

*Artikel*

**Perspektif Rumah Mampu Milik: Kajian Kes Penjawat Awam Di Putrajaya**  
(*Affordable Housing Perspective: Case Study of Civil Servants in Putrajaya*)

Irweeda Naim & Azima Abdul Manaf \*

Program Sains Pembangunan, Pusat Kajian Pembangunan, Sosial dan Persekitaran, Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Kebangsaan Malaysia, 43600, Bangi, Selangor, Malaysia.

\*Pengarang Koresponden: [azima@ukm.edu.my](mailto:azima@ukm.edu.my)

**Abstrak:** Penyediaan perumahan mampu milik menjadi keutamaan di setiap negara dunia, namun perumahan mampu milik sering merujuk kepada dasar berkaitan perumahan yang berbeza di antara kerajaan dan setiap pihak berkuasa serta bergantung kepada demografi masyarakat, masalah perumahan mampu milik yang dihadapi oleh sesebuah negara serta indikator kemampuan dan ciri penentu yang digunakan oleh negara tersebut. Dalam beberapa tahun kebelakangan ini kemampuan memiliki rumah menjadi istilah yang biasa digunakan untuk meringkaskan masalah kesukaran perumahan di banyak negara. Namun persoalan yang lebih penting, adakah individu atau isi rumah yang juga pengguna akhir memahami makna rumah mampu milik. Ini kerana perumahan mampu milik banyak memfokuskan kepada isu ketidaksepadanan antara permintaan dan penawaran rumah mampu milik. Begitu juga penilaian tahap mampu milik, tetapi terhad kepada nisbah harga dan pendapatan, sedangkan indikator-indikator ini menunjukkan gambaran mengenai kemampuan perumahan yang tidak lengkap, kerana ia hanya menilai kemampuan jangka pendek sambil mengabaikan kemampuan jangka panjang. Kajian ini bertujuan untuk mengkaji tahap pemahaman individu atau isi rumah mengenai makna rumah mampu milik sama ada yang belum dan telah memiliki rumah. Tahap pemahaman dinilai berdasarkan tiga dimensi iaitu dimensi ekonomi, ekologi dan sosial. Pengumpulan data bagi kajian ini menggunakan borang soal selidik dalam bentuk google forms melibatkan seramai 357 orang penjawat awam dalam Kumpulan B40 di Putrajaya. Hasil kajian menunjukkan tahap pemahaman responden bagi dimensi sosial lebih tinggi berbanding dimensi ekologi dan ekonomi. Hasil kajian ini membolehkan pemain industri mengenal pasti elemen yang perlu diberi perhatian semasa menyediakan dasar atau polisi perumahan yang komprehensif supaya dapat memenuhi keperluan individu khususnya kepada bakal pembeli rumah yang berpendapatan rendah.

**Kata kunci:** rumah mampu milik, kemampuan memiliki rumah, perspektif penjawat awam, pengurusan hartanah, hartanah kediaman

---

**Abstract:** The provision of affordable housing is a priority in every country in the world, but affordable housing often refers to housing-related policies that differ between governments and each authority and depend on community demographics, affordable housing problems faced by a country and affordability

indicators and characteristics determinants used by the country. In recent years the ability to own a home has become a common term used to summarize the problem of housing difficulties in many countries. But the more important question is, do individuals or households who are also end users understand the meaning of affordable housing. This is because affordable housing focuses a lot on the issue of mismatch between the demand and supply of affordable housing. Similarly, the assessment of the level of affordability, but limited to the price-income ratio, while these indicators show a picture of incomplete housing affordability, as it only assesses short-term affordability while ignoring long-term affordability. This study aimed to examine the level of understanding of individuals or households about the meaning of affordable housing and analyze the differences in understanding between those who have not and have owned a home. The level of understanding was assessed based on three dimensions namely economic, ecological and social dimensions. Data collection for this study used a google forms questionnaire, involving a total of 357 civil servants in B40 income group in Putrajaya. The results show that the level of understanding of the respondents for the social dimension is higher than the ecological and economic dimensions. The results of this study allow industry players to identify elements that need to be considered when preparing a comprehensive housing policy or policy in order to meet the needs of individuals, especially for low-income home buyers.

**Keyword:**affordable housing, housing affordability, civil servants perspective,property management, housing property

---

## Pengenalan

Kediaman atau tempat tinggal merupakan keperluan asas bagi setiap individu kerana ia merupakan salah satu daripada keperluan fisiologi manusia seperti yang dijelaskan oleh Maslow dalam hierarki keperluan iaitu sebagai tahap pertama yang serupa dengan makanan dan minuman (McLeod 2018). Bagaimanapun, kemampuan memiliki rumah menjadi isu kritikal terhadap pemilikan rumah (Ernawati et al. 2016), dan dalam beberapa tahun kebelakangan ini juga 'kemampuan memiliki rumah' menjadi istilah yang biasa digunakan untuk meringkaskan masalah kesukaran perumahan di banyak negara (Hulchanski 2013). Atas sebab itu, penyediaan perumahan mampu milik menjadi keutamaan agenda nasional di setiap negara dunia (Friedman & Rosen 2019; Giti 2018). Di Malaysia, inisiatif untuk menyediakan perumahan mampu milik yang mencukupi dan berkualiti kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana merupakan salah satu bidang fokus utama dalam Rancangan Pembangunan Lima Tahun. Menerusi Rancangan Malaysia Ke-11, kerajaan telah membangunkan lebih daripada 282 ribu rumah mampu milik. Bagi tempoh lima tahun seterusnya dalam Rancangan Malaysia Ke-12, kerajaan mensasarkan untuk membangunkan 500 ribu unit rumah mampu milik dalam usaha untuk meningkatkan peluang kepada golongan B40 dan M40 memiliki rumah (Unit Perancang Ekonomi 2021).

Namun, pemilikan perumahan dalam kalangan mereka yang berpendapatan rendah dan sederhana masih menjadi isu yang sering diperdebatkan disebabkan masalah kenaikan harga rumah dan kemampuan pendapatan individu atau isi rumah yang berada di bawah paras median harga rumah dalam pasaran semasa. Tambahan lagi, kemampuan individu atau isi rumah selepas memiliki rumah jarang diberi perhatian sedangkan kelangsungan dan kesejahteraan kehidupan selepas itu juga penting supaya bukan sahaja matlamat pemilikan rumah tercapai tetapi juga mereka tidak terbeban dengan kos perumahan dalam jangka masa

panjang. Penjawat awam juga menghadapi masalah untuk membeli rumah walaupun pada dasarnya penjawat awam mempunyai kelebihan untuk mendapat kemudahan skim pinjaman perumahan kerajaan di bawah Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) berbanding orang awam yang mempunyai akses terhad kepada peluang mendapat pinjaman perumahan. Ini kerana masih terdapat 5.6 peratus penjawat awam khususnya dalam kumpulan B40 di Malaysia gagal memperoleh pinjaman perumahan. Walaupun kadar peratusannya dilihat rendah, namun kadar ini menunjukkan bahawa masih terdapat golongan yang tidak mampu untuk membeli rumah sedangkan syarat kelayakan yang ditetapkan oleh LPPSA adalah lebih mudah berbanding pinjaman komersil oleh institusi kewangan swasta yang biasanya menetapkan syarat kelayakan pinjaman yang lebih ketat (Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam 2022).

Kemampuan memiliki rumah bukan sekadar soal kos perumahan dan tahap pendapatan isi rumah, namun ia juga mengenai kemampuan isi rumah untuk memiliki rumah dan kemudian mengekalkannya (Giti 2018). Oleh itu, apabila membincangkan mengenai rumah mampu milik, ia juga perlu mengambil kira asas pemahaman kepada makna rumah mampu milik dari perspektif individu atau isi rumah yang merupakan pengguna akhir kerana mereka yang perlu menanggung kos perumahan sebelum dan selepas memiliki rumah. Ini penting supaya istilah mampu milik itu benar-benar difahami oleh kerajaan, pemaju perumahan dan pemain industri perumahan yang bertanggung jawab untuk menyediakan polisi pembangunan rumah mampu milik yang komprehensif dan relevan serta membina rumah yang benar-benar mampu dimiliki. Akhirnya isu jurang ketidaksepadanan di antara penawaran dan permintaan rumah yang sebelum ini berlaku disebabkan penawaran rumah yang tidak memenuhi ekspektasi, keperluan dan kemampuan memiliki rumah dapat ditangani.

## **Kajian Literatur**

Perbincangan berkaitan perumahan mampu milik bukanlah suatu fenomena yang baharu malah ia sentiasa menjadi tumpuan dunia bukan sahaja di negara membangun, tetapi juga di negara-negara maju. Idea kepada inisiatif pembangunan rumah mampu milik bermula apabila individu mengalami kesukaran untuk memiliki rumah disebabkan kekangan kewangan (Milligan et al. 2009). Stone (2009) menjelaskan, istilah rumah mampu milik dicipta pada tahun 1980-an kerana peningkatan isi rumah yang tidak mampu membeli rumah. Oleh itu, banyak usaha pembangunan rumah mampu milik tertumpu untuk membantu golongan yang berpendapatan rendah bagi memiliki rumah dan mampu membayar kos perumahan tanpa melalui kesukaran kewangan. Dalam hal membincangkan berkenaan dengan rumah mampu milik, sejak 30 tahun dahulu Maclennan (1990) mencadangkan supaya makna mampu milik dijelaskan, atau istilah tersebut perlu dihentikan penggunaannya kerana bersifat subjektif. Istilah “mampu milik” dan “kemampuan memiliki rumah” sering dibincangkan bersama serta saling dikaitkan dalam kajian berkaitan perumahan mampu milik supaya dapat memberi pemahaman yang lebih jelas dan menyeluruh.

Menurut Maclennan (1990), sebuah kediaman dianggap mampu dimiliki sekiranya majoriti isi rumah mempunyai kemampuan untuk memiliki rumah. Namun begitu, timbul persoalan lain apabila membincangkan berkenaan dengan kemampuan, sama ada ia berkaitan dengan kualiti rumah, pendapatan atau pilihan individu berdasarkan perbelanjaan perumahan berbanding lain-lain perbelanjaan (Padley & Marshall 2020). Oleh itu, Stone (2006) berpandangan bahawa istilah “mampu milik” bergantung kepada konteks penggunaannya seperti ukuran kemampuan yang digunakan bagi tujuan menentukan kelayakan mendapat bantuan atau subsidi, atau bergantung kepada definisi kemampuan yang berbeza mengikut masyarakat. Juliana, Subramaniam & Imaduddin (2020) menjelaskan bahawa walaupun perumahan mampu milik mempunyai variasi dalam definisi; namun maksud utamanya ialah keupayaan pendapatan seseorang untuk menampung kos pembelian

rumah. Ini bermakna keupayaan seseorang untuk memiliki rumah secara jelas menunjukkan hubungan antara pendapatan individu dan harga rumah, yang mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap kemampuan untuk membeli rumah.

Definisi dan konsep dalam kajian lepas menunjukkan bahawa banyak perbincangan mengenai kemampuan memiliki rumah adalah tanpa definisi konsep yang nyata atau jelas; bahkan banyak bergantung kepada definisi operasi atau difahami juga sebagai pendekatan normatif (Ezennia & Hoskara 2019; Ming 1995). Namun demikian, tidak banyak kajian empirikal yang menunjukkan bahawa konsep ini difahami oleh masyarakat dalam konteks yang sama. Ini kerana Nwuba dan U.Kalu (2018) mendapati kebanyakan kajian dan polisi berkaitan kemampuan memiliki rumah lebih memfokuskan kepada pendekatan normatif seperti nisbah harga dengan pendapatan, median dan baki pendapatan. Sedangkan pendekatan normatif bukan satu-satunya kerangka kerja yang boleh digunakan (Ezennia & Hoskara 2019; Ming 1995). Tambahan, walaupun pendekatan normatif diterima secara meluas oleh kebanyakan negara, masih terdapat kritikan ke atas pendekatan normatif; sama ada ia merupakan pendekatan yang munasabah untuk menilai tahap kemampuan (Andoh et al. 2018). Selain mengukur kemampuan daripada perspektif normatif, mendekati masalah daripada tingkah laku sebenar masyarakat adalah alternatif yang berdaya maju (Ming 1995). Kajian melibatkan rumah mampu milik di Malaysia juga cenderung menggunakan pendekatan normatif seperti mana kebanyakan kajian luar negara. Walau bagaimanapun, perbincangan mengenai mampu milik di Malaysia perlu lebih dinamik dan luas dengan mengambil kira pendekatan subjektif (Ming 1995) melalui masyarakat kerana pengalaman individu adalah proses tafsiran yang aktif dan bukannya pemahaman material yang pasif terhadap dunia fizikal.

