 10 November 2019

Accepted: 18 March 2020