

Kemampuan Memiliki Rumah dalam Kalangan Keluarga Bandar di Malaysia *The Ability to Own a House among Urban Families in Malaysia*

Nor Malina Malek*, Mohamad Shaharudin Samsurijan, Khoo Suet Leng,
Parthiban S. Gopal & Zahri Hamat
Bahagian Perancangan dan Pengurusan Pembangunan, Pusat Pengajian Sains Komuniti,
Universiti Sains Malaysia, 11800 Minden, Pulau Pinang.
*e-mel: malina@usm.my

Received: 7 April 2017; Accepted: 18 July 2017; Published: 31 October 2017

Abstrak

Bandar sering dilihat sebagai sebuah habitat yang menjadi tumpuan dan sesuai untuk didiami bagi memperoleh tahap kualiti hidup yang baik. Kualiti hidup yang baik di bandar tidak hanya diukur menerusi kemudahan dan infrastruktur yang tersedia, sebaliknya turut melibatkan keupayaan memiliki rumah dalam kalangan keluarga di bandar. Hal ini disebabkan rumah merupakan kemudahan asas yang menjadi petunjuk utama dalam menilai tahap keupayaan dan kualiti hidup penduduk dan keluarga di bandar. Walau bagaimanapun, pembangunan pesat dalam persekitaran bandar ketika ini telah memberi kesan langsung kepada keluarga di bandar untuk memiliki rumah sendiri. Sungguhpun kerajaan telah melaksanakan pelbagai usaha untuk meningkatkan tahap pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat di negara ini, namun isu perumahan masih lagi menjadi perdebatan oleh ramai pihak. Peningkatan harga untuk semua jenis rumah dari tahun 2010 sehingga Mac 2015 dilaporkan telah melebihi 30 peratus. Hal ini dikhuatiri boleh menyebabkan kewujudan kelompok baru miskin bandar. Berdasarkan kajian literatur, terdapat beberapa isu perumahan dalam kalangan keluarga bandar di Malaysia terutamanya golongan miskin serta yang berpendapatan rendah dan sederhana dalam memiliki rumah sendiri. Sorotan penulisan dan hasil penyelidikan lepas mendedahkan isu kemampuan memiliki rumah berkait rapat dengan faktor pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah serta kemudahan pembiayaan perumahan. Manakala peningkatan kos sara hidup, peningkatan harga bahan binaan serta tanah di bandar telah mengakibatkan isu kemampuan memiliki rumah menjadi semakin kompleks. Artikel ini menghujahkan bahawa kemampuan keluarga di bandar memiliki rumah dipengaruhi oleh pelbagai faktor dan memberi impak terhadap kesejahteraan keluarga serta menyumbang kepada kemunculan kelompok miskin bandar yang baharu. Oleh itu, hasil kupasan artikel ini yang dilakukan menerusi penelitian sorotan karya lepas dapat membantu ke arah pelaksanaan satu kajian komprehensif yang melihat isu ini dari pelbagai aspek khususnya dalam konteks masyarakat bandar di negara ini. Hasil kajian yang dicadangkan ini mampu menyumbang ke arah pembentukan dasar perumahan yang lebih efektif dan inklusif.

Kata kunci kemampuan memiliki rumah, perumahan bandar, miskin bandar

Abstract

Cities are often seen as a focus and suitable habitat for living a good quality of life. Good quality of city or urban life is not only measured through the facilities and infrastructure available, but also involves the ability to own a house among the families in the city. This is because a house is a basic need which is a key indicator in assessing the level of capability and the life quality of the population and the families in the city. However, rapid development in the current urban environment has directly affected families in the city to own their own homes. Although the government has implemented various efforts to raise the level of home ownership among the people in the country, housing issues are still debated by many concerned parties. The increase in prices for all types of houses from 2010 to March 2015 is reported to have exceeded 30 percent. This is feared to cause the existence of a new group of urban poor. Based on the literature review, there are some housing issues among urban families in Malaysia especially the poor and the low and middle income households in owning their own homes. The review of the writings and research findings reveals the issue of owning a house is affiliated with household income factors, household spending and housing financing facilities. While the rising cost of living, the rise in the price of building materials and land in the city has resulted in

the issue of the ability to own a house becomes more complex. This article argues that the ability of a family in the city to own a home is influenced by multidimensional factors and has an impact on the well-being of the family as well as contributing to the emergence of a new urban poor. Hence, the result of the literature review analysis presented in this article can assist towards the implementation of a comprehensive study which views at this issue from various aspects, especially in the context of urban society in this country. The findings of this proposed study contribute to the development of more effective and inclusive housing policies.

Keywords ability to own a house, urban housing, urban poor

PENGENALAN

Pembangunan pesat dalam persekitaran bandar di Malaysia telah memberi kesan langsung terhadap permintaan dan penawaran sektor perumahan di bandar. Di bawah teras kelima dalam Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMK-10) 2011-2015 kerajaan telah cuba mewujudkan persekitaran kondusif ke arah mempertingkatkan kualiti hidup. Sebanyak 78,000 unit perumahan mampu milik telah dirancang untuk dibina di seluruh negara, selain memperuntukan dana sebanyak RM500 juta untuk membiayai kerja baik pulih rumah mampu milik awam mahupun swasta berdasarkan perkongsian 50-50 antara kerajaan dengan pengurusan atau persatuan penduduk rumah berkenaan (Malaysia, 2010). Jumlah tersebut disasarkan untuk ditingkatkan lagi sepanjang tempoh RMK-11 kepada 606,000 unit rumah mampu milik yang lebih berkualiti kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana (Malaysia, 2015a).

Sehingga kini pelbagai program perumahan diperkenalkan pihak kerajaan dan swasta bagi membolehkan penduduk bandar memiliki rumah sendiri, antaranya Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR), Perumahan Awam Kos Rendah Bersepadu, Skim Tapak dan Perkhidmatan, Skim Pinjaman Perumahan, Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA), Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan (RUMAWIP), Rumah Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M) serta Rumah Mudah Milik (RMM-SPNB) (Malaysia, 2013a; 2015a). Bagi memenuhi keperluan ini faktor kemampuan pembeli, kos pembangunan dan harga jualan sentiasa mempengaruhi permintaan dan penawaran dalam sektor perumahan (Ahmad Ariffian et al., 2005; Hasmah et al., 2012).

Rumah merupakan kemudahan asas yang menjadi petunjuk utama dalam menilai tahap keupayaan dan kualiti hidup penduduk (Shuhada et al., 2011). Kemampuan penduduk bandar untuk memiliki rumah yang selesa di bandar sering dibahaskan di pelbagai peringkat. Menurut Mulliner et al. (2013) dan Jonathan et al. (2014) pemilikan rumah khususnya di kawasan bandar sangat dipengaruhi dengan dasar, perundangan, perancangan, pelaksanaan, keperluan dan kemampuan memiliki rumah. Mereka turut berhujah bahawa pemilikan rumah di bandar sangat berkait rapat dengan garis panduan berhubung dengan subsidi atau bantuan perumahan kerajaan. Namun, artikel ini menghujahkan bahawa isu kemampuan memiliki rumah harus mempertimbangkan lingkungan konteks yang lebih luas melangkaui faktor pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah serta kemudahan pembiayaan perumahan. Manakala peningkatan kos sara hidup, tempoh dan faedah kemudahan kredit, peningkatan harga bahan binaan serta tanah di bandar juga harus dilihat sebagai penyumbang kepada kemampuan penduduk dan keluarga di bandar untuk memiliki rumah menjadi semakin kompleks.

Oleh kerana terdapat banyak persoalan dan isu yang masih timbul berkaitan pemilikan rumah dalam kalangan keluarga bandar di negara ini, maka timbul keperluan untuk mengkaji dengan lebih fokus lagi isu ini khususnya untuk melihat perkaitan antara pemilikan rumah sendiri dan kemiskinan bandar. Sehubungan itu, satu kajian literatur dilaksanakan untuk mendapatkan gambaran kontemporari mengenai pemilikan rumah oleh masyarakat bandar di Malaysia dalam konteks perkembangan ekonomi semasa.

METODOLOGI

Artikel ini ditulis berdasarkan kajian literatur yang menyorot penulisan, laporan serta hasil kajian lepas berkaitan perumahan dan kemampuan keluarga bandar di negara ini untuk memiliki rumah sendiri. Fokus utama artikel ini adalah isu pemilikan rumah golongan miskin serta penduduk bandar yang berpendapatan rendah dan sederhana. Pelbagai definisi, konsep, isu serta data statistik yang diterbitkan telah dianalisis dalam membantu kajian ini merungkai isu dan cabaran keluarga di bandar memiliki rumah sendiri. Secara umumnya, metod yang digunakan dalam menghasilkan artikel ini merupakan sebahagian daripada pendekatan kualitatif yang melibatkan sorotan dan analisis data sekunder yang diperoleh melalui dokumen,

hasil kajian atau penulisan yang telah disorot. Data yang diperoleh kemudiannya dianalisis secara sistematik menggunakan teknik analisis kandungan. Hasil kajian ini disasarkan untuk dijadikan asas kepada satu kajian yang lebih komprehensif mengenai kemiskinan bandar dan pemilikan rumah dari perspektif multidimensi yang meliputi dimensi ekonomi, sosial, fizikal dan sebagainya.