Johnson et al. (2019) menjelaskan bahawa masih kurang kajian imperikal untuk menjelaskan pemahaman mengenai kemampuan memiliki rumah berdasarkan persepsi individu atau isi rumah. Persepsi individu terhadap kemampuan memiliki rumah mungkin memberikan perspektif yang berbeza, oleh itu adalah penting untuk memahami cara individu mentakrifkan kemampuan memiliki rumah kerana persepsi dan kepercayaan boleh mempengaruhi keputusan mereka dalam membeli rumah. Menurut Ezennia dan Hoskara (2019), konsep kemampuan memiliki rumah tidak lagi terhad untuk menumpukan secara eksklusif kepada dimensi ekonomi iaitu pendapatan dan harga rumah sebagai penentu utama. Sebaliknya diperluaskan kepada dimensi ekologi dan dimensi sosial yang berteraskan perumahan mampu milik yang mampan. Ini boleh membantu pihak berkepentingan dalam membuat keputusan yang lebih tepat dan komprehensif berkenaan kemampuan memiliki rumah, mencerminkan kualiti dan kemampanan lokasi perumahan, dan bukannya memfokuskan secara eksklusif hanya pada kos dan pendapatan (Mulliner et al. 2013). Ini kerana kemampuan memiliki rumah adalah isu pelbagai dimensi, tetapi ditakrifkan dan dinilai agak sempit dari segi kriteria kewangan. Masalah harga mampu milik merangkumi lebih daripada kos kewangan perumahan dan meluas kepada isu sosial yang lebih besar iaitu kesejahteraan dan kemampanan. Sehubungan itu, pelbagai faktor yang lebih luas harus dipertimbangkan apabila menentukan dan menilai kemampuan, terutamanya jika hasil yang lebih mampan dikehendaki daripada perumahan (Mulliner & Maliene 2015).

## **Metodologi**

Kajian ini menggunakan kaedah kuantitatif menerusi instrumen soal selidik sebagai data primer yang diedarkan secara atas talian kepada responden kajian iaitu penjawat awam dalam kumpulan pendapatan B40 dari pelbagai kementerian di Putrajaya. Kajian rintis dijalankan untuk menguji kesahan dan kebolehpercayaan instrumen kajian sebelum kajian sebenar dilaksanakan. Data sekunder pula digunakan dalam kajian

keputakaan melibatkan sumber daripada dokumen rasmi kerajaan, jurnal penyelidikan tempatan dan antarabangsa, keratan akhbar atas talian, laman sesawang kerajaan dan penerbitan buletin oleh penyelidik swasta yang merupakan pakar dalam sektor perumahan. Data soal selidik dianalisa menggunakan Statistical Package for Social Science (SPSS). Analisa data dipersembahkan secara statistik deskriptif.

### Hasil Kajian

Tahap pemahaman responden sama ada yang belum atau telah memiliki rumah mengenai rumah mampu milik diteliti berdasarkan tahap iaitu suatu keadaan yang difahami secara konsep atau pemahaman sebenar berdasarkan pengalaman yang dialami, dirasakan, atau ditanggung oleh responden. Ini kerana kelompok responden terdiri daripada mereka yang belum pernah memiliki rumah dan mereka yang telah mempunyai pengalaman dalam urusan pemilikan rumah. Tahap pemahaman responden diteliti mengikut dimensi ekonomi, ekologi dan sosial serta dikelaskan dengan menggunakan skor min seperti dalam Jadual 1.

Jadual 1. Skor min dan klasifikasi tahap pemahaman responden bagi setiap dimensi

Skor min	Klasifikasi
1.00 – 1.99	Tiada pemahaman
2.00 – 2.99	Rendah
3.00 – 3.99	Sederhana
4.00 – 4.99	Tinggi
5.00	Sangat tinggi

Berdasarkan Jadual 2, tahap pemahaman responden dalam aspek sosial memperoleh skor min tertinggi iaitu 4.4 berbanding dimensi ekologi sebanyak 4.3 dan dimensi ekonomi sebanyak 3.9. Ini kerana rumah merupakan keperluan asas setiap individu di mana lazimnya setiap individu memerlukan rumah yang boleh didiami, selamat, menarik dan inklusif dari segi keperluan sosial iaitu perumahan mampu milik yang dikaitkan dengan peluang pekerjaan, pendidikan serta kemudahan awam yang lengkap dan selesa (Shadiya et al. 2015). Inklusiviti ini menunjukkan bahawa keperluan masyarakat yang berkaitan dengan keperluan sosial terutamanya dalam perumahan lazimnya adalah hampir sama. Pemahaman yang tinggi dan sekata bagi dimensi sosial juga boleh dikaitkan dengan Mohd Haizzan et al. (2017) yang menjelaskan bahawa pembangunan sesebuah negara adalah berteraskan kepada kesejahteraan sosial rakyatnya. Ini kerana masyarakat dan sistem sosial mempunyai perkaitan rapat kerana anggota masyarakat mempengaruhi sistem sosial yang termasuk di dalamnya nilai, sikap, dan corak perilaku di antara kumpulan-kumpulan dalam masyarakat. Biasanya sistem sosial masyarakat dalam sesebuah kawasan, daerah, negeri mahu pun negara tidak jauh berbeza.

