

Kesan Ketidakupayaan Memiliki Rumah dalam Kalangan Kumpulan Berpendapatan Sederhana Bandar di Pulau Pinang

The Effects of Inability to Own Homes Among Urban Middle-Income Groups in Penang

Nor Malina Malek* & Azrina Husin

Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan,
Universiti Sains Malaysia, 11800 Gelugor, Pulau Pinang, Malaysia

*emel: malina@usm.my

Published: 01 March 2024

To cite this article (APA): Malek, N. M., & Husin, A. (2024). Kesan Ketidakupayaan Memiliki Rumah dalam Kalangan Kumpulan Berpendapatan Sederhana Bandar di Pulau Pinang. *Perspektif Jurnal Sains Sosial Dan Kemanusiaan*, 16(1), 9–18. <https://doi.org/10.37134/perspektif.vol16.1.2.2024>

To link to this article: <https://doi.org/10.37134/perspektif.vol16.1.2.2024>

Abstrak

Pelbagai dasar dan strategi telah diperkenalkan oleh kerajaan untuk meningkatkan pemilikan rumah dalam kalangan rakyat Malaysia. Namun, isu ini masih belum dapat diselesaikan secara konklusif sehingga kini. Artikel ini membincangkan hasil kajian mengenai kesan multidimensi akibat ketidakmampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan golongan berpendapatan sederhana bandar di negeri Pulau Pinang. Satu tinjauan secara kualitatif telah dijalankan melalui kaedah temu bual mendalam dengan 30 orang ketua isi rumah berpendapatan sederhana bandar di negeri ini. Data kajian dianalisis menggunakan kaedah analisis tematik. Hasil kajian menunjukkan empat dimensi utama kesan ketidakmampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan golongan yang dikaji iaitu kesan peribadi, geografi, kewangan dan fizikal. Implikasi kajian ini ialah keperluan untuk mengaplikasikan pendekatan multidimensi dan bersepadu dalam menganalisis masalah kemampuan pemilikan rumah supaya isu ini dapat diselesaikan secara efektif. Pendekatan ini selari dengan pendekatan pembangunan lestari yang memfokuskan keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial dan alam sekitar kehidupan manusia. Pendekatan multidimensi ini boleh membantu dalam penggubalan dasar dan strategi perumahan yang lebih konklusif pada masa hadapan.

Kata kunci: Pendapatan sederhana, kesan multidimensi, pemilikan rumah, bandar

Abstract

Various policies and strategies have been introduced by the government to increase homeownership among Malaysians. However, this issue has not been conclusively resolved until now. This article discusses the results of a study on the multidimensional effects of the inability to own a house among urban middle-income groups in the state of Penang. A qualitative survey was conducted through an in-depth interview method with 30 urban middle-income heads of households in the state. The research data was analyzed using the thematic analysis method. The results of the study show four main dimensions of the effects of not being able to own a house among the group studied, namely the personal, geographic, financial, and physical effects. The implication of this study is the need to apply a multidimensional and integrated approach in analyzing the problem of home ownership so that this issue can be solved effectively. This approach is in line with the sustainable development approach that focuses on the balance between the economic, social, and environmental aspects of human life. This multidimensional approach can help in formulating more conclusive housing policies and strategies in the future.

Keywords: middle-income, multidimensional effects, home ownership, urban

PENGENALAN

Idea mengenai pemilikan rumah telah berubah mengikut masa dan kini, ia tidak lagi dilihat sebagai keperluan asas manusia yang perlu dipenuhi. Sebaliknya, ia dilihat sebagai komponen penting dalam memastikan hak asas manusia dipenuhi (Khoo & Woo, 2020). Ia merupakan isu universal dalam kalangan negara sedang membangun dan negara maju. Sesebuah negara yang berhadapan dengan masalah membekalkan rumah yang mencukupi kepada penduduknya tidak boleh diiktiraf sebagai negara maju (Khoo et al., 2017). Memiliki rumah mempunyai impak yang signifikan bukan sahaja kepada sesebuah isi rumah, tetapi juga impak yang lebih besar kepada ekonomi dan persekitaran sesebuah negara (Nor Malina & Azrina, 2012). Laporan McKinsey Global Institute mengunjurkan bahawa dalam tahun 2025, seramai 440 juta isi rumah (1.6 bilion orang) akan berhadapan dengan masalah tidak mempunyai rumah mampu milik yang bersesuaian (Woetzel et al., 2014).