ISU KEMAMPUAN KELUARGA DI BANDAR MEMILIKI RUMAH

Kemampuan memiliki rumah boleh dilihat sebagai satu konsep yang sangat subjektif. Artikel ini menghujahkan bahawa kemampuan penduduk memiliki rumah di bandar mampu menterjemahkan keupayaan dan kualiti kehidupan mereka dalam persekitaran bandar yang semakin mencabar. Para penyelidik sering menghujahkan bahawa kemampuan memiliki rumah di bandar mempunyai hubungan langsung dengan pendapatan yang diperoleh, pendapatan isi rumah serta kos perbelanjaan isi rumah (Jonathan, 2014; Nor Rasidah, 2014; Wenjie Cai & Xinhai Lu, 2015a). Namun, artikel ini melihat struktur demografi dan kemudahan kredit yang sering dinilai secara berasingan perlu dipertimbangkan dalam mengukur keupayaan penduduk dan keluarga di bandar memiliki rumah. Struktur demografi di sini melihat saiz dan penyebaran populasi, umur, bangsa dan bilangan isi rumah. Manakala kemudahan kredit merujuk kepada had kredit diperoleh, tempoh pembayaran balik dan tawaran faedah yang dikenakan. Selain itu, turut dikhuatiri juga keseimbangan antara kemudahan kredit yang diterima dengan pendapatan isi rumah, jika tidak diuruskan dengan sempurna mampu menyumbang kepada penurunan tahap kemampuan penduduk untuk memiliki rumah di bandar (Chant, 2012; Nor Malina & Azrina, 2012).

KENAIKAN HARGA RUMAH

Peratusan peningkatan harga untuk semua jenis rumah untuk tempoh lima tahun bermula dari tahun 2010 (RM189,604) sehingga Mac 2015 (RM292,564) telah pun melebihi 30 peratus. Peningkatan ini dilihat lebih ketara di beberapa bandar utama seperti Kuala Lumpur (RM693,834), Selangor (RM437,895), Pulau Pinang (RM349,935) dan Johor (RM437,895) (Malaysia, 2015b). Menurut Ahmad et al. (2005) dan Hasmah et al. (2012) trend peningkatan harga rumah yang mendadak di kebanyakan bandar di Malaysia ketika ini telah memberikan impak psikologi kritikal kepada penduduk yang tinggal dan bekerja di bandar. Impak psikologi ini tidak hanya dihadapi oleh golongan yang berpendapatan rendah sahaja, bahkan turut dihadapi kumpulan profesional lain khususnya yang berpendapatan sederhana atau kelompok M40. Kelompok M40 merupakan kumpulan penduduk yang memiliki pendapatan isi rumah di antara RM2,500 sehingga RM10,000 atau kelompok kumpulan yang berpendapatan 41 peratus hingga 80 peratus daripada taburan keseluruhan pendapatan isi rumah negara. Pada tahun 2014, statistik menunjukkan pendapatan isi rumah M40 berada dalam julat pendapatan RM3,860 dan RM8,319, dengan purata pendapatan RM5,662 (Malaysia, 2015a). Sebanyak 83 peratus daripada golongan kumpulan M40 ini berada dan menetap di bandar. Golongan ini terdiri dari mereka yang bekerja di pelbagai sektor baik dengan kerajaan, swasta mahupun bekerja sendiri. Sungguhpun isu kenaikan harga rumah dilihat sebagai senario yang lumrah dan berlaku di mana-mana negara sedang membangun, strategi dan perancangan teliti dari pelbagai peringkat masyarakat, kumpulan pembuat dasar serta keputusan harus melihat isu ini sebagai keutamaan (Jonathan, 2014). Artikel ini melihat keperihatinan pihak berkepentingan khususnya kerajaan dalam meneliti keupayaan penduduk bandar di semua peringkat untuk memiliki rumah yang selesa di persekitaran bandar sebagai keutamaan, di samping fokus pembangunan bandar yang lebih inklusif agar tidak ada kumpulan penduduk bandar terasa tersisih dan terasing.

Di Malaysia kenaikan harga rumah bukan sahaja berbeza mengikut lokasi dan kawasan 'panas' yang menjadi pilihan pembeli dan pelabur, tetapi turut dipengaruhi promosi yang dilakukan oleh pemaju terhadap jaminan kualiti hidup yang baik di satu-satu kawasan perumahan yang dibuka atau dibangunkan. Fenomena ini menggambarkan nilai hartanah di kawasan tersebut salah satu komponen pelaburan yang lumayan dan menguntungkan, yang akhirnya menyumbang kepada peningkatan harga rumah di kawasan tersebut (Massam, 2002).

Menurut kajian, aspek kemampuan memiliki rumah dilihat sangat berkait rapat dengan faktor pendapatan, harga rumah dan perbelanjaan rumah (Suhaida et al., 2011; Michelle et al., 2008; Nor Malina

& Azrina, 2012). Harga rumah yang tinggi dan pendapatan yang tidak mencukupi menyebabkan isi rumah tidak mampu untuk memiliki rumah (Nor Malina & Azrina, 2012). Keadaan ini menyumbang kepada kejatuhan kualiti kehidupan penduduk khususnya di bandar apabila tidak berupaya untuk memiliki rumah sendiri disebabkan oleh faktor ketidakseimbangan harga rumah, pendapatan yang diperoleh dan perbelanjaan yang ditanggung. Selain itu, menurut Bank Negara (2012) kenaikan harga rumah di Malaysia khususnya di bandar-bandar utama sangat berkait rapat dengan faktor pertumbuhan ekonomi (KDNK), perubahan demografi, inflasi harga pengguna, indek harga pengeluaran, kadar pinjaman, cukai keuntungan hartanah dan sentimen pengguna, langkah kehematan makro dan nilai julat harga rumah.

Artikel ini turut menghujahkan bahawa kenaikan harga rumah yang tinggi sering dikaitkan dengan peningkatan dalam kualiti perumahan memenuhi citarasa individu terhadap rumah yang lebih baik dan selesa (Jonathan, 2014), tetapi ia haruslah dijelaskan piawaiannya. Fenomena kenaikan harga rumah yang tidak seimbang dengan kenaikan gaji baik di sektor kerajaan mahupun swasta telah menyumbang kepada kecenderongan penduduk bandar untuk membeli rumah jauh dari tempat kerja yang akhirnya menyebabkan berlakunya kesesakan trafik (Nik Asmawi et al., 2015; Nor Malina & Azrina, 2012; Zarina, 2012). Justeru, artikel ini melihat kemampuan memiliki rumah sangat berkait rapat dengan pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah, harga rumah, bilangan anak, isi rumah yang bekerja, jenis-jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bayaran bulanan perumahan dan subsidi perumahan (Md.Manjur, 2014; Sandra & Scott, 2014; Wenjie Cai & Xinhai Lu, 2015). Semua pembolehubah tersebut dikatakan mempunyai pengaruh yang signifikan mempengaruhi kemampuan seseorang memiliki rumah.

PENAWARAN DAN PERMINTAAN TERHADAP RUMAH

Menurut Nor Malina dan Azrina (2012) masalah perumahan bandar di Malaysia adalah berkaitan dengan penawaran rumah kos rendah dan mampu milik yang dilihat masih tidak dapat memenuhi permintaan penduduk bandar di negara ini. Program Pemilikan Rumah Mampu Milik dan Skim Rumah Mesra Rakyat khusus untuk keluarga miskin, termasuklah ibu tunggal yang tidak mempunyai rumah, dilihat masih tidak mampu membolehkan penduduk bandar membeli rumah. Mereka menghujahkan bahawa perkara ini berlaku akibat kadar urbanisasi yang semakin meningkat, selain masalah peningkatan harga semua jenis rumah di kawasan bandar.

Majlis Profesor Negara (MPN) turut memperincikan pandangan mereka mengenai status pemilikan rumah di bandar menerusi persidangan di Kongres Perumahan Negara bahawa perumahan yang ingin dibangunkan itu mestilah untuk membina rumah yang diperlukan oleh rakyat dan bukannya rumah yang ingin dijual untuk keuntungan. Penetapan spesifikasi rumah dan segala kemudahan yang perlu disediakan mestilah memenuhi keperluan rakyat dari segi saiz, harga dan lokasi. Mengambil contoh dari dasar yang diamalkan oleh Singapura dan Korea Selatan, kedua-dua negara ini telah memberi keutamaan kepada pembinaan rumah yang diperlukan dan mampu dibeli oleh rakyat dalam kawasan utama bandar dan pinggir bandar membolehkan rakyat menikmati kediaman yang diharapkan, walaupun pembinaan rumah dilaksanakan oleh pihak kerajaan dan swasta (Majlis Profesor Negara, 2014; Nik Asmawi et al., 2015; Zarina, 2012). Teras kedua dalam dokumen RMK-11 menunjukkan usaha kerajaan ke arah meningkatkan kesejahteraan rakyat telah meletakkan akses kepada perumahan mampu milik dan berkualiti lebih terfokus kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana khususnya kepada penduduk bandar harus diberi pujian (Malaysia, 2015a). Sungguhpun, sepanjang tempoh RMK-10 kerajaan hanya berjaya menyiapkan sebanyak 560 buah unit rumah untuk kumpulan M40 ini, usaha tersebut dilihat akan menjadi lebih rancak apabila untuk tempoh RMK-11 ini kerajaan telah meletakkan sasaran yang besar bagi menyempurnakan projek perumahan mampu milik iaitu sebanyak 31,939 unit rumah menerusi program PR1MA dan PPA1M untuk golongan M40 ini.

KEUPAYAAN MEMILIKI RUMAH DAN KEMUNCULAN KELOMPOK BARU MISKIN BANDAR

Peratusan kenaikan harga rumah yang berlaku dalam tempoh lima tahun kebelakangan ini sehingga melepasi 30 peratus (Malaysia 2015b) khususnya di beberapa bandar utama negara dilihat boleh membataskan keupayaan penduduk bandar untuk memiliki rumah sendiri. Ketidakeupayaan penduduk bandar untuk memiliki rumah khususnya di bandar dikhuatiri menyumbang kepada kemunculan kelompok

baru miskin bandar (*new urban poor*). Isu perumahan dan kemiskinan bandar merupakan dua komponen penting yang saling berkaitan dalam merungkai keupayaan penduduk bandar. Kedua-dua faktor ini sangat dipengaruhi oleh persekitaran bandar dan penduduk bandar itu sendiri. Persekitaran bandar meliputi harga rumah yang tinggi, jurang kualiti persekitaran perumahan, cukai rumah dan pintu, migrasi penduduk dan kepadatan pembangunan dalam persekitaran ruang bandar (Md. Manjur, 2014; Nor Rasidah, 2014; Sandra & Scott, 2014; Wenjie Cai & Xinhai Lu, 2015; Yazid et al., 2015; Zarina, 2012). Manakala penduduk bandar pula sangat terikat dengan kekuatan pendapatan isi rumah, tekanan beban hutang dan tanggungan, tekanan harga barangan dan perkhidmatan, kualiti pendidikan yang rendah, kurang penyertaan sosial, keupayaan untuk bersaing serta tahap kepercayaan dan tradisi (Hasmah et al., 2012; Nor Malina & Azrina, 2012; Parthiban & Nor Malina, 2014; Zarina, 2012).

Kajian ini mendapati tahap kemiskinan penduduk di Malaysia secara keseluruhannya pada paras 1.7 peratus dengan tahap kemiskinan penduduk bandar sekitar 1 peratus, pengukuran tersebut hanya mengambil kira berdasarkan Paras Garis Kemiskinan (PGK) tahunan (ketika ini PGK penduduk sekitar RM930) (Malaysia, 2013b; 2015a). Selain itu, kelompok kumpulan B40 yang merupakan kumpulan penduduk yang memperoleh pendapatan di bawah RM2,500 turut diberi fokus utama oleh kerajaan. Laporan RMK-11 turut melaporkan bahawa kelompok kumpulan ini telah berjaya dikurangkan kepada 2.0 peratus sahaja bagi tahun 2015 dengan purata pendapatan sebanyak RM2,537. Kelompok kumpulan ini majoritinya adalah tinggal di bandar (63.1 peratus). Realiti kehidupan penduduk bandar yang mempunyai pendapatan isi rumah kurang daripada PGK tersebut menggambarkan usaha kerajaan ke arah membasmi kemiskinan di bandar adalah berjaya. Hakikatnya kumpulan kelompok berpendapatan sederhana atau golongan M40 masih berhadapan dengan tekanan beban hutang dan tanggungan, tekanan harga barangan dan perkhidmatan dan keupayaan untuk bersaing di bandar (Malaysia, 2015a).

Kumpulan dalam lingkungan pendapatan sederhana atau M40 turut mendominasi di persekitaran bandar iaitu seramai 83 peratus (Malaysia, 2015a; Nor Malina & Azrina, 2012). Ketika ini usaha kerajaan dalam memastikan penduduk yang berpendapatan rendah dan sederhana mampu memiliki rumah yang lebih selesa di bandar telah diletakkan sebagai keutamaan. Kerajaan turut menaikkan harga syiling bagi program Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA) dari RM100,000 kepada RM400,000 (PR1MA, 2014). Apa yang lebih menarik lagi, pinjaman 100 peratus turut ditawarkan kepada pembeli rumah PR1MA ini. Peningkatan tersebut sebenarnya dilihat telah memberi tekanan beban hutang dan tanggungan selain terpaksa berhadapan dengan tekanan harga barangan dan perkhidmatan yang disediakan di bandar. Sungguhpun syarat kelayakan untuk pemilikan rumah kos rendah dan sederhana di bandar telah ditetapkan pada paras pendapatan isi rumah RM2,500 dan ke bawah (kos rendah) manakala kos sederhana di antara RM2,500 hingga RM10,000 (Malaysia, 2015a). Namun, artikel ini turut menghujahkan bahawa kumpulan yang berpendapatan isi rumah dalam lingkungan M40 harus diberi penilaian semula berdasarkan kekuatan pendapatan isi rumah yang diperoleh, tekanan beban hutang dan tanggungan, tekanan harga barangan dan perkhidmatan di bandar dan keupayaan untuk bersaing. Perhatian serius turut perlu dipertimbangkan, kerana penyediaan kemudahan perumahan yang mencukupi bagi golongan ini adalah penting bagi mewujudkan persekitaran bandar yang sejahtera dan mampan.

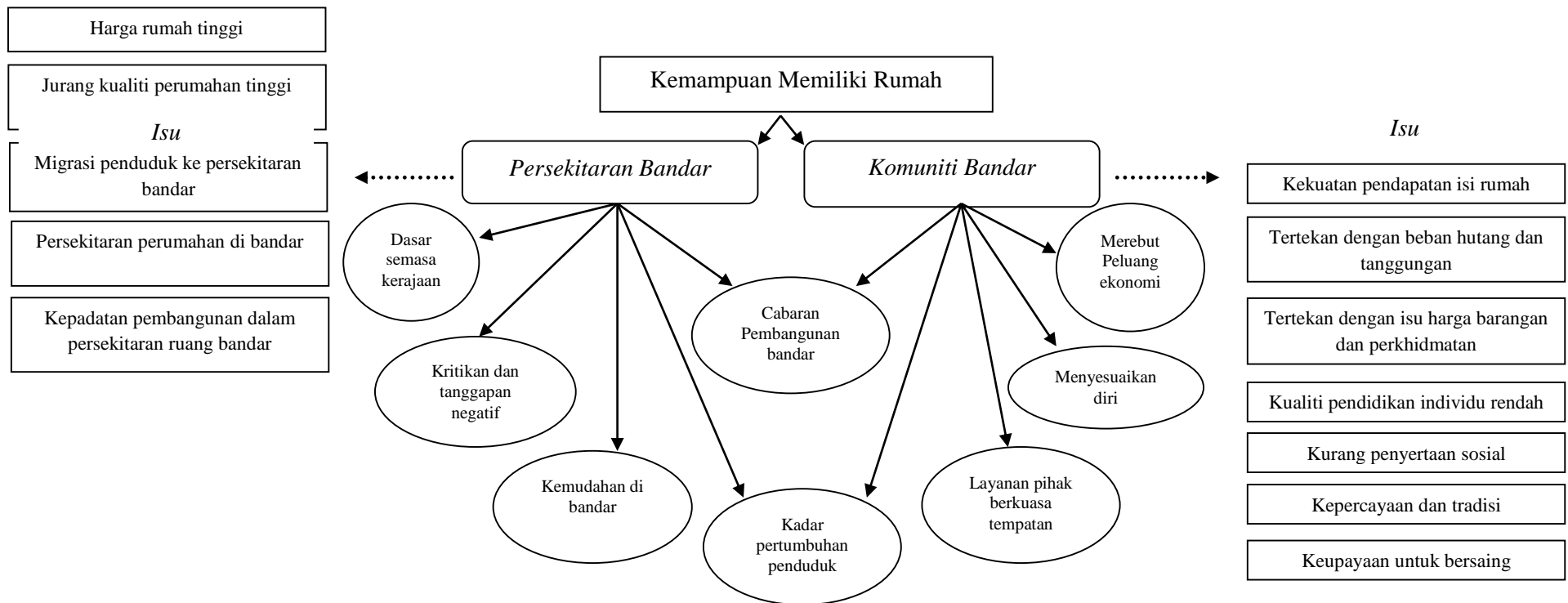
Laporan dalam RMK-11 turut menunjukkan sepanjang tempoh RMK-10 program Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA) yang dikendalikan oleh Perbadanan PR1MA Malaysia hanya berjaya menyiapkan 560 buah rumah PR1MA bagi kumpulan berpendapatan sederhana M40. Dijangka sepanjang tempoh RMK-11 ini sebanyak 18,400 buah rumah PR1MA dapat disiapkan bagi kumpulan M40 ini. Manakala bagi kakitangan awam atau kerajaan di bawah program Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M) khusus untuk kakitangan yang berada dalam kelompok M40 telah disasarkan sebanyak 13,539 buah rumah lagi akan disiapkan untuk tempoh RMK-11 ini (Malaysia 2015a). Usaha dan keprihatinan kerajaan bagi memastikan kelompok penduduk dalam kumpulan M40 berupaya memiliki rumah sendiri harus dilihat seiring dengan kelompok kumpulan lain seperti B40, kerana dikhuatiri kelompok M40 ini bakal menjadi kumpulan kelompok miskin baru di bandar.

ANALISIS DAN CADANGAN

Rajah 1 menunjukkan kepelbagaian isu berkaitan pemilikan rumah dalam kalangan keluarga di bandar. Berdasarkan rajah tersebut, isu kemampuan memiliki rumah secara umumnya dibahagikan kepada

kelompok isu berkaitan persekitaran bandar dan isu berkaitan faktor-faktor yang mempengaruhi kehidupan komuniti bandar. Hal ini menunjukkan bahawa isu pemilikan rumah bersifat multidimensi dan boleh dikaji dari berbagai perspektif seperti ekonomi, sosial, fizikal dan sebagainya. Oleh yang demikian, dalam menangani isu pemilikan rumah dalam kalangan keluarga bandar berpendapatan rendah dan sederhana serta golongan miskin bandar, strategi atau pendekatan yang diambil haruslah juga bersifat multidimensi dari berbagai perspektif. Sebagai contoh, dalam usaha untuk meningkatkan tahap pemilikan rumah di bandar, strategi yang diambil tidak hanya tertumpu kepada aspek ekonomi seperti kawalan harga rumah semata-mata tetapi perlu juga dilengkapi dengan pendekatan sosial yang memfokuskan kepada aspek pengetahuan dalam kalangan penduduk bandar mengenai peluang serta kemudahan yang ada untuk memiliki rumah sendiri serta meningkatkan kesedaran masyarakat untuk membuat tabungan atau simpanan supaya dapat menjamin kelangsungan keperluan hidup mereka dipenuhi.

Selain itu, untuk menjadikan pemilikan rumah dalam kalangan keluarga bandar lebih inklusif maka pihak yang bertanggungjawab perlu terus memfokuskan kepada keperluan golongan berpendapatan sederhana atau M40 yang merupakan kelompok dominan di kebanyakan bandar di negara ini. Walaupun terdapat banyak bentuk bantuan disediakan untuk membeli rumah namun harus dipastikan juga yang golongan ini bebas dari belunggu bebanan hutang yang berpanjangan. Hal ini kerana beban hutang tersebut mempengaruhi kualiti hidup keluarga bandar secara negatif. Ketiadaan simpanan dan ditambah dengan beban hutang akibat pembiayaan pembelian rumah yang tinggi secara relatifnya mampu mewujudkan kelompok baru miskin bandar kerana hidup dalam keadaan kekurangan sumber untuk memenuhi keperluan asas kehidupan keluarga masing-masing. Di samping kawalan harga rumah dan penyediaan pembiayaan untuk membeli rumah, keluarga di bandar perlu mengamalkan cara hidup yang lestari dan berjimat cermat atau berbelanja secara berhemah. Secara ringkasnya, masih banyak lagi perkara yang perlu diteliti dan dikaji dari perspektif multidimensi dalam menangani isu pemilikan rumah di bandar dan sewajarnya satu kajian lanjut yang lebih komprehensif dilaksanakan untuk menangani isu ini secara konklusif. Hasil kajian ini seterusnya boleh menyumbang kepada pembentukan dasar perumahan yang lebih efektif dan inklusif.



Rajah 1 Isu kemampuan keluarga di bandar memiliki rumah

KESIMPULAN

Rumah adalah kemudahan asas, tanpa rumah kualiti kehidupan seseorang itu menjadi tidak bermakna. Kegagalan pihak berkepentingan melihat isu kemampuan memiliki rumah secara menyeluruh dan pelbagai peringkat kumpulan masyarakat dalam persekitaran bandar boleh menyumbang kepada kemunculan kelompok baru miskin bandar (*new urban poor*). Isu kemampuan keluarga di bandar memiliki rumah adalah penting untuk terus dibincangkan bagi mengenalpasti petunjuk dan mekanisme sesuai untuk meningkatkan keupayaan kalangan penduduk dan keluarga di bandar memiliki rumah. Ketidakupayaan penduduk dan keluarga di bandar memiliki rumah akan menjelmakan ketidakstabilan sosial dalam persekitaran bandar serta menjejaskan kualiti hidup di bandar. Banyak strategi yang telah dilaksanakan oleh kerajaan untuk mengatasi masalah pemilikan rumah namun, strategi yang lebih efektif adalah strategi yang menggabungkan pelbagai dimensi kehidupan masyarakat. Hal ini kerana isu perumahan dan pemilikan rumah sebenarnya bersifat multidimensi dan saling berkait antara satu sama lain.

Artikel ini melihat pertimbangan yang perlu dikenalpasti dalam konteks kemampuan keluarga di bandar memiliki rumah harus dilihat dalam dua aspek penting iaitu keadaan persekitaran bandar dan keupayaan keluarga di bandar itu sendiri. Keadaan persekitaran bandar perlu mempertimbangkan isu harga rumah yang tinggi, jurang kualiti perumahan, persekitaran perumahan di bandar, migrasi penduduk ke persekitaran bandar serta kepadatan pembangunan dalam ruang bandar. Manakala keupayaan keluarga di bandar pula melihat kepada kekuatan pendapatan yang diperoleh, beban hutang yang ditanggung, tekanan isu harga barang dan perkhidmatan, kualiti pendidikan, penyertaan sosial dan keupayaan untuk bersaing dalam merebut sumber ekonomi di bandar. Kesimpulannya, isu pemilikan rumah dalam kalangan keluarga bandar di Malaysia perlu dikaji dengan lebih lanjut dari perspektif multidimensi bagi memastikan tahap pemilikan rumah dapat ditingkatkan di samping meningkatkan kualiti hidup di bandar.

PENGHARGAAN

Para penulis artikel ini merakamkan penghargaan kepada Kementerian Pengajian Tinggi di atas pembiayaan yang diberikan untuk menjalankan projek penyelidikan ini melalui geran penyelidikan Fundamental Research Grant Scheme (FRGS) dengan kod akaun 203/PSOSIAL/6711460 dan geran penyelidikan jangka pendek Universiti Sains Malaysia dengan kod akaun 304/PSOSIAL/6313097.

RUJUKAN

- Ahmad, A., Mohd Razali, A., Hasmah, A.Z. & Mohd Firdaus, M. (2005). *Isu dan masalah pemilikan rumah bumiputra di bandar: Satu penilaian ke atas pencapaian peraturan kuota lot bumiputra di daerah Johor Bahru*. Real Estate Educators and Researchers Association (REER). (Tidak diterbitkan).
- Bank Negara. (2012). Perkembangan dalam pasaran rumah dan implikasinya dalam kestabilan kewangan. *Laporan Perkembangan Risiko dan Penilaian Kestabilan Kewangan 2012*. Kuala Lumpur. Bank Negara Malaysia, 51-57.
- Chant, S. (2012). Gender and urban housing in the global south. *International Encyclopedia of Housing and Home*, 255-263.
- Hasmah, A. Z., Ahmad Ariffian, B. & Mohd Firdaus, M. (2012). *Kesan pembangunan Kolej Universiti Teknologi Tun Hussien Onn (KUITTHO) terhadap keperluan perumahan kakitangan: Kajian kes Parit Raja, Batu Pahat, Johor*. Jabatan Pengurusan Hartanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, UTM. (Edaran dalaman).
- Jonathan Woetzel, Sangeeth Ram, Jan Mischke, Nicklas Garemo & Shirish Sankhe. (2014). *A blueprint for addressing the global affordability housing challenge*. McKinsey Global Institute. McKinsey & Company.
- Majlis Profesor Negara. (2014). *Kongres perumahan negara "kemampuan, kualiti dan kesejahteraan"*. www.majlisprofesor.gov.my/images/peratus20kertasCadangan.pdf [Diakses pada 30 Mac 2015].
- Malaysia. (2010). *Rancangan Malaysia Kesepluh*. Unit Perancang Ekonomi.
- Malaysia. (2013a). *Laporan Kesejahteraan Rakyat Malaysia*. Unit Perancang Ekonomi.
- Malaysia. (2013b). *Statistik Sosio Ekonomi*. Unit Perancang Ekonomi.
- Malaysia. (2015a). *Rancangan Malaysia Kesebelas*. Unit Perancang Ekonomi.

- Malaysia. (2015b). *Jadual data indeks harga rumah Malaysia*. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta.
- Massam, B. H. (2002). Quality of life: Public planning and private living. *Progress in Planning*, 58, 141-227.
- Md. Manjur, M. (2014). Illegality of private subdivision and access to land for housing by the urban poor in Dhaka. *Habitat International*, 44, 386-393.
- Michelle, W., Turnham, J. & Mills, G. (2008). Housing Affordability and Family Well-Being: Results from the Housing Voucher Evaluation. *Housing Policy Debate*, 19(2), 367-412.
- Mulliner, M., Smallbone, K & Maliene, V. (2013). An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method. *Omega*, 41, 270-279.
- Nik Asmawi, H., Yazid, S., Mohmadisa, H. Mohamad Suhaily Yusri, C.N., Nasir, N. & Hanifah, M. (2015). Small town competitiveness: A study for the aspect of population perception in the Tanjong Malim Districts Council. *Geografi*, 3(2), 45 – 61. Diperoleh daripada <https://ejournal.upsi.edu.my/GetFinalFile.ashx?file=9119674e-88e8-47f0-af14-a2a0cc19db90.pdf>.
- Nor Malina, M. & Azrina, H. (2012). Pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar berpendapatan sederhana dan rendah di Malaysia. *Sosiohumanika*, 5(2), 269-284.
- Nor Rasidah, H. (2014). Land use history and secondary forest creation in Negeri Sembilan (late 19th- early 21st century). *Geografi*, 2(2), 80-95. Diperoleh daripada <https://ejournal.upsi.edu.my/GetFinalFile.ashx?file=3286ea37-8be9-46ed-9a95-33cf79efe889.pdf>.
- Parthiban S. G. & Nor Malina, M. (2014). Breaking away from the cycle of poverty: The case of Malaysian poor. *The Social Science Journal*, 52(1), 34-39.
- PR1MA. (2014). Portal PR1MA “Rumahku, Komunitiku”. www.pr1ma.my/about.php?lang=bm, [Diakses pada 2 April 2015].
- Sandra J. N. & Scott, C.H. (2014). Housing affordability and investment in children. *Journal of Housing Economics*, 24, 89-100.
- Suhaida M.S., Tawil N.M., Hamzah N., Che-Ani A.I., Basri H. & Yuzainee M.Y. (2011). Housing affordability: A conceptual overview for House Price Index. *Procedia Engineering*, 20, 346-353.
- Wenjie Cai & Xinhai Lu. (2015). Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study. *Habitat International*, 47, 169-175.
- Yazid, S., Hanifah, M., Mohmadisa, H. & Nasir, N. (2015). Small towns sustainability in Bernam Valley from human welfare perspectives. *Geografi*, 3(2), 28 – 36. Diperoleh daripada <https://ejournal.upsi.edu.my/GetFinalFile.ashx?file=daa89061-a35e-40ee-be1c-0b26815144eb.pdf>.
- Zarina, M. Z. (2012). Housing issues: A study of Hulu Selangor District Council. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 42, 320-328.