Tahap pemahaman terendah dalam dimensi ekonomi iaitu skor min sebanyak 3.9 pula menyokong kajian-kajian lepas yang menjelaskan bahawa lazimnya pendekatan ekonomi atau normatif ditentukan oleh kerajaan dan institusi kewangan, juga bergantung kepada situasi atau petunjuk ekonomi sesebuah negara yang berubah mengikut situasi ekonomi dunia (Nwuba & U.Kalu 2018). Bieri (2012) menjelaskan, apabila membincangkan kemampuan memiliki rumah dari aspek operasi, pembuat dasar akan menetapkan formula tertentu sebagai petunjuk sebagai contoh perbelanjaan perumahan sebanyak 30 peratus iaitu isi rumah tidak boleh membelanjakan lebih daripada 30 hingga 35 peratus daripada pendapatan mereka untuk perbelanjaan

perumahan sebagai penentu tahap kemampuan untuk membeli rumah. Pengguna akhir lazimnya tidak mahir atau tidak memahami secara terperinci terhadap formula yang digunakan. Oleh sebab itu keadaan ini mempengaruhi dapatan kajian bagi dimensi ekonomi.

Jadual 2. Tahap pemahaman responden bagi dimensi ekonomi, ekologi dan sosial

Skor nilai	Dimensi ekonomi	Dimensi ekologi	Dimensi sosial
Min	3.9	4.3	4.4

### 1. Dimensi Ekonomi

Bagi dimensi ekonomi, Jadual 3 menunjukkan elemen penanda aras kemampuan iaitu pernyataan “jumlah pendapatan penting untuk menentukan tahap kemampuan untuk membeli rumah” mendapat skor min tertinggi iaitu 4.67. Ini menyokong A. Ismail et al. (2015) yang mana pendapatan amat penting dalam menilai kemampuan membeli rumah dan mempengaruhi jenis rumah mampu milik yang boleh dibeli. Akses kepada pembiayaan (gadai janji) dengan kadar faedah ke atas pinjaman yang rendah penting bagi membolehkan individu membeli rumah dan mampu mengawal kos perumahan selepas memiliki rumah pada kadar yang rendah dan tidak mengalami tekanan atau beban perumahan (DTZ Research 2004). Ini jelas difahami oleh responden yang mana selaras dengan hujah Gans & King (2004) bahawa masalah kemampuan jangka pendek dan jangka panjang menyebabkan isi rumah tidak mungkin mampu untuk menampung bayaran bulanan pinjaman perumahan.

Kebanyakan responden juga memahami bahawa jika mereka membelanjakan wang mereka lebih daripada kemampuan pendapatannya hanya untuk membeli rumah tanpa mengambil kira perbelanjaan lain, mereka akan mengalami tekanan perumahan (Bujang et al. 2017). Bagi elemen lain menunjukkan majoriti responden mempunyai tahap pemahaman yang tinggi mengenai kepentingan mendapat pinjaman perumahan pada kadar yang rendah dan penetapan jumlah bayaran balik yang munasabah. Ini kerana isu berkaitan akses kepada pinjaman perumahan dan kemampuan bayaran balik pinjaman merupakan isu yang masih belum dapat diselesaikan walaupun pelbagai usaha dilaksanakan oleh kerajaan seperti menyediakan skim perumahan mampu milik bagi membantu bakal pembeli rumah dari segi pemberian deposit bayaran pendahuluan. Namun apa yang lebih penting adalah kemampuan pendapatan seumur hidup atau kemampuan jangka panjang bagi membolehkan individu mempunyai kemampuan untuk membayar semula pembiayaan yang biasanya mengambil tempoh masa yang lama. Ini kerana masalah kemampuan menyebabkan isi rumah mungkin tidak mempunyai pendapatan yang mencukupi untuk menampung bayaran bulanan pinjaman perumahan (Gans & King 2004).

Jadual 3. Elemen yang mendapat skor min tertinggi bagi dimensi ekonomi

Elemen	Penyataan	Skor min
Penanda aras kemampuan	Jumlah pendapatan penting untuk menentukan tahap kemampuan untuk membeli rumah	4.67
Gadai janji dan deposit	Rumah mampu dimiliki jika kadar faedah ke atas	4.55

permulaan	pinjaman perumahan adalah rendah	
Kos perumahan dan pendapatan isi rumah	Rumah mampu dimiliki jika isi rumah mampu menanggung kos untuk membeli rumah, kos selepas membeli rumah (bayaran balik pinjaman perumahan, penyelenggaraan) dan perbelanjaan harian lain	4.30
Lain-lain elemen	Rumah mampu dimiliki jika individu berjaya mendapat pinjaman perumahan pada kadar faedah yang rendah dan jumlah bayaran balik yang munasabah mengikut tahap kemampuan	4.34

## 2. Dimensi Ekologi

Bagi dimensi ekologi, Jadual 4 menunjukkan majoriti responden memahami bahawa rumah mampu milik perlu menggunakan bahan binaan yang betul dan berkualiti serta perlu mempunyai sistem pungutan sampah yang efisien. Dapatan ini jelas menggambarkan perkaitan dengan isu yang banyak berlaku kepada pembeli rumah. Sebagai contoh, laporan Ketua Audit Negara Tahun 2018, Siri 3 mendapati majoriti pembeli Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM) di Putrajaya tidak berpuas hati terhadap kualiti rumah. Begitu juga Ismail (2022) menjelaskan bahawa rakyat mengharapkan perumahan benar-benar mampu milik dalam erti kata sebenar. Bagi rakyat terutama kumpulan B40, terdapat perbezaan di antara kuantiti dan kualiti. Mereka tidak mahu melihat rumah mampu milik dibina dengan kuantiti banyak, tetapi hanya mampu tengok dan dijadikan alat spekulasi golongan tertentu. Apalagi dengan kualiti rendah, tetapi harga masih di luar kemampuan kewangan mereka. Oleh itu, kualiti rumah perlu juga mengambil kira ciri seperti saiz, bilik, struktur dan kemas disebabkan rumah merupakan tempat berlindung, maka seharusnya memberi keselesaan dan keselamatan.