Pembangunan pesat di Malaysia telah memberikan impak langsung kepada permintaan dan bekalan dalam sektor perumahan bandar. Proses urbanisasi yang pesat yang dialami Malaysia semenjak kemerdekaan membawa bersama migrasi penduduk dalam jumlah yang besar daripada kawasan luar bandar ke bandar. Statistik daripada Rancangan Fizikal Negara Ketiga (RFN3) menunjukkan Malaysia mengalami peningkatan penduduk kesan daripada urbanisasi dengan anggaran kadar peningkatan penduduk bandar daripada 77% pada tahun 2020 kepada tidak lebih daripada 85% pada tahun 2040 (JPBD Semenanjung Malaysia, 2019).

Kumpulan berpendapatan sederhana di bandar terperangkap antara kumpulan berpendapatan rendah dan kumpulan berpendapatan tinggi dalam negara (Khoo, et al., 2017). Hal ini disebabkan kumpulan berpendapatan rendah diberikan perhatian yang khusus oleh kerajaan, manakala kumpulan berpendapatan tinggi boleh berdikari sendiri tanpa perlu banyak bantuan daripada kerajaan (Norshuhada et al., 2017). Keupayaan memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana di bandar telah mendapat perhatian banyak pihak di Malaysia, terutamanya daripada pihak kerajaan. Pelbagai dasar seperti Dasar Perumahan Mampu Milik Negara telah diperkenalkan oleh kerajaan sejak beberapa dekad lalu bertujuan untuk meningkatkan tahap keupayaan memiliki rumah dalam kalangan rakyat Malaysia. Namun, isu perumahan masih kekal sebagai salah satu masalah utama pembangunan bandar di Malaysia. Melalui Rancangan Malaysia Kedua Belas (RMK-12), kerajaan menyasarkan penyediaan sebanyak 500,000 unit lagi rumah mampu milik untuk golongan B40 dan M40 serta meningkatkan pembiayaan kemudahan, seperti Tabung Rumah Mampu Milik, Skim Perumahan Belia dan Program Sewa Sendiri, bagi meringankan beban bayaran ansuran dalam kalangan golongan sasaran ini (Unit Perancang Ekonomi, 2021).

Di kawasan bandar yang pesat membangun, kerajaan dan sektor swasta berhadapan dengan kesukaran untuk membekalkan rumah mampu milik yang sesuai kepada kumpulan berpendapatan rendah dan sederhana. Ini disebabkan oleh kekurangan tanah bandar yang kemudiannya membawa kepada masalah harga tanah yang sentiasa meningkat. Pertumbuhan pembangunan perumahan di negara ini telah menyebabkan ketidaksepadanan antara permintaan dan penawaran rumah khususnya yang mampu dimiliki oleh golongan berpendapatan sederhana. Berdasarkan pemerhatian, pemaju perumahan cenderung membina rumah kos tinggi berbanding dengan rumah mampu milik walaupun rumah mampu milih mempunyai permintaan tinggi dalam kalangan kumpulan berpendapatan rendah dan sederhana (Nor Malina & Azrina, 2012). Dalam masa yang sama, kumpulan berpendapatan sederhana tidak layak untuk memiliki rumah kos rendah yang ditawarkan berdasarkan pendapatan isi rumah mereka (Nooriah, 2019).

Pulau Pinang merupakan antara negeri termaju di Malaysia dengan pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (GDP) per kapita yang stabil pada kadar 5.1% untuk tahun 2019. Penduduk Pulau Pinang juga telah bertambah secara konsisten kepada 1.762 juta penduduk pada 2018 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019). Jumlah keluasan tanah negeri itu pula ialah 1,049 km persegi dengan kepadatan penduduk 1,604 orang untuk setiap km persegi (Penang Institute, 2016). Kepadatan penduduk yang tinggi serta pembangunan ekonomi yang pesat telah menyebabkan negeri itu mengalami

isu dan masalah pemilikan rumah dalam kalangan penduduknya. Pembangunan perumahan di Pulau Pinang juga tidak seimbang di mana rumah mampu milik kurang dibina berbanding dengan rumah kos tinggi. Ini telah mengakibatkan ketidakupayaan untuk memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan rendah dan sederhana (MacDonald, 2012).

Satu kajian telah dijalankan bagi meninjau isu pemilikan rumah di Pulau Pinang menggunakan perspektif multidimensi bagi memberikan penyelesaian komprehensif mengenai pemilikan rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana di bandar. Negeri ini dipilih berdasarkan faktor kepadatan penduduk yang tinggi, peratus isi rumah berpendapatan sederhana yang tinggi, kadar urbanisasi yang tinggi, dan pembangunan ekonomi yang pesat. Oleh itu, artikel ini bertujuan untuk membincangkan kesan ketidakupayaan memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana di bandar.

Keupayaan Memiliki Rumah Dalam Kalangan Kumpulan Berpendapatan Sederhana

Keupayaan memiliki rumah ialah satu proses melibatkan penentu multidimensi seperti jenis rumah dan tanah, pekerjaan, dan pendapatan, budaya sosial, dan demografi. Kumpulan berpendapatan sederhana mempunyai masalah untuk memiliki rumah bukan hanya kerana ketidakupayaan mereka daripada sudut harga rumah dan pendapatan isi rumah, tetapi juga kerana saiz dan jenis rumah yang ditawarkan untuk mereka (Wan Nor Azriyati et al., 2011). Memiliki rumah akan menjadi kekangan kepada penduduk bandar kerana secara prinsipnya, isi rumah tidak dapat menanggung kos sebuah rumah jika harganya melebihi 30% daripada jumlah perbelanjaan isi rumah. Sekiranya sesebuah isi rumah membuat keputusan untuk membelanjakan perbelanjaan rumah lebih daripada peratus yang ditetapkan, maka ia menunjukkan isi rumah tersebut mengalami situasi stres perumahan (Mariana et al., 2017).

Sejarah telah menunjukkan bahawa dasar awam sebelum ini telah secara langsung mewujudkan jurang yang jelas dan membimbangkan mengenai kumpulan berpendapatan sederhana (Suraya et al., 2015). Oleh itu, penggubalan dasar awam yang lebih menyeluruh sedang dilaksanakan bagi menangani isu ketidakupayaan kumpulan berpendapatan rendah dan sederhana memiliki rumah, serta isu permintaan yang tinggi terhadap rumah mampu milik. Pelbagai dasar awam dibentuk dengan melaksanakan pelbagai program, aktiviti dan insentif oleh kerajaan untuk menangani isu-isu ini. Kesemua insentif dan program adalah didokong dengan matlamat mengekalkan pembangunan perumahan yang lestari. Ini bermaksud, mencapai keseimbangan antara keperluan sosial, ekonomi dan persekitaran. Oleh itu, adalah jelas perumahan merupakan komponen penting dalam kehidupan berkualiti dan pembangunan lestari (Nooriah, 2019).

Isu-isu berkaitan dengan keupayaan memiliki rumah tidak boleh diselesaikan dengan hanya memberi tumpuan kepada satu aspek seperti ekonomi atau kewangan sahaja. Sebaliknya, aspek multidimensi seperti ekonomi, sosial, politik, dan psikologi juga perlu diambilkira. Aspek sosial, budaya, demografi, alam sekitar, antaranya, juga memberi impak dalam menangani isu pemilikan rumah (Nor Malina et al., 2017). Kumpulan berpendapatan sederhana berhadapan dengan pelbagai kesukaran untuk memiliki rumah terutamanya di kawasan bandar kerana cabaran dan halangan yang dihadapi. Cabaran dan halangan ini memberi kesan langsung dalam mempengaruhi kesejahteraan dan kualiti hidup mereka. Oleh itu, satu penilaian sebenar pada skala yang lebih besar berkaitan dengan pelbagai aspek yang memberi kesan kepada isi rumah perlu diambilkira (Mulliner & Maliene, 2012). Namun begitu, kebanyakan kajian lepas telah merumuskan bahawa kesan ekonomi merupakan kesan utama yang mempengaruhi keupayaan memiliki rumah. Oleh kerana pemilikan rumah sangat berkait rapat dengan kualiti kehidupan dan pencapaian pembangunan lestari, adalah penting untuk mengkaji kesan ketidakupayaan memiliki rumah menggunakan perspektif multidimensi. Dengan cara ini, satu dasar perumahan yang komprehensif dan bersepadu boleh digubal untuk memastikan kesejahteraan hidup dan kualiti kehidupan masyarakat dipelihara selaras dengan pendekatan pembangunan lestari.

METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk meninjau pandangan kumpulan berpendapatan sederhana bandar mengenai kesan ketidakupayaan memiliki rumah. Teknik kutipan data yang dipilih ialah kaedah temu bual mendalam bersemuka di mana informan kajian ditanya soalan-soalan terbuka berdasarkan persoalan dan objektif kajian ini.

Teknik pemilihan informan dijalankan menggunakan teknik persampelan bertujuan dan persampelan bola salji. Jumlah informan mencapai tahap ketepuan data pada informan ke-30 yang mewakili ketua isi rumah. Purata pendapatan bulanan semua informan ialah antara RM2,614.00 hingga RM10,456.00 yang mewakili kumpulan berpendapatan sederhana. Kategori pendapatan ini konsisten dengan definisi isi rumah berpendapatan sederhana yang digariskan dengan jelas dalam Kajian Separuh Penggal RMK12 yang diterbitkan pada tahun 2018 (Kementerian Hal Ehwal Ekonomi, 2018). Informan tinggal atau bekerja di kawasan bandar di Pulau Pinang seperti George Town, Butterworth, dan Seberang Jaya.

Teknik analisis data kualitatif yang digunakan ialah kaedah analisis tematik terhadap transkripsi temu bual untuk mendapatkan tema bermakna dalam konteks persoalan dan objektif kajian. Pada peringkat awal, analisis isi kandungan dilakukan menggunakan pendekatan penyelidikan deduktif terutamanya terhadap data sekunder bagi mengenalpasti dimensi-dimensi sedia ada. Pada peringkat seterusnya, analisis isi kandungan menggunakan pendekatan penyelidikan induktif digunakan terhadap data primer. Selain daripada mengesahkan dimensi-dimensi sedia ada, pendekatan ini juga membolehkan dimensi baru yang tidak dikenalpasti sebelum ini ditemui.

DAPATAN KAJIAN

Matriks analisis kandungan tematik telah dibangunkan hasil daripada proses analisis kandungan yang dijalankan secara sistematik berdasarkan maklumat yang dikumpul daripada informan kajian. Data kajian dianalisis melalui teknik analisis tematik dan analisis domain. Hasil daripada kaedah analisis tersebut menunjukkan empat tema atau dimensi utama yang dihasilkan untuk mengenal pasti kesan ketidakupayaan untuk memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana bandar. Matriks analisis kandungan tematik ditunjukkan dalam Jadual 1 di bawah:

Jadual 1. Kesan Multidimensi Akibat Ketidakupayaan Untuk Memiliki Rumah dalam Kalangan Kumpulan Berpendapatan Sederhana Bandar

Dimensi Kesan	Tema Dominan	Kekerapan
Peribadi	Pilihan Tempat Kediaman	15
Geografi	Lokasi	12
Kewangan	Perbelanjaan	10
Fizikal	Keluasan Rumah	4

Sumber: Hasil analisis data kajian, 2021-2022

Jadual 1 menunjukkan bahawa terdapat kesan multidimensi ketidakmampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana bandar. Dimensi atau aspek yang telah dikenal pasti adalah kesan peribadi, geografi, kewangan dan fizikal. Dapatan kajian ini selari dengan hasil kajian lepas (Wan Nor Azriyati et al., 2011; Nor Malina et al., 2017) yang juga mendapati bahawa isu keupayaan pemilikan rumah, khususnya dalam kalangan berpendapatan sederhana, adalah bersifat multidimensi. Oleh yang demikian, kesan multidimensi ini adalah penting dan perlu diambil kira dalam mencari penyelesaian yang komprehensif kepada isu pemilikan rumah.

PERBINCANGAN

Kesan Peribadi

Dapatan kajian ini mengenal pasti kesan peribadi sebagai salah satu kesan multidimensi ketidakupayaan untuk memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana bandar. Kesan peribadi selanjutnya dikategorikan mengikut beberapa tema yang terdiri daripada pilihan tempat kediaman, pengorbanan, persepsi, perasaan diabaikan dan ditindas. Penemuan juga menunjukkan bahawa pilihan tempat kediaman adalah sub-kategori yang paling dominan untuk dimensi kesan peribadi. Aspek utama yang berkaitan dengan pilihan tempat kediaman adalah perlu memilih antara menyewa atau membeli apa sahaja jenis rumah yang mereka mampu. Beberapa informan kajian cenderung menyewa rumah untuk terus hidup di kawasan bandar kerana ketidakupayaan mereka untuk membeli rumah sendiri. Mereka terpaksa membuat pilihan dengan menyewa rumah untuk dijadikan sebagai tempat perlindungan, supaya sekurang-kurangnya ada tempat untuk berehat dan tidur.

Dapatan ini selaras dengan kenyataan yang dibuat oleh informan #8, seorang usahawan berskala sederhana berusia 46 tahun yang terpaksa berniaga selama hampir 20 tahun. Dia memilih untuk menyewa sebuah rumah berhampiran pejabatnya di kawasan bandar. Beliau kini masih tinggal di rumah sewa dan masih mencari rumah yang sesuai untuk dimiliki apabila tiba masanya. Menurut beliau:

“Saya lebih suka memiliki rumah yang berhampiran dengan pejabat saya di kawasan bandar, dan saya kini menyewa rumah kerana saya tidak mampu memiliki rumah di kawasan bandar. Rumah yang saya sewa terletak di Seberang Jaya, Seberang Perai Tengah yang sesuai dengan kriteria yang saya inginkan. Sekarang, saya hanya boleh menyewa rumah dan sebarang rancangan untuk memiliki rumah sangat bergantung kepada pencapaian perniagaan saya”.

Selain itu, informan #8 juga menekankan bahawa kesan ketidakupayaan untuk memiliki rumah ialah dia terpaksa berkorban dengan menyewa rumah. Ini kerana beliau lebih suka menyewa rumah yang selesa berbanding memiliki rumah yang tidak selesa di kawasan bandar. Kenyataan beliau adalah seperti berikut:

“Kesan yang jelas kepada saya ialah saya perlu menyewa rumah bertanah di kawasan bandar dan bukannya memiliki pangsapuri. Sekiranya saya memiliki sebuah apartmen, jika hanya demi untuk hidup di bandar...tetapi saya terpaksa menyediakan ruang yang terhad untuk keluarga saya tinggal. Oleh itu, pada masa ini, saya tidak mempunyai pilihan lain tetapi hanya mampu menyewa rumah yang mempunyai ruang lebih besar untuk kami tinggal.”

Dapat disimpulkan bahawa kesan peribadi adalah salah satu kesan penting ketidakupayaan untuk memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana bandar. Menyewa rumah merupakan satu usaha oleh kumpulan ini untuk menyediakan perlindungan kepada keluarga mereka walaupun berhadapan pelbagai isu dan cabaran. Seperti yang dinyatakan oleh Mohd Hamdan (2017), penduduk bandar tidak mempunyai pilihan selain membelanjakan sebahagian daripada perbelanjaan mereka dengan menyewa rumah di kawasan bandar sebagai tempat perlindungan bagi mereka.

Walaupun pilihan tempat kediaman merupakan kesan yang paling dominan, namun kesan lain yang dialami oleh informan kajian seperti kesan emosi, psikologi, persepsi dan sebagainya perlu diberi perhatian. Kesemua kesan ini boleh menyebabkan tekanan sosial dan peribadi yang akan terus wujud melainkan tindakan yang berkesan diambil dengan serta-merta oleh pihak yang bertanggungjawab. Tekanan sosial ini boleh dihapuskan dengan memenuhi keperluan sosial seperti yang distrukturkan oleh Fang (2005) dalam kerangka teori keperluan perumahannya.

Kesan Geografi

Kesan geografi adalah satu lagi kesan multidimensi ketidakupayaan untuk memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana bandar. Secara umum, kesan geografi berkaitan dengan lokasi rumah, jarak, penggunaan tanah, dan persekitaran perumahan. Dalam konteks ini, kesan paling dominan iaitu lokasi rumah bermaksud bahawa golongan berpendapatan sederhana yang bekerja di

kawasan bandar perlu mencari lokasi yang sesuai untuk memiliki rumah yang mungkin lebih jauh dari tempat kerja.

Penjelasan ini disokong oleh informan #15, seorang penolong pengarah berusia 30 tahun yang berasal dari Bukit Gambir, Pulau Pinang tetapi memutuskan untuk memiliki sebuah rumah PRIMA yang masih dalam pembinaan yang terletak di Butterworth, Pulau Pinang. Keputusan itu dibuat selepas mengambil kira bahawa ia amat sukar dan akan mengambil masa yang lebih lama untuk memiliki rumah di kawasan pulau. Pendapat beliau adalah seperti berikut:

"Saya berasal dari kawasan pulau di Pulau Pinang dan ia adalah nilai sentimental saya untuk memiliki sebuah rumah di kawasan itu. Walau bagaimanapun, dengan keadaan saya baru mula bekerja tetap dan dengan gaji saya sekarang, saya telah memilih untuk memiliki rumah di kawasan tanah besar. Tambahan pula, saya juga kini bekerja di kawasan pulau, tetapi saya tiada pilihan lain kerana rumah-rumah di kawasan pulau tidak mampu dimiliki buat masa ini."

Selain itu, disebabkan ketidakupayaan golongan berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah di kawasan bandar, mereka akan memilih untuk tinggal di luar kawasan bandar walaupun terpaksa menempuh perjalanan agak jauh ke tempat kerja di bandar. Pengalaman ini dikongsi oleh informan #11, seorang jurutera kilang berusia 28 tahun yang tinggal di kawasan tanah besar (Seberang Perai) tetapi bekerja di pulau Pulau Pinang. Penjelasan beliau adalah seperti di bawah:

"Saya kini masih tinggal bersama ibu bapa di Nibong Tebal tetapi bekerja di Kawasan Perindustrian Bayan Lepas yang jaraknya dianggap jauh antara kedua-dua destinasi. Anggaran masa perjalanan saya adalah sekitar satu jam memandu dengan syarat tiada kesesakan lalu lintas yang luar biasa. Saya perlu menghadapi situasi ini kerana saya belum bersedia untuk memiliki rumah impian saya lagi."

Terdapat juga keadaan di mana lokasi rumah yang dimiliki terletak jauh dari kawasan bandar kerana golongan berpendapatan sederhana ini lebih suka tinggal berdekatan dengan ibu bapa, adik-beradik, dan saudara-mara mereka kerana faktor kesihatan, umur, dan faktor-faktor lain. Kesan geografi dari segi lokasi rumah yang sesuai akan mempengaruhi keupayaan untuk memiliki rumah. Rosliana et al. (2020) menekankan bahawa lokasi dan saiz adalah penting dalam membuat keputusan untuk memiliki rumah. Kajian beliau menegaskan bahawa rumah-rumah di kawasan bandar akan menjadi pilihan oleh penduduk yang mempunyai kestabilan kewangan yang kukuh. Manakala, golongan berpendapatan sederhana biasanya akan memilih rumah yang terletak sama ada di kawasan sub-bandar atau di kawasan luar bandar yang lebih mampu dimiliki oleh mereka.

Selain kesan lokasi rumah, terdapat kesan lain yang dialami oleh sebilangan kecil informan kajian iaitu kesan persekitaran perumahan. Mereka terpaksa menyewa di kawasan berkepadatan penduduk yang tinggi dan mengalami kesesakan di kawasan pulau di Pulau Pinang. Hal ini kerana mereka tidak mampu membeli rumah di kawasan yang lebih selesa berikutan harga rumah yang dikatakan mahal. Hal ini selari dengan hasil kajian oleh Nor Malina et al. (2017) yang mendapati bahawa dimensi alam sekitar atau persekitaran perumahan mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan sederhana untuk membeli rumah. Kesan persekitaran perumahan ini perlu diambil perhatian oleh pihak bertanggungjawab kerana ianya boleh menjejaskan kualiti kehidupan dan kesejahteraan masyarakat bandar.

Kesan Kewangan

Satu lagi kesan ketidakupayaan golongan berpendapatan sederhana bandar untuk memiliki rumah yang dikenal pasti adalah kesan kewangan. Antara sub-kategori yang berkaitan dengan kesan kewangan ialah perbelanjaan isi rumah, komitmen kewangan dan lain-lain. Walau bagaimanapun, sub-kategori dominan untuk kesan kewangan adalah berkaitan dengan perbelanjaan isi rumah. Perbelanjaan isi rumah sering dikaitkan dengan keupayaan seseorang atau isi rumah untuk membelanjakan pendapatan mereka untuk membeli rumah. Ia juga dikaitkan dengan komitmen kewangan kerana apabila pendapatan individu melebihi perbelanjaan yang dibuat, maka individu berkenaan cenderung mencari alternatif untuk

menampung perbelanjaannya seperti mendapatkan bantuan kewangan atau pinjaman daripada institusi kewangan.

Majoriti informan menyatakan mereka terpaksa bergantung kepada pakej pembiayaan rumah daripada institusi kewangan baik di sektor swasta mahupun awam untuk membeli rumah. Pergantungan terhadap kemudahan pembiayaan ini menyebabkan ketersediaan kemudahan pinjaman perumahan sebagai salah satu faktor utama yang membolehkan golongan berpendapatan sederhana memiliki rumah (Nor Malina & Azrina, 2012). Sebagai contoh, menurut informan #16, seorang pegawai tadbir awam berusia 48 tahun:

"Saya membeli rumah pertama menggunakan pinjaman bank kerana ketika itu saya bekerja dengan pihak swasta. Apabila saya menyertai sektor kerajaan pada tahun 2007, saya mendapat pinjaman kerajaan untuk membeli rumah kedua saya yang saya tinggal kini di Bukit Mertajam. Jadi, sudah tentu, jika anda mendapat pinjaman, anda mesti mengetepikan sebahagian daripada pendapatan anda untuk pembayaran balik pinjaman setiap bulan. Semakin tinggi harga rumah, semakin banyak perbelanjaan kewangan anda. Sekiranya komitmen kewangan anda sudah sedia besar, maka pinjaman perumahan akan menambah lebih banyak beban kepada anda."

Mempunyai banyak komitmen kewangan sebagai tambahan kepada perbelanjaan isi rumah lain yang diperlukan juga boleh menjejaskan kemampuan untuk memiliki rumah. Oleh itu, komitmen kewangan ini meningkatkan perbelanjaan isi rumah bulanan mereka kerana mereka perlu membelanjakan sebahagian besar daripada pendapatan bulanan mereka untuk membayar ansuran bulanan rumah. Kenyataan ini disokong oleh informan #18, pensyarah kanan berusia 49 tahun yang menetap di Kepala Batas, Pulau Pinang. Menurutnyanya:

"Disebabkan rumah pada masa kini tidak mampu dimiliki, kami terpaksa mendapatkan pinjaman perumahan untuk membeli rumah sendiri. Ini menambah perbelanjaan isi rumah yang lain seperti makanan, kesihatan, pengangkutan, pendidikan anak-anak, dan lain-lain. Sebelum ini, kita tidak perlu berbelanja untuk gadget seperti telefon pintar, komputer riba, tablet... tetapi kini semuanya perlu untuk seisi keluarga. Jadi, ia adalah satu beban tambahan jika anda perlu membayar ansuran bulanan untuk pinjaman perumahan anda yang merangkumi paling banyak dalam bajet bulanan anda."

Kajian ini menunjukkan bahawa perbelanjaan isi rumah yang besar menjadi kesan akibat ketidakmampuan harga rumah di kawasan bandar. Sebagaimana yang telah dinyatakan oleh Mariana et al. (2017), isi rumah tidak dapat menanggung kos sebuah rumah jika harganya melebihi 30% daripada jumlah perbelanjaan isi rumah. Bagi membiayai pembelian rumah mereka, golongan berpendapatan sederhana bandar bergantung kepada pakej pembiayaan rumah yang ditawarkan oleh pelbagai institusi kewangan sama ada di sektor swasta mahupun awam. Ini seterusnya meningkatkan perbelanjaan isi rumah bulanan mereka kerana perlu membayar komitmen kewangan mereka selain daripada perbelanjaan biasa yang lain.

Kesan Fizikal

Satu lagi kesan multidimensi akibat ketidakupayaan untuk memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana bandar terdiri daripada kesan fizikal. Dapatan kajian menunjukkan saiz rumah memainkan peranan penting dalam membuat keputusan untuk memiliki rumah atau sebaliknya dalam kalangan golongan berpendapatan sederhana. Terdapat jurang dalam saiz rumah antara rumah yang terletak di kawasan tanah besar dan kawasan pulau di Pulau Pinang, walaupun harga jualan rumah tersebut adalah hampir sama. Ini konsisten dengan hasil kajian Wan Nor Azriyati et al. (2011) yang merumuskan bahawa golongan berpendapatan sederhana tidak dapat memiliki rumah kerana saiz dan jenis rumah yang tidak sepadan antara apa yang mereka inginkan dan apa yang ditawarkan di pasaran.

Menurut informan #7, eksekutif pentadbiran berusia 55 tahun yang memiliki rumah di Bertam, Kepala Batