

Faktor Multidimensi yang Menjadi Cabaran Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana di Pulau Pinang untuk Memiliki Rumah

Multi-dimensional Factors that Set Off Challenges for the Urban Middle Income Society in Penang to Own a House

Annuar Mohamed & Nor Malina Malek

Bahagian Perancangan dan Pengurusan Pembangunan,
Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan, Universiti Sains Malaysia
Email: nua_zie@yahoo.com

Received: 21 December 2020; **Accepted:** 31 January 2021; **Published:** 19 May 2021

To cite this article (APA): Mohamed, A., & Malek, N. M. (2021). Multi-dimensional Factors that Set Off Challenges for the Urban Middle Income Society in Penang to Own a House. *Perspektif: Jurnal Sains Sosial Dan Kemanusiaan*, 13(1), 26-36. <https://doi.org/10.37134/perspektif.vol13.1.3.2021>

To link to this article: <https://doi.org/10.37134/perspektif.vol13.1.3.2021>

Abstrak

Keupayaan untuk memiliki rumah terus menjadi isu utama bukan sahaja bagi setiap individu, malah menjadi agenda penting dalam arus pembangunan negara yang lestari. Pembangunan negara yang pesat telah mengakibatkan proses urbanisasi menerusi penghijrahan masyarakat ke kawasan bandar yang merupakan pusat perkembangan ekonomi negara. Hal ini telah mengakibatkan permintaan yang tinggi terhadap pemilikan rumah di kawasan bandar terutamanya dalam kalangan masyarakat berpendapatan sederhana dan negeri Pulau Pinang tidak terkecuali. Penulisan ini membincangkan mengenai faktor multidimensi yang menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana di Pulau Pinang untuk memiliki rumah. Kajian ini dilaksanakan secara kualitatif melalui kaedah temu bual bersemuka dan maklumat yang diperolehi telah mencapai tahap ketepuan sehingga 15 informan yang melibatkan penduduk bandar berpendapatan sederhana. Pulau Pinang dipilih kerana kadar kepadatan penduduk dan urbanisasi antara yang tertinggi di Malaysia. Data yang diperolehi melalui temu bual mendalam dianalisis menggunakan kaedah analisis kandungan secara tematik bagi memperoleh dapatan yang bertepatan dengan objektif kajian. Hasil kajian ini mendapati 6 faktor multidimensi yang menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah iaitu dimensi ekonomi, sosial, geografi, fizikal, infrastruktur dan dasar perumahan. Implikasi utama kajian ini ialah penegasan terhadap kepentingan menganalisis faktor yang menjadi cabaran untuk memiliki rumah dari perspektif multidimensi agar dasar dan strategi perumahan yang dirancang menjadi lebih efektif dan konklusif demi kesejahteraan masyarakat

Kata kunci: berpendapatan sederhana, masyarakat bandar, perspektif multidimensi, perumahan bandar, Pulau Pinang

Abstract

The ability to own a house has always been the main issue not just for an individual, but also the main agenda in the nation's sustainable development process. The nation's rapid development has triggered the urbanization process through the migration of society to an urban area which is the nation's center of economic growth. This has caused a high demand for house ownership in the urban area especially among middle-income society and Penang state is no exception. This article discusses the multi-dimensional factors that set off challenges for the urban middle-income society in Penang to own a house. A qualitative study was conducted through face-to-face interview method and the information collected has reached its saturation up to 15 informants which involved the urban middle income society. Penang was chosen because of the urban population and urbanization rate among the highest in Malaysia. Data obtained from the in-depth interview was analyzed using the thematic content analysis method to meet the objective of the study. The findings show 6 multi-dimensional factors that were seen as challenges for the urban middle income society to own a house; namely the dimensions of economic, social,

geography, physical, infrastructure, and housing policy. The main implication of this study is the emphasis on the importance of analysing the factors that impede society to own a house from a multi-dimensional perspective to formulate more effective and conclusive housing policies and strategies for the well-being of the society.

Keywords: *middle-income, urban society, multi-dimensional perspective, urban housing, Penang,*

Pengenalan

Rumah merupakan suatu bentuk keperluan asas penting bagi kelangsungan kehidupan secara fizikal dan sosial. Keperluan dalam pemilikan rumah bukan hanya setakat sebagai tempat berlindung sahaja, malah ini turut menyumbang kepada perkembangan sosial dan ekonomi setiap isi rumah. Jika dilihat dari skop yang lebih besar, pemilikan perumahan juga mampu memberi manfaat kepada persekitaran sosial masyarakat secara keseluruhannya (Norizan et al., 2016). Penyediaan pemilikan rumah yang mampu dimiliki merupakan agenda utama dalam pembentukan pembangunan yang lestari kerana ini memberi kesan kepada masyarakat dan negara secara keseluruhannya. Hal ini adalah selaras dengan Matlamat Pembangunan Lestari (SDGs) yang antaranya menitikberatkan pembangunan bandar yang selamat, berdaya saing, inklusif dan lestari (United Nation, 2015). Proses urbanisasi turut menyebabkan permintaan terhadap pemilikan rumah juga kian meningkat dan menimbulkan permasalahan dalam pemilikan rumah dalam kalangan penduduk bandar terutamanya masyarakat berpendapatan rendah dan sederhana (Nor Malina & Azrina, 2012). Pulau Pinang adalah negeri yang mempunyai kepadatan penduduk yang tinggi dan kadar urbanisasi juga antara yang tertinggi. Ini telah mendatangkan permasalahan dari segi memenuhi keperluan menyediakan rumah yang mencukupi kepada setiap golongan masyarakat terutamanya di kawasan bandar. Hakikatnya, terdapat pelbagai faktor multidimensi yang menjadi cabaran untuk memiliki rumah yang sama pentingnya dalam mempengaruhi kesejahteraan masyarakat dan pembangunan yang lestari.

Pembangunan dan Pemilikan Rumah

Pewujudan Matlamat Pembangunan Lestari (SDGs) membuka lembaran baharu dalam konteks pembangunan. Matlamat ke-11 daripada Matlamat Pembangunan Lestari (SDGs) telah menggariskan matlamat “menjadikan bandar dan habitat manusia, inklusif, selamat, berdaya tahan dan lestari”. Salah satu sasaran utamanya adalah kebolehcapaian masyarakat kepada pemilikan rumah yang selamat dan mampu dimiliki di samping kemudahan asas yang disediakan (United Nations Economic and Commission for Asia and the Pacific, 2015). Fenomena urbanisasi telah mengakibatkan munculnya golongan masyarakat dan permasalahan yang baharu di kawasan bandar. Penambahan bilangan penduduk bandar ini telah mewujudkan permasalahan untuk menyediakan pemilikan rumah, kemudahan awam, infrastruktur dan peluang pekerjaan yang mencukupi (Yasin Abdalla & Narimah, 2012; Zafirah et al., 2014).

Rumah mampu milik didefinisikan sebagai rumah yang memenuhi keperluan dan kehendak pembeli dari segi kualiti, lokasi serta mampu dimiliki tanpa menjejaskan keperluan asas yang lain (Cheah et al., 2017). Pemilikan rumah bagi masyarakat bandar berpendapatan sederhana sering dikaitkan dengan rumah mampu milik dan saling berhubung kait dengan kepuasan pemilikan rumah yang menjurus kepada kesejahteraan hidup. Dalam usaha untuk memastikan pembangunan yang seimbang, dasar yang digubal bagi masyarakat berpendapatan sederhana haruslah seiring dengan masyarakat berpendapatan rendah. Perkara ini bagi mengelakkan masyarakat berpendapatan sederhana menjadi masyarakat miskin baharu bandar (Nor Malina et al., 2017). Dengan demikian, teori keperluan rumah menjelaskan bahawa tahap kepuasan pemilikan perumahan akan tercapai apabila keperluan perumahan seseorang dapat dipenuhi (Fang, 2005). Oleh itu, agenda pembangunan perumahan yang lengkap perlu memastikan setiap lapisan masyarakat menerima manfaat kerana pemilikan rumah akan menjurus kepada kesejahteraan rakyat.

Fenomena Semasa Pemilikan Rumah Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana

Selepas merdeka, Malaysia telah mengalami perubahan dalam pembentukan dasar perumahan daripada matlamat penyediaan rumah untuk pegawai kerajaan kepada penyediaan peluang pemilikan rumah untuk rakyat dan terkini penumpuan kepada masyarakat berpendapatan sederhana. Kerajaan Persekutuan melalui Rancangan Malaysia Lima Tahun telah menambah baik komponen perumahan dalam Pelan Pembangunan Kebangsaan (Shuid, 2016). Rancangan Malaysia Kesebelas (RMK11) dalam tempoh tahun 2016-2020 meneruskan kesinambungan untuk menyediakan rumah mampu milik untuk semua lapisan masyarakat (Unit Perancang Ekonomi, 2015). Semenjak tahun 2011, Dasar Perumahan Negara (DRN) digubal dengan menggariskan strategi perumahan bagi golongan berpendapatan sederhana dengan menggabungkan kerjasama pelbagai kementerian, jabatan, agensi dan pihak swasta (Rosliana et al., 2020; Junaidi et al., 2020). Penyediaan rumah untuk semua golongan masyarakat sentiasa menjadi isu di Malaysia yang menimbulkan persoalan mengenai tahap keberkesanan dasar perumahan sedia ada (Ernawati et al., 2020). Penggubalan dasar awam yang lebih komprehensif adalah diperlukan oleh sebab Malaysia mengalami peningkatan permintaan untuk rumah mampu milik terutamanya daripada masyarakat berpendapatan sederhana dan juga berpendapatan rendah (Roslylin et al., 2019). Sejarah membuktikan bahawa dasar dan polisi awam terdahulu telah mewujudkan jurang yang ketara dan membimbangkan terhadap masyarakat berpendapatan sederhana. Golongan ini sama ada tidak layak untuk perumahan awam atau pun tidak mampu untuk memiliki rumah syarikat swasta (Suraya et al., 2015).

Negeri Pulau Pinang juga tidak terkecuali daripada belenggu pemilikan rumah ini dengan populasi penduduk seramai 1.762 juta pada tahun 2018 berbanding 1.561 juta pada tahun 2010 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019). Pulau Pinang adalah sebuah negeri dengan keluasan tanah berukuran 1,049 km persegi dan dengan kepadatan penduduk sebanyak 1,604 orang setiap km persegi (Penang Institute, 2016). Mengikut Jabatan Perangkaan Malaysia (2019), Pulau Pinang adalah antara enam negeri di Malaysia yang mempunyai pertumbuhan keluaran dalam negara kasar (KDNK) yang melebihi paras nasional (4.7%) iaitu 5.1%. Pulau Pinang adalah antara negeri yang mempunyai kadar urbanisasi yang tinggi dan pernah mencatat kadar tertinggi iaitu sebanyak 4.4% bagi tempoh tahun 2010 hingga tahun 2011 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2012). Di Pulau Pinang, telah berlaku pembangunan perumahan yang tidak seimbang antara kawasan Pulau dan Seberang. Pembinaan rumah mampu milik di kawasan pulau adalah terhad dan lebih tertumpu kepada rumah kos tinggi. Masalah perumahan bandar adalah berkaitan dengan penawaran rumah mampu milik yang dilihat masih tidak dapat memenuhi permintaan penduduk bandar di negara ini (Nor Malina & Azrina, 2012). Kerajaan negeri berusaha menerusi Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) untuk menyediakan pelbagai jenis rumah mampu milik di seluruh negeri Pulau Pinang (Penang Development Corporation, 2017).

Cabaran Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana Memiliki Rumah

Setiap lapisan masyarakat mempunyai impian untuk memiliki rumah, namun terpaksa melalui pelbagai cabaran untuk mencapai hasrat tersebut. Masyarakat bandar berpendapatan sederhana seperti yang bekerja sebagai pegawai pentadbiran, usahawan dan jurutera juga tidak terkecuali daripada masalah ini. Kebanyakan kajian terdahulu merumuskan bahawa aspek ekonomi menjadi faktor utama untuk memiliki rumah. Kegiatan ekonomi adalah antara pemangkin kepada kesejahteraan hidup dalam masyarakat (Abdul Rahman, 2018). Menurut satu kajian yang dilakukan oleh Dzul Ashari dan Hamzah (2017) mendapati 9 tema yang dikaitkan dengan pemilikan rumah iaitu kos rumah, reka bentuk, keselamatan, kemudahan awam, jarak tempat kerja, jarak tempat komersil, jarak pengangkutan awam, kebersihan dan kejiranan. Kajian lain membuktikan bahawa peningkatan masalah pemilikan rumah akan meningkatkan kadar tekanan perumahan. Antara faktor utama menyumbang kepada perkara ini ialah harga rumah, keselamatan, kualiti rumah, pengangkutan, sekolah dan perkembangan ekonomi (Shadiya et al., 2016).

Kajian terkini terhadap golongan berpendapatan sederhana mendapati faktor pendapatan merupakan faktor penting dalam pemilikan rumah (Junaidi et al., 2020), tetapi permasalahan tersebut tidak boleh dilihat dari segi faktor pendapatan semata-mata (Rosliana et al., 2020). Untuk memastikan permintaan rumah dapat dipadankan dengan penawaran adalah dengan menyediakan rumah yang

bersesuaian dengan kehendak masyarakat. Hal ini dapat dinilai dengan melihat perkara yang menyebabkan berlakunya padanan atau pun ketidakpadanan tersebut seperti reka bentuk, jenis, lokasi dan kemampuan pembeli (Noor Sharipah, 2011). Penilaian terhadap kesemua faktor multidimensi akan dapat mengukur dasar perumahan sedia ada dan juga membantu merangka dasar perumahan yang lebih baik (Rowley & Ong, 2012). Kajian oleh Noorhiah (2019) mendapati wujudnya faktor bukan ekonomi yang menyumbang kepada tekanan perumahan seperti kepadatan penduduk, tempat meletak kenderaan, kebersihan, keselesaan dan keselamatan.

Jurang Kajian

Isu pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat berpendapatan sederhana sehingga kini masih belum dapat ditangani secara menyeluruh kerana kebanyakan kajian terdahulu hanya memfokuskan kepada dimensi tertentu seperti ekonomi sahaja tanpa melihatnya dari perspektif multidimensi. Kajian terdahulu yang berkaitan pemilikan rumah juga tidak cenderung untuk memberi fokus kepada masyarakat bandar berpendapatan sederhana. Hal ini kerana kajian terdahulu adalah lebih tertumpu kepada permasalahan golongan berpendapatan rendah dan miskin. Dasar kerajaan mula digubal berfokuskan keperluan golongan berpendapatan sederhana bermula semenjak tahun 2010 (Nor Malina et al., 2017). Sehubungan itu, kajian ini dilaksanakan bagi mengenal pasti secara terperinci faktor yang menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah dari perspektif multidimensi.

Objektif Kajian

Secara umumnya, objektif kajian ini adalah untuk mengenalpasti faktor selain faktor ekonomi yang menjadi cabaran kepada masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah di Pulau Pinang. Kajian ini adalah amat penting kerana pembentukan dasar dan strategi perumahan yang dirancang akan menjadi lebih efektif dan konklusif dalam menyelesaikan isu pemilikan rumah di negara ini.

Metodologi Kajian

Kajian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif dan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melalui kaedah temu bual secara bersemuka. Teknik pensampelan adalah melalui pendekatan pensampelan bertujuan dan pensampelan bola salju. Kawasan kajian adalah di negeri Pulau Pinang meliputi kawasan bandar seperti George Town, Butterworth, Seberang Jaya dan Bukit Mertajam. Negeri Pulau Pinang dipilih kerana kadar kepadatan penduduk dan urbanisasinya antara yang tertinggi di negara ini. Kajian ini telah mensasarkan seramai 30 orang informan dan kriteria pemilihan informan adalah mereka yang berpendapatan purata bulanan isi rumah antara RM2,614.00 hingga RM10,456.00 yang tinggal atau pun bekerja di kawasan bandar. Kategori pendapatan ini adalah selaras dengan definisi isi rumah berpendapatan sederhana yang digariskan dalam Laporan Kajian Separuh Penggal Rancangan Malaysia Kesebelas (RMK11) (Kementerian Hal Ehwal Ekonomi, 2018). Proses temubual telah diberhentikan sehingga responden ke-15 kerana data yang diperolehi telah mencapai tahap ketepuan tema bagi memenuhi tujuan kajian ini. Profil pensampelan berdasarkan kriteria pemilihan adalah seperti di Jadual 1.