Sistem pungutan sampah yang efisien menggambarkan bahawa masyarakat amat memerlukan sistem pengurusan sampah yang baik dalam suatu perumahan. Menurut Hasnah et al. (2012), faktor kos sangat berpengaruh dalam keberhasilan pengurusan sisa pepejal yang baik. Pada masa sekarang, tiada bayaran khusus bagi perkhidmatan pengurusan sampah sarap, sebaliknya ia disatukan di bawah cukai pintu yang ditetapkan oleh pihak berkuasa tempatan. Oleh itu, jumlah yang disalurkan bagi mengendalikan perkhidmatan pelupusan juga tidak dapat ditentukan dengan jelas. Manakala pendekatan kesanggupan membayar yang disarankan untuk mengatasi masalah membiayai pelupusan sisa pepejal juga pada dasarnya masih kurang jelas. Ini kerana kos sebenar operasi pelupusan sukar dijangka dan persepsi masyarakat yang bersedia untuk membayar harga perkhidmatan yang baik juga sukar diramal kerana kemampuan masyarakat tidak sama. Keadaan ini menimbulkan isu dalam pengurusan sisa pepejal di kawasan bandar.

Majoriti responden juga bersetuju bahawa rumah mampu milik bukan sahaja perlu menjamin keselamatan fizikal dan struktur bangunan; menyediakan ruang kediaman yang cukup; melindungi penghuninya daripada ancaman cuaca buruk dan penggunaan bahan binaan yang memudaratkan kesihatan tetapi juga perlu mengambil kira keperluan khusus kumpulan yang kurang bernasib baik dan terpinggir. Ini jelas menunjukkan bahawa rumah yang memenuhi keperluan individu merupakan keperluan fisiologi manusia serupa dengan keperluan makanan dan minuman (McLeod 2018). Lebih daripada itu,

golongan yang berpendapatan rendah dan terpinggir harus diberi perhatian terutamanya dalam isu pemilikan rumah. Ini kerana pemilikan rumah dalam kalangan mereka yang berpendapatan rendah dan sederhana masih menjadi isu yang sering diperdebatkan disebabkan masalah kenaikan harga rumah dan kemampuan pendapatan individu atau isi rumah yang berada di bawah paras median harga rumah dalam pasaran semasa (Giti 2018).

Penyataan “rumah mampu milik perlu berada dalam keadaan yang baik dan tiada kerosakan yang memerlukan pembaikan besar-besaran” boleh dikaitkan dengan kualiti rumah mampu milik yang menjadi perhatian semua pembeli rumah seperti dibincang Department of Communities and Local Government (2006) berkaitan Standard Rumah Baik. Sesebuah kediaman dianggap gagal memenuhi kriteria Standard Rumah Baik apabila satu atau lebih komponen bangunan utama sudah lama dan, kerana keadaannya, perlu diganti atau dibaiki besar; atau dua atau lebih komponen bangunan lain sudah lama dan kerana keadaannya, perlu diganti atau dibaiki secara besar-besaran. Jika dilihat kepada isu kerosakan rumah PPAM Melinjau Presint 11 di Putrajaya yang berlaku pada tahun 2020, lebih kurang 1,000 penghuni PPAM Melinjau menjalani hidup berkeluarga dalam keadaan trauma dan dikelilingi masalah kerosakan pembinaan seperti dinding unit rumah yang melengkung, lantai pecah yang hanya berpasir dan bukan berkonkrit, beberapa keretakan pada struktur bangunan selain daripada kawasan letak kereta yang mudah dinaiki air hingga menyebabkan banjir. Isu ini menjadi perhatian di peringkat nasional yang memberi impak buruk bukan sahaja kepada pembeli rumah tetapi juga kepada imej kerajaan (Utusan Malaysia 2020). Oleh itu, kualiti rumah mampu milik perlu menjadi perhatian utama dalam pembangunan rumah mampu milik pada masa hadapan.

Jadual 4. Elemen yang mendapat skor min tertinggi bagi dimensi ekologi

Elemen	Penyataan	Skor min
Piawaian perumahan dan kualiti	Rumah mampu milik perlu menggunakan bahan binaan yang betul dan berkualiti	4.52
	Rumah mampu milik perlu mempunyai sistem pungutan sampah yang efisien	4.52
Bekalan perumahan	Rumah mampu milik perlu menjamin keselamatan fizikal dan struktur bangunan; menyediakan ruang kediaman yang cukup; melindungi penghuninya daripada ancaman cuaca buruk dan penggunaan bahan binaan yang memudaratkan kesihatan	4.46
	Rumah mampu milik perlu mengambil kira keperluan khusus kumpulan yang kurang bernasib baik dan terpinggir	4.46
sambungan...		bersambung. ..
Kualiti perumahan	Rumah mampu milik perlu berada dalam keadaan yang baik dan tiada kerosakan yang memerlukan pembaikan besar-besaran	4.46



### 3. Dimensi Sosial

Bagi dimensi sosial, Jadual 5 menunjukkan majoriti responden bersetuju bahawa setiap keluarga perlu mendapat bekalan air bersih. Rao dan Min (2018) melihat akses kepada bekalan air bersih adalah taraf hidup standard yang sepatutnya dimiliki oleh orang di mana-mana, tidak kira apa pun niat atau konsep mereka tentang kehidupan yang baik, atau hak-hak lain yang mungkin mereka tuntut. Ia merupakan prasyarat penting untuk memenuhi keperluan asas dan kesejahteraan kehidupan masyarakat. Di Malaysia, secara keseluruhannya sehingga tahun 2020 sebanyak 95.4 peratus daripada populasi Malaysia dihubungkan dengan kemudahan air bersih dan sanitasi. Pencapaian yang tidak sepenuhnya disebabkan liputan bekalan air bersih yang masih rendah di kawasan luar bandar terutamanya di Kelantan, Sabah dan Sarawak iaitu secara puratanya di bawah 85 peratus berbanding negeri-negeri lain yang majoritinya telah mencapai prestasi lebih 95 peratus (Unit Perancang Ekonomi 2016).

Dapatan bagi elemen kejiranan menunjukkan dua elemen mendapat nilai skor min tertinggi iaitu keselamatan kediaman serta keperluan kepada perumahan yang bersih, hijau dan sihat. Ini jelas bagi Maliene dan Malys (2009) yang mana rumah adalah tempat untuk privasi, oleh itu ia perlu dilengkapi dengan ciri-ciri yang selamat dan selesa. Tambahan, mereka yang tinggal di kawasan yang mempunyai tahap jenayah yang tinggi mungkin perlu membelanjakan pendapatan tambahan untuk langkah keselamatan berbanding dengan isi rumah yang tinggal di kawasan dengan tahap jenayah yang rendah (Esruq-Labin et al. 2014). Situasi ini memberi kesan kepada mereka yang berpendapatan rendah kerana menurut Faizul Azli et al. (2019) tahap kemampuan memiliki rumah boleh menjejaskan sosial organisasi kawasan serta keselamatan pada skala spatial yang berbeza, sedangkan keselamatan kediaman adalah aspek yang penting. Lebih daripada itu, suatu kediaman yang baik perlu juga menyediakan ekosistem rumah yang selamat kepada sebuah keluarga. Sebagai contoh, jika dilihat kepada masalah sosial yang banyak berlaku di perumahan kos rendah di kawasan bandar, keadaan rumah yang sempit boleh menyebabkan berlaku percampuran di antara anak lelaki dan perempuan sehingga menjadi punca utama berlakunya kes jenayah seksual dalam kalangan masyarakat. Apa yang menyedihkan, isu yang merupakan tabu sudah menjadi terbuka dan membimbangkan. Walhal dahulunya, masa bersama keluarga amat dituntut, namun kini ia menjadi punca kegiatan jenayah sumbang mahram. Berdasarkan statistik yang dikeluarkan Polis Diraja Malaysia, sejumlah 1,721 kes jenayah seksual kanak-kanak direkodkan dalam tempoh Januari hingga 30 Jun 2020. Daripada jumlah itu, rogol mencatatkan kes paling tinggi iaitu 651 kes diikuti cabul 344 kes, sumbang mahram (106 kes), luar tabii (106 kes) dan 514 kes bagi jenayah di bawah Kesalahan-Kesalahan Seksual terhadap Kanak-Kanak 2017 (Akta 792). Atas sebab itu, pertubuhan bukan kerajaan menyarankan supaya kerajaan membina rumah kos rendah yang mempunyai sekurang-kurangnya tiga bilik sekali gus memberi privasi dan keselesaan kepada penghuninya (Wilayahku 2020).

Selain itu, majoriti responden juga bersetuju bahawa kawasan perumahan yang bersih, hijau dan sihat adalah pilihan yang baik untuk membeli rumah. Ini sesuai dengan pandangan Hafazah (2012) bahawa rumah mestilah mempunyai saiz yang mencukupi untuk menampung keluarga dengan anak-anak, sanitasi perlu terancang, dikelilingi oleh udara bersih dan banyak kawasan hijau untuk rekreasi dan riadah. Kawasan perumahan yang bersih, hijau, sihat adalah tempat yang lebih baik untuk membeli rumah dan meningkatkan kehidupan keluarga; ia lebih berdaya saing untuk menarik perniagaan baharu; dan mempunyai asas yang diperlukan untuk kemakmuran (McConville 2013). Oleh itu, perumahan mesti ditetapkan mengikut keadaan lokaliti tersebut dan mesti memenuhi keperluan teknikal dan kebersihan yang ditetapkan (Maliene & Malys 2009).

Dapatan bagi elemen kemudahan awam dan kemudahan lain mendapati majoriti responden bersetuju bahawa perkhidmatan transit pengangkutan awam yang baik dan berdekatan dengan kawasan kediaman dapat mengurangkan kos pengangkutan dan meningkatkan pendapatan boleh guna isi rumah. Ini selaras dengan Mulliner dan Maliene (2011) yang menjelaskan, perumahan yang terletak berhampiran dengan pengangkutan awam yang baik adalah lebih mampan. Selain itu, kos pengangkutan secara langsung memberi kesan kepada kemampuan perumahan; kerana dalam kebanyakan kes persekitaran yang kaya dengan transit pengangkutan boleh memberi kesan positif ke atas pendapatan boleh guna isi rumah. McConville (2013) juga berpandangan bahawa memperluaskan pilihan pengangkutan boleh menjimatkan kos bagi kebanyakan komuniti yang berpendapatan rendah dan terbeban dengan kos sara hidup. Ini kerana keluarga yang tinggal berhampiran transit awam boleh memiliki lebih sedikit kereta, atau tiada kereta atau kurang memandu kenderaan, yang boleh memberi penjimatan ketara pada kos bahan api dan penyelenggaraan.

Jadual 5. Elemen yang mendapat skor min tertinggi bagi dimensi sosial

Elemen	Penyataan	Skor min
Penggunaan bukan perumahan	Setiap keluarga perlu mendapat bekalan air bersih	4.63
Kejiranan	Tahap keselamatan kediaman yang baik, rasa selamat untuk tinggal dalam suatu kawasan perumahan terutamanya semasa berjalan pada waktu malam serta kadar jenayah yang rendah penting menjadikan suatu kawasan itu sebagai tempat tinggal yang baik	4.47
	Kawasan perumahan yang bersih, hijau dan sihat adalah pilihan yang baik untuk membeli rumah	4.47
Kemudahan awam dan kemudahan lain	Akses kepada perkhidmatan transit pengangkutan awam yang baik dan berdekatan dengan kawasan kediaman dapat mengurangkan kos pengangkutan dan meningkatkan pendapatan boleh guna isi rumah	4.44

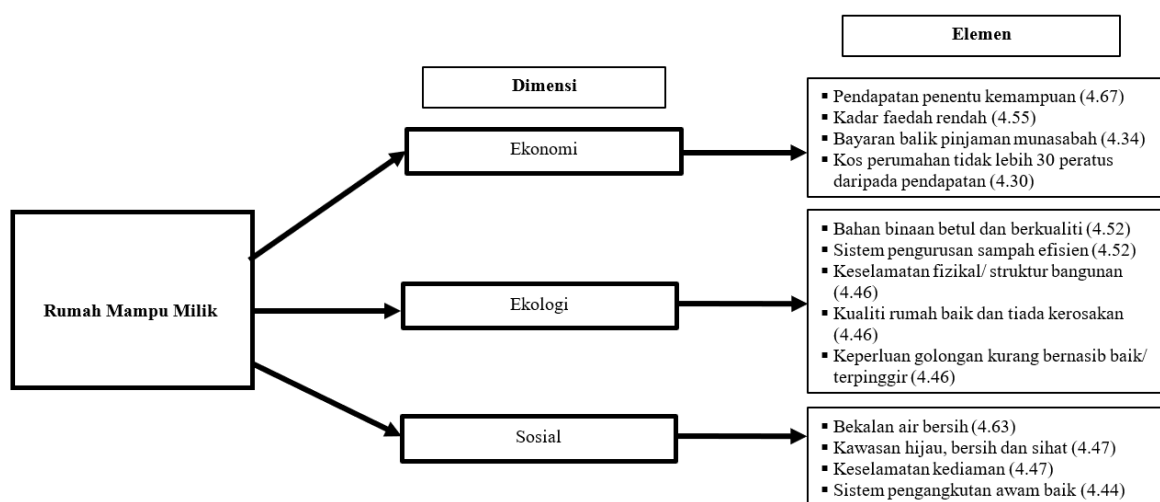
## Kesimpulan

Kajian ini mendapati majoriti responden mempunyai pemahaman paling tinggi dalam elemen yang berkaitan dengan ekonomi iaitu pendapatan sebagai faktor utama penentu tahap kemampuan memiliki rumah. Ini menyokong pandangan (Ezennia & Hoskara 2019) bahawa pendekatan normatif lebih dominan dan kerap digunakan dalam penyelidikan yang berkaitan dengan kemampuan memiliki rumah. Tambahan pula, kebanyakan negara dunia mengguna pakai *rules of thumb* bahawa rumah boleh dianggap mampu milik jika individu itu membayar kos rumah tidak lebih daripada bahagian tertentu daripada pendapatan mereka. Ini jelas membuktikan pendapatan merupakan faktor utama yang menentukan tahap kemampuan seseorang individu untuk membeli rumah.

Hasil kajian ini juga menunjukkan bahawa konsep rumah mampu milik dari aspek ekologi dan sosial penting untuk diambil kira sebagai pelengkap kepada perumahan mampu milik yang lestari. Perkara ini

menyokong Ezennia dan Hoskara (2019) bahawa konsep kemampuan memiliki rumah perlu berteraskan perumahan mampu milik yang mampan. Hasil kajian mendapati majoriti responden mempunyai tahap pemahaman yang tinggi melibatkan elemen penting dalam perumahan mampu milik seperti keperluan asas, kualiti perumahan, kualiti kejuruan, keselamatan fizikal dan persekitaran serta kemudahan awam. Secara keseluruhannya tahap pemahaman responden bagi dimensi ekonomi, ekologi dan sosial dalam kajian ini boleh membentuk model pemahaman mengenai rumah mampu milik seperti Rajah 1.

Rajah 1. Model pemahaman mengenai rumah mampu milik



**Penghargaan:** Terima kasih kepada Jabatan Perkhidmatan Awam, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Jabatan Akauntan Negara, Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam serta semua kementerian dan jabatan Persekutuan di Putrajaya yang membantu kajian ini.

**Persetujuan Termaklum:** Persetujuan diperoleh daripada semua subjek yang terlibat dalam kajian.

**Konflik Kepentingan:** Pengkaji tidak mempunyai konflik kepentingan dalam kajian ini.

## Rujukan

- Abdul Karim, H. (2012). Low Cost Housing Environment: Compromising Quality of Life? *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 35, 44–53.
- Ali, H., Dermawan, D., Ali, N., Ibrahim, M., & Yaacob, S. (2012). Masyarakat dan amalan pengurusan sisa pepejal ke arah kelestarian komuniti: Kes isi rumah wanita di Bandar Baru Bangi, Malaysia. *Malaysia Journal of Society and Space*, 8(5), 64–75.
- Andoh, A.B., Ahadzie, D.K. & Kissi, E. (2018). Conceptualising Affordable Housing Definition from the Perspective of Informal Low-Income Earners: Evidence from Three Urban Settlements in Kumasi, Ghana. In O.A. Ejohwomu (Ed.). *Theme-The Complexity of Infrastructure System: What are we fixing?*
- Bieri, D.S. (2014). Housing Affordability. In: Michalos, A.C. (eds) *Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research*. Springer, Dordrecht. [https://doi.org/10.1007/978-94-007-0753-5\\_1329](https://doi.org/10.1007/978-94-007-0753-5_1329).

- Bujang, A. A., Shapee, N. A. S., Abu Zarin, H., & Ismail, A. (2017). Factor Influencing the Housing Affordability Stress Among Bumiputera. *International Journal of Real Estate Studies*, 11(4), 125-127.
- Department for Communities and Local Government, *A decent home: Definition and guidance for implementation*: June 2006 - Update (2006). Wetherby; Department for Communities and Local Government.
- DTZ Research. (2004, June). *Housing Costs and Affordability in New Zealand*. Centre for Housing Research, Aotearoa New Zealand.
- Esruq-Labin, A. M. J., Che-Ani, A. I., Tawil, N. M., Nawi, M. N. M., & Othuman Mydin, M. A. (2014). Criteria for Affordable Housing Performance Measurement: A Review. *E3S Web of Conferences*, 3(01003), 1–7. <https://doi.org/10.1051/esconf3/201401003>.
- Friedman, R., & Rosen, G. (2018). The challenge of conceptualizing affordable housing: definitions and their underlying agendas in Israel. *Housing Studies*, 34(4), 565–587. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1458289>.
- Gans, J., & King, S. (2004). The Housing Lifeline: A Housing Affordability Policy. *Agenda*, 11(2). <https://doi.org/10.22459/AG.11.02.2004.04>.
- Giti, A. S. (2018). Concept of Housing Affordability Over the World. *Sustainable Cities and Communities*, 1–6.
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of Housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471–491.
- Ismail, A., Bujang, A. A., Jiram, W. R. A., Abu Zarin, H., & Jaafar, M. N. (2015). Factor Affecting the Housing Financing of Bumiputera in Iskandar Malaysia. *Journal of Economics, Business and Management*, 3(11). <https://doi.org/10.7763/joebm.2015.v3.329>.
- Johnson, C. L., M.A, B. H., Evans, D., Kim, J., Long, A., & Fife, J. (2019). How Americans Define Affordable Housing. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 47(4), 395–409.
- Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam. (2022). Soalan Lazim | LPPSA. Retrieved March 26, 2022, from <https://myfinancing.lppsa.gov.my/my/faq4>.
- MacLennan, D. (Ed.), & Williams, R. U. (1990). *Affordable Housing in Britain and the United States*. Joseph Rowntree Foundation.
- Maliene, V., & Malys, N. (2009). High-quality housing-A key issue in delivering sustainable communities. *Building and Environment*, 44(2), 426–430. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2008.04.004>.
- McConville, M. (2013, February). *Creating Equitable, Healthy, and Sustainable Communities: Strategies for Advancing Smart Growth, Environmental Justice, and Equitable Development* (EPA 231-K-10-005). United States Environmental Protection Agency.
- McLeod, S. (2018). Maslow's Hierarchy of Needs. Business.
- Milligan, V., Gurrán, N., Lawson, J., Phibbs, P., & Phillips, R. (2009, June). *Innovation in Affordable Housing in Australia: Bringing Policy and Practice for Not-For-Profit Housing Organisations Together* (No. 134). Australian Housing and Urban Research Institute.
- Ming, Y. N. (1995, October). *Housing Affordability in England*. Department of Social Policy and Social Work, University of York.
- Mohamed Saleh Baqutayan, S., Ariffin, A. S., & Raji, F. (2015). Describing the Need for Affordable Livable Sustainable Housing Based on Maslow's Theory of Need. Mediterranean. *Journal of Social Sciences*, 6(3), 353–357. <https://doi.org/10.5901/mjss.2015.v6n3s2p353>.
- Mohd Abdul Kadir, J., Subramaniam, G., & Ghazali, I. (2020). Housing Affordability among Middle-Income Earners in Selangor, Malaysia. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 5(15), 289–293. <https://doi.org/10.21834/ebpj.v5i15.2514>.

- Mohd-Rahim, F. A., Zainon, N., Sulaiman, S., Lou, E., Zulkifli, N. H., & Ayob, M. F. (2019). Factors Affecting the Ownership of Low-Cost Housing for Socio-Economic Development in Malaysia. *Journal of Building Performance*, *10*(1), 1–16.
- Mulliner, E., & Maliene, V. (2011). Criteria for sustainable housing affordability. *Environmental Engineering*, *3*, 966–973.
- Mulliner, E., & Maliene, V. (2012). Austerity and reform to affordable housing policy. *Journal of Housing and the Built Environment*, *28*(2), 397–407. <https://doi.org/10.1007/s10901-012-9305-6>.
- Mulliner, E., & Maliene, V. (2014). An Analysis of Professional Perceptions of Criteria Contributing to Sustainable Housing Affordability. *Sustainability*, *7*(1), 248–270. <https://doi.org/10.3390/su7010248>.
- Mustafa Kamal, E., Hassan, H., & Osmadi, A. (2016). Factors Influencing the Housing Price: Developers' Perspective. *International Journal of Humanities and Social Sciences*, *10*(5), 1676–1682.
- Nwuba, C. C., & Kalu, I. U. (2018). Housing Affordability: A Review of the Diversities of Definitions and Concepts. *Environmental Technology & Science Journal*, *9*(1), 100–114.
- Omar, I. (2022, February 21). Pelan reformasi rumah mampu milik penuhi cita rasa rakyat. *Berita Harian*. Retrieved June 18, 2022, from <https://www.bharian.com.my/rencana/muka10/2022/02/925083/pelan-reformasi-rumah-mampu-milik-penuhi-cita-rasa-rakyat>.
- Padley, M., Marshall, L., & Valadez-Martinez, L. (2018). Defining and measuring housing affordability using the Minimum Income Standard. *Housing Studies*, *34*(8), 1307–1329. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1538447>.
- Rao, N. D., & Min, J. (2017). Decent Living Standards: Material Prerequisites for Human Wellbeing. *Social Indicators Research*, *138*(1), 225–244. <https://doi.org/10.1007/s11205-017-1650-0>.
- Stephen Ezennia, I., & Hoskara, S. O. (2019). Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study. *PLOS ONE*, *14*(8), 1–27. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0221246>.
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, *17*(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>.
- Stone, M. E. (2009). Unaffordable “Affordable” Housing: Challenging the U.S. Department of Housing and Urban Development Area Median Income. *Center for Social Policy Publications*, *180*, 36–39. [http://scholarworks.umb.edu/csp\\_pubs/36](http://scholarworks.umb.edu/csp_pubs/36).
- Unit Perancang Ekonomi. (2016). *Memastikan Perkhidmatan Bekalan Air dan Pembetulan yang Berkualiti dan Cepak* (Kertas Strategi 16).
- Unit Perancang Ekonomi. (2021). *Rancangan Malaysia Kedua Belas 2021–2025*. <https://rmke12.epu.gov.my>.
- Utusan Malaysia. (2020, October 4). Penduduk PPAM Melinjau mahu campur tangan PM. *Utusan Malaysia*. Retrieved June 18, 2022, from <https://www.utusan.com.my/nasional/2020/10/penduduk-ppam-melinjau-mahu-campur-tangan-pm/>.
- WilayahKu. (2020, December 18). *Sumbang mahram: Bahana rumah sempit*. *Wilayah Ku*. Retrieved June 18, 2022, from <https://www.wilayahku.com.my/sumbang-mahram-bahana-rumah-sempit/#.YwgciXZBxPY>.
- Yahaya, M. H., R. Badaruddin, R. F., & J. Singh, P. S. (2017). Kesejahteraan Sosial dan Perumahan. *SOSIOHUMANIKA: Jurnal Pendidikan Sains Sosial Dan Kemanusiaan*, *10*(2), 245–256.