Jadual 1: Profil informan kajian (berdasarkan kriteria pemilihan)

No.	Pekerjaan	Lokasi Tempat Kerja	Lokasi Tempat Tinggal	Pendapatan Bulanan Isi Rumah (RM)
1.	Pegawai Pentadbiran	George Town	Sungai Petani	9,500.00
2.	Penolong Pengurus	George Town	Bayan Baru	7,500.00
3.	Penolong Pendaftar	Nibong Tebal	Simpang Ampat	10,000.00
4.	Usahawan	Bukit Mertajam	Bukit Mertajam	7,000.00

5.	Pegawai Pejabat Parlimen	George Town	George Town	9,000.00
6.	Ketua Keselamatan	Gelugor	Bukit Jambul	9,500.00
7.	Pegawai Pentadbiran	Gelugor	Sg. Nibong	10,000.00
8.	Usahawan	Bukit Mertajam	Seberang Jaya	6,000.00
9.	Penolong Penguatkuasa	Seberang Jaya	Butterworth	3,000.00
10.	Pegawai Imigresen	Seberang Jaya	Simpang Ampat	7,000.00
11.	Jurutera	Bayan Lepas	Nibong Tebal	4,500.00
12.	Penyelidik	George Town	Teluk Kumbar	5,500.00
13.	Agen Insurans	Bayan Baru	Bayan Lepas	8,000.00
14.	Penolong Pengarah Kanan	George Town	Sungai Pinang	8,500.00
15.	Pegawai Sumber Manusia	Bukit Gambir	Sungai Dua	3,800.00

Kajian kualitatif tidak menetapkan saiz pensampelan tetapi adalah dalam bilangan yang kecil (Patton, 2015) dengan minimum 10 peserta (Creswell, 2014) serta mengambil kira ketepatan data yang diperoleh (Slevitch, 2011). Teknik analisis data kualitatif pula adalah dengan menggunakan kaedah analisis kandungan untuk memperoleh maksud kandungan yang berbentuk kontekstual terhadap teks tersebut. Analisis kandungan data dilaksanakan secara bersistematik bagi membentuk tema dan sub-tema melalui proses analisis kandungan secara tematik dan analisis domain.

Dapatan Kajian dan Perbincangan

Hasil daripada analisis kandungan yang dilaksanakan secara sistematik menerusi analisis tematik dan analisis domain (subtema yang bilangan kekerapan paling tinggi bagi setiap tema) ke atas maklumat yang diperoleh daripada informan, maka terbentuklah matriks analisis kandungan tematik seperti di Jadual 2.

Jadual 2: Faktor multidimensi yang menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah

Tema/ Dimensi	Sub-tema/Domain (Kekerapan Paling Tinggi Bagi Setiap Tema)	Kekerapan
Ekonomi	Komitmen Kewangan	15
Sosial	Pilihan Memiliki Rumah	14
Geografi	Lokasi Rumah	14
Fizikal	Spesifikasi Rumah	12
Infrastruktur	Kemudahan Asas	11
Dasar Perumahan	Proses Kelayakan	6

Hasil analisis secara tematik mendapati terdapat 6 tema atau dimensi yang dapat dibentuk bagi mengenal pasti faktor yang menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah. Dimensi tersebut adalah ekonomi, sosial, geografi, fizikal, infrastruktur dan dasar perumahan.

Faktor Ekonomi

Hasil kajian ini mendapati faktor dimensi ekonomi menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah. Analisis data mendapati bahawa komitmen kewangan merupakan subtema/domain yang paling tinggi bagi tema ekonomi ini. Komitmen kewangan menjadi cabaran kepada masyarakat kerana perbelanjaan harian mengatasi lebih daripada perbelanjaan untuk memiliki rumah. Perkara sebegini berlaku akibat daripada pendapatan bulanan isi rumah tiada lebih daripada perbelanjaan keperluan asas, atau perbelanjaan lain diutamakan terlebih dahulu berbanding perbelanjaan untuk memiliki rumah. Hal ini telah diperjelaskan oleh informan no. 13, seorang agen insurans berumur 34 tahun, yang menerangkan bahawa keupayaan untuk memiliki rumah adalah berkait rapat dengan kehendak dan keutamaan dalam kehidupan. Menurut beliau, “Pada saya, apa yang

membezakan kemampuan untuk membeli rumah bukanlah bergantung kepada jumlah gaji yang diterima tetapi adalah sangat bergantung kepada gaya hidup serta apa yang dikehendaki dan diutamakan.”

Terdapat juga antara masyarakat bandar berpendapatan sederhana yang terpaksa berusaha lebih untuk meningkatkan pendapatan bagi menampung komitmen kewangan golongan tersebut. Perkara ini disokong oleh informan no. 11, seorang jurutera berumur 28 tahun, yang menyatakan usaha beliau untuk meningkatkan pendapatan selain daripada pendapatan tetap. Beliau menyatakan, *“Saya perlu membuat kerja sambilan untuk mendapatkan pendapatan tambahan, sebagai contoh saya sekarang sedang menjalankan perniagaan dalam talian secara kecil-kecilan, dan sedang berjinak dalam dunia pelaburan pasaran saham dan matawang asing.”*

Jelas sekali bahawa faktor ekonomi masih menjadi faktor yang paling utama dalam pemilihan rumah bagi masyarakat bandar berpendapatan sederhana. Perkara ini menjadikan faktor ekonomi sebahagian daripada kegiatan ekonomi yang diusahakan dan akhirnya dimanfaatkan demi kesejahteraan masyarakat (Abdul Rahman, 2018). Keinginan untuk memiliki rumah yang memenuhi kehendak dan keperluan akan tercapai apabila keinginan tersebut tidak menjejaskan keperluan asas. Setiap aspek sosioekonomi yang melibatkan pendapatan dan perbelanjaan isi rumah sememangnya memainkan peranan yang penting dalam usaha memiliki rumah. Walau bagaimanapun, secara hakikatnya, faktor yang menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah tidak boleh hanya melihat akan faktor ekonomi sahaja. Perkara ini perlu dilihat dari perspektif multidimensi selaras dengan pendekatan pembangunan lestari.

Faktor Sosial

Dapatan kajian ini mendapati faktor dimensi sosial juga menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah. Analisis data mendapati pilihan untuk memiliki rumah merupakan subtema/domain yang paling tinggi kekerapan bagi tema sosial ini. Masyarakat bandar berpendapatan sederhana perlu memilih sama ada untuk memiliki rumah atau menyewa terlebih dahulu demi kelangsungan hidup dan kesejahteraan mereka. Menurut informan no. 4, seorang usahawan berumur 44 tahun, yang telah berpuas hati dengan pilihannya untuk membeli rumah pada ketika usia beliau 36 tahun, *“Saya telah membeli rumah di kawasan tempat asal saya dan dengan kejiranan suasana kampung yang selesa. Saya memilih untuk mereka bentuk sendiri dan membina rumah dengan kos RM150,000.00 yang mempunyai keluasan 1,980 kaki persegi yang amat memberi keselesaan kepada saya sekeluarga”.*

Sebaliknya, terdapat juga masyarakat bandar berpendapatan sederhana yang masih tidak memiliki rumah pada masa sekarang dan terpaksa membuat pilihan untuk menyewa rumah sahaja untuk memastikan kelangsungan hidup. Perkara ini dikongsi sendiri oleh informan no. 12, seorang penyelidik berusia 28 tahun, yang pada masa kini masih menyewa rumah di kawasan Teluk Kumbar. Beliau menyatakan, *“Saya pada asalnya hendak memiliki rumah, lama-kelamaan terus malas hendak memiliki rumah sendiri. Kami membuat keputusan untuk terus kekal menyewa rumah sahaja terlebih dahulu, dan kami meletakkan sasaran untuk memiliki rumah sendiri pada umur sekurang-kurangnya 35 tahun iaitu dalam tempoh masa 7 tahun lagi.”*

Dalam membincangkan faktor sosial ini, pilihan yang dibuat sama ada untuk memiliki rumah atau pun menyewa menjadi perkara yang sukar dilakukan kerana memerlukan perancangan yang teliti dan keputusannya bersifat jangka panjang. Pilihan yang dibuat untuk memiliki rumah dapat dilakukan apabila telah mendapat kepuasan sepenuhnya daripada keputusan pilihan tersebut. Perkara ini adalah selaras dengan teori keperluan perumahan oleh Fang (2005), bahawa tahap kepuasan hanya akan tercapai apabila tahap keperluan rumah telah dipenuhi sepenuhnya.

Faktor Geografi

Hasil kajian ini mendapati faktor dimensi geografi turut menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah. Analisis data yang diperoleh mendapati lokasi rumah menjadi subtema/domain tunggal bagi tema geografi ini. Lokasi rumah yang strategik adalah penting kerana lokasi juga akan menentukan jarak rumah ke destinasi yang dituju. Lokasi rumah yang strategik iaitu berdekatan dengan tempat kerja dan kemudahan lain diberi pertimbangan dalam pemilihan rumah kerana ini akan memberi keselesaan dan kepuasan kepada masyarakat bandar berpendapatan sederhana. Menurut informan no. 6, *“Saya memilih untuk membeli rumah yang disewa selama ini di Taman Bukit Jambul adalah kerana tempat ini agak strategik lokasinya dengan tempat kerja saya iaitu di Universiti Sains Malaysia. Rumah pangsapuri saya diami ini adalah jenis rekabentuk lama binaan tahun 90-an yang berkeluasan 900 kaki persegi”*. Beliau yang berumur 38 tahun dan bekerja sebagai ketua keselamatan mengutamakan lokasi strategik dan rumah jenis lama yang berdekatan dengan tempat kerja beliau.

Lokasi rumah yang dapat memberikan keselesaan dan kemudahan turut berperanan dalam penentuan untuk memiliki rumah. Kemudahan awam yang berdekatan dan laluan lebuhraya yang berhampiran telah membuatkan informan no. 7, seorang pegawai pentadbiran berumur 55 tahun, untuk memiliki rumah beliau di kawasan Bertam, Kepala Batas. Beliau menjelaskan, *“Saya berasal dari Kedah, jadi Bertam merupakan tempat transit yang ideal untuk saya pulang ke kampung halaman, dan juga jika terdapat saudara-mara yang ingin ke rumah, kerana Bertam sangat berhampiran dengan lebuhraya PLUS. Di kawasan ini terdapat banyak kemudahan umum seperti beberapa institusi pengajian awam yang terletak berhampiran di kawasan ini. Yang penting, kita perlukan sebuah rumah yang memberi keselesaan kepada keluarga.”*

Faktor geografi menjadi salah satu faktor yang akan menentukan pemilikan rumah bagi masyarakat bandar berpendapatan sederhana. Dengan wujudnya Dasar Perumahan Negara (DRN) semenjak tahun 2011 (Rosliana et al., 2020), pihak kerajaan dilihat cuba untuk membantu perkara ini dengan menyediakan rumah yang selesa dan berkualiti, serta yang mampu dimiliki oleh masyarakat ini di pelbagai lokasi strategik sekitar negeri Pulau Pinang. Sebagai contoh, rumah yang dibina oleh kerajaan negeri Pulau Pinang di Batu Kawan, Teluk Kumbar dan Kampung Jawa (Penang Development Corporation, 2017).

Faktor Fizikal

Seterusnya, terdapat juga faktor dimensi fizikal yang menjadi cabaran kepada masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah. Hasil kajian mendapati bahawa hanya subtema spesifikasi rumah yang menjadi subtema/domain tunggal bagi tema fizikal ini. Spesifikasi rumah yang dimaksudkan merujuk kepada kriteria rumah yang ditawarkan yang mampu menarik minat masyarakat untuk memiliki rumah tersebut. Ciri ini meliputi reka bentuk, keluasan, jenis bahan, kelengkapan aksesori dan spesifikasi lain yang diperlukan untuk membina rumah yang berkait rapat dengan kos pembinaan rumah. Lazimnya, apabila spesifikasi rumah meningkat, maka ini akan meningkatkan harga rumah secara amnya dan kedudukan terletaknya tanah rumah tersebut juga memainkan peranan dalam penentuan harga rumah. Perkara ini juga dijelaskan oleh informan no. 10, seorang pegawai imigresen berumur 46 tahun, yang melihat perbezaan spesifikasi di antara kawasan pulau dengan kawasan seberang perlu diambil kira untuk memiliki rumah. Menurut beliau, *“Dari segi perbezaan, kalau rumah bertingkat-tingkat di kawasan pulau adalah lebih kecil daripada di kawasan seberang. Keluasan yang kecil ini adalah agak tidak selesa jika mempunyai anak yang ramai kerana akan menjadi terlalu padat”*. Beliau juga turut memberikan contoh bagi menunjukkan harga dan perbezaan spesifikasi rumah. Beliau menyatakan, *“Sebagai contoh, jika kita lihat rumah yang berharga RM300,000.00 di kawasan pulau mungkin boleh dapat rumah teres setingkat atau rumah jenis pangsapuri sahaja, tetapi di kawasan seberang boleh dapat rumah teres 2 tingkat.”*

Pandangan yang hampir sama juga dikongsikan oleh informan no. 1, seorang pegawai pentadbiran berumur 38 tahun, yang membuat keputusan untuk memiliki rumah di Sungai Petani walau pun telah bekerja di Pulau Pinang lebih daripada 15 tahun kerana beliau mementingkan spesifikasi dalam pemilihannya. Beliau menjelaskan, *“Boleh beli rumah di Pulau Pinang tetapi timbul masalah*

apabila tidak memenuhi spesifikasi jika dibandingkan di Sungai Petani. Jarak rumah ke tempat kerja bukannya isu, kerana yang paling utama adalah untuk memiliki rumah dengan spesifikasi yang diidam-idamkan. Adalah tidak mampu untuk membeli rumah yang selesa bagi keluarga yang besar di Pulau Pinang.”

Pembangunan perumahan pada masa kini dan masa hadapan perlu melihat betapa pentingnya aspek berkaitan fizikal terutamanya dari segi spesifikasi rumah kerana ini dapat mengatasi masalah ketidakpadanan antara permintaan dan penawaran. Keperluan dan kehendak masyarakat bandar berpendapatan sederhana hendaklah diambil perhatian dalam setiap perancangan perumahan yang mementingkan aspek spesifikasi terutama dari segi saiz dan rekabentuk (Noor Sharipah, 2011). Oleh itu, jelas bahawa masyarakat bandar berpendapatan sederhana juga melihat dari segi fizikal kerana rekabentuk dan kualiti rumah merupakan elemen yang penting dalam pemilihan rumah.

Faktor Infrastruktur

Faktor seterusnya yang menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah adalah faktor dimensi infrastruktur. Didapati bahawa kemudahan asas merupakan subtema/domain yang paling tinggi bagi tema infrastruktur ini. Kemudahan asas dalam konteks kajian ini adalah merujuk kepada kemudahan yang disertai bersama dengan perumahan tersebut sama ada untuk penggunaan awam seperti padang dan dewan, atau pun yang dikhususkan sahaja seperti lif dan tempat meletak kenderaan. Kemudahan asas menjadi semakin penting dalam pemilihan rumah masyarakat bandar berpendapatan sederhana yang menganggap ini dapat memberi keselesaan dan keselamatan kepada penghuni perumahan tersebut. Perkara ini diterangkan oleh informan no. 9, seorang penolong penguat kuasa berumur 32 tahun, yang masih bujang tetapi mempunyai hasrat untuk memiliki rumah jenis kondominium yang mampu menawarkan kemudahan asas seperti ini. Menurut beliau, *“Rumah idaman saya adalah rumah jenis kondominium kerana tempat yang selesa dan saya suka tempat yang bertingkat-tingkat dan kurang gemar pada tempat yang bertanah. Bagi saya rumah kondominium menekankan faktor keselamatan penghuni, dan juga terdapat pelbagai kemudahan asas yang disediakan yang membuatkan saya lebih selesa.”*

Pandangan tersebut juga dipersetujui oleh informan no. 2, *“Semasa proses pencarian memiliki rumah pada ketika itu, antara kriteria yang digariskan adalah rumah yang kepadatan penduduk di sekitar kawasan yang rendah, dan bilangan tingkat seperti pangsapuri atau kondominium tidak melebihi 10 tingkat”*. Menurut beliau lagi, *“Selain daripada itu, kriteria yang diperlukan adalah berkenaan keselamatan dan tempat letak kereta. Rumah saya sekarang tempat letak kereta adalah luas dan diberikan 2 lot tempat letak kereta”*. Beliau yang merupakan seorang penolong pengurus berumur 31 tahun telah berjaya memiliki rumah pada tahun 2015 di usia 27 tahun pada ketika itu. Beliau sangat mementingkan kriteria keselamatan dan kemudahan asas yang ditawarkan pihak pemaju sebelum membuat pilihan untuk memiliki rumah.

Penekanan kepada aspek infrastruktur terutamanya kemudahan asas adalah bertepatan pada masa kini yang masyarakatnya sering mementingkan keselamatan dan keselesaan keluarga dalam mencapai pembangunan yang lestari. Seperti yang dinyatakan oleh United Nation, antara sasaran yang digariskan dalam matlamat ke-11 daripada SDGs adalah untuk memastikan masyarakat mempunyai rumah mampu dimiliki serta selamat dengan disediakan kemudahan asas (United Nations Economic and Commission for Asia and the Pacific, 2015).

Faktor Dasar Perumahan

Kajian ini telah mendapati antara faktor yang menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah adalah faktor dimensi dasar perumahan. Hasil kajian ini mendapati

proses kelayakan adalah subtema/domain yang paling tinggi bagi tema dasar perumahan ini. Proses kelayakan menjadi kerisauan utama masyarakat bandar berpendapatan sederhana terutamanya dalam isu pemilihan pembeli rumah yang selayaknya. Perkara ini melibatkan pemilihan golongan yang berkelayakan untuk memiliki rumah menerusi program dan skim rumah mampu milik di bawah kawalan pihak kerajaan persekutuan dan negeri. Kajian ini mendapati bahawa berlakunya kepincangan dan tindakan birokrasi oleh pihak kerajaan terutamanya dalam pemilihan mereka yang berkelayakan dan juga rumah yang ditawarkan. Pengalaman ini diterangkan oleh informan no. 14, seorang penolong pengarah kanan berumur 40 tahun, yang pernah berkhidmat di Bahagian Perumahan, Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang pada awal perkhidmatannya. Beliau berpandangan berlakunya tawaran yang ditolak oleh mereka yang berjaya ditawarkan rumah mampu milik yang bukan di kawasan pilihan mereka. Menurut beliau, *“Jika kita lihat dari segi lokasi pula, di pihak kerajaan negeri sendiri iaitu Bahagian Perumahan, mereka yang tinggal di Balik Pulau tetapi ditawarkan di kawasan seberang, adakah mereka ini akan pergi ke sana?. Saya pun pelik kenapa tidak ditawarkan di kawasan pulau kerana anak-anak bersekolah dan isteri bekerja di sini, dan akan menimbulkan masalah juga kerana kita akan berfikir kepada kesenangan, dan tidak mahu berfikir kepada kesusahan seperti perlu berpindah jauh”*.

Selain itu, sistem permohonan rumah mampu milik juga perlu ditambah baik agar masyarakat yang sebenarnya layak sahaja ditawarkan rumah untuk tujuan pemilikan rumah sendiri. Perkara ini turut dikongsi informan no. 5, *“Saya melihat sistem permohonan rumah mampu milik perlu ditambahbaik terutama dari segi untuk memastikan maklumat pendapatan pemohon sentiasa dikemaskini secara berkala agar mereka yang menerima tawaran adalah mereka yang benar-benar layak untuk memiliki rumah tersebut. Ini adalah kerana kita sedia maklum, permohonan yang dibuat kadang-kadang akan mengambil masa beberapa tahun sebelum ditawarkan rumah kepada mereka dan pada masa yang sama pendapatan pemohon juga akan sentiasa meningkat”*. Beliau yang merupakan seorang pegawai pejabat parlimen berumur 39 tahun, menjelaskan bahawa adalah penting untuk memastikan maklumat pendapatan dan dokumen sokongan adalah sahih dan rekod maklumat sentiasa dikemas kini.

Dasar perumahan pada asasnya digubal untuk memastikan semua golongan masyarakat mendapat manfaat, namun pemilikan rumah mampu milik kepada masyarakat bandar berpendapatan sederhana sering tidak mendapat keutamaan dalam pembentukan dasar awam. Isu ini membuktikan bahawa masyarakat bandar berpendapatan sederhana masih belum terbela secara menyeluruh walau pun terdapat pelbagai dasar yang digubal. Menurut Rowley dan Ong (2012), kejayaan suatu dasar perumahan akan dapat dinilai sekiranya pemilikan rumah diberi perhatian secara menyeluruh. Hal ini adalah kerana pembangunan yang seimbang memerlukan pembentukan dasar yang adil dan saksama kepada semua golongan masyarakat.

Kesimpulan

Sehingga kini, pelbagai usaha telah dilaksanakan oleh pihak kerajaan untuk memenuhi keperluan perumahan masyarakat melalui penggubalan pelbagai dasar berkaitan perumahan. Dasar berkenaan telah berjaya dilaksanakan sehingga industri perumahan di Malaysia berkembang dengan pesat sekali. Proses urbanisasi yang pesat juga telah menimbulkan suatu ketidakseimbangan pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar berpendapatan sederhana. Kajian ini dilaksanakan untuk mengenalpasti faktor yang menjadi cabaran masyarakat bandar berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah. Kesimpulannya, kajian ini telah menemukan pelbagai faktor multidimensi yang menjadi cabaran masyarakat terbabit untuk memiliki rumah. Dimensi tersebut adalah dimensi ekonomi, sosial, geografi, fizikal, infrastruktur dan dasar perumahan yang telah dibincangkan dalam penulisan ini. Implikasi utama kajian ini adalah penegasan untuk melihat isu pemilikan rumah dari perspektif multidimensi supaya dasar perumahan yang lebih berkesan dapat digubal bagi mencapai kesejahteraan masyarakat.

Rujukan

Abdul Rahman, E. (2018). *Pembangunan dan kesejahteraan: agenda kemanusiaan abad ke-21*. UKM Press.

- Cheah, S. L., Stefanie, J. A., & Ho, S. W. (2017). *Affordable housing : challenges and the way forward. BNM Quarterly Bulletin (4th Quarter)*.
<https://www.bnm.gov.my/files/publication/qb/2017/Q4/p3ba1.pdf>
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: qualitative, quantitative & mixed methods approaches* (4th ed.). Sage Publications, Inc.
- Dzul Ashari, A. B., & Hamzah, J. (2017). Kesejahteraan komuniti dalam skop perumahan mampu milik mampan. *Geografia: Malaysian Journal of Society and Space*, 13(2), 97–114.
- Ernawati, M. K., Kong, S. L., & Nor'Aini, Y. (2020). The low-middle income housing challenges in Malaysia. *Planning Malaysia: Journal of Malaysian Institute of Planners*, 18(1), 102–117.
- Fang, Y. (2005). *Residential satisfaction conceptual framework revisited – a case study on redeveloped neighbourhoods in inner city Beijing*. Ph.D Thesis. University of Colorado, USA.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. (2012). *Corak dan trend migrasi di Malaysia. Statistik Rasmi Malaysia*.
<https://www.dosm.gov.my/v1/>
- Jabatan Perangkaan Malaysia. (2019). *Poket stats negeri Pulau Pinang. Statistik Rasmi Malaysia*.
<https://www.dosm.gov.my/v1/>
- Junaidi, A. B., Siti Nor Isma', M. R., & Rosniza Aznie, C. R. (2020). Faktor mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana. *Akademika*, 90(Isu Khas 1/ Special Issue), 115–127.
- Kementerian Hal Ehwal Ekonomi. (2018). *Kajian separuh penggal: Rancangan Malaysia kesebelas 2016-2020: keutamaan dan penekanan baharu*. Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Nooriah, Y. (2019). Faktor penyumbang kepada tekanan perumahan di kawasan perumahan kos rendah dan sederhana rendah di Pulau Pinang. *Kemanusiaan: The Asian Journal of Humanities*, 26(1), 143–171.
- Noor Sharipah, S. S. (2011). *The different scenarios of housing problem in Malaysia*. Penerbit UTHM.
- Nor Malina, M., & Azrina, H. (2012). Pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar berpendapatan sederhana dan rendah di Malaysia. *Sosiohumanika*, 5(2), 269–284.
- Nor Malina, M., Mohamad Shahrudin, S., Khoo, S. L., Parthiban, S. G., & Zahri, M. (2017). Kemampuan memiliki rumah dalam kalangan keluarga bandar di Malaysia. *Geografi*, 5(2), 69–77.
- Norizan, R., Dani, S., & Mazlan, I. (2016). Kemampuan memiliki rumah : satu analisa dari sudut sosio-ekonomi isi rumah. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*, 1(1), 10–16.
- Patton, M. Q. (2015). *Qualitative evaluation and research methods* (4th ed.). Sage Publications.
- Penang Development Corporation. (2017). Affordable housing scheme.
<http://www.pdc.gov.my/index.php/en/core-areas/property/affordable-housing-scheme>
- Penang Institute. (2016). *Buku data asas sosio-ekonomi negeri Pulau Pinang*. Pejabat SUK Negeri Pulau Pinang.
- Roslina, M., Zaimah, R., & Sarmila, M. S. (2020). Kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan M40 di Malaysia. *Akademika*, 90(Isu Khas 1/ Special Issue), 63–74.
- Rosylin, M. Y., Shazida Jan, M. K., Fauziah, M. Y., & Nurul Huda, A. M. (2019). Bridging the supply and demand gap for affordable home ownership in Malaysia: the roles of government and financial institutions. *Planning Malaysia: Journal Of Malaysian Institute of Planners*, 7(1), 160–175.
- Rowley, S., & Ong, R. (2012). *Housing affordability, housing stress and household wellbeing in Australia. AHURI Final Report No. 192*. Australian Housing and Urban Research Institute.
- Shadiya, M. S. B., Fauziah, R., & Aini Suzana, A. (2016). Affordable housing policy: issues and challenges among middle-income groups. *International Journal of Social Science and Humanity*, 6(6), 433–436.
- Shuid, S. (2016). The housing provision system in Malaysia. *Habitat International*, 54, 210–223.
- Slevitch, L. (2011). Qualitative and quantitative methodologies compared: ontological and epistemological perspectives. *Journal of Quality Assurance in Hospitality and Tourism*, 12(1), 73–81.
- Suraya, I., Intan Nadia, J., & Puteri Marjan, M. M. (2015). *Making housing affordable*. Khazanah Research Institute.
- Unit Perancang Ekonomi. (2015). *Rancangan Malaysia kesebelas 2016-2020: pertumbuhan berpaksikan rakyat*. Percetakan Nasional Malaysia Berhad.

- United Nation. (2015). *Transforming our world: the 2030 agenda for sustainable development*. New York: UN.
- United Nations Economic and Commission for Asia and the Pacific. (2015). *Statistical yearbook for Asia and the Pacific*. UN-ESCAP.
- Yasin Abdalla, E. E., & Narimah, S. (2012). Political economy and urban poverty in the developing countries: lessons learned from Sudan and Malaysia. *Journal of Geography and Geology*, 4(1), 212–223.
- Zafirah, A. S. Z., Wan Nor Azriyati, W. A. A., Noor Rosly, H., & Tedong, P. A. (2014). Affordable housing schemes: overcoming homeownership problems. *Open House International*, 39(4), 5–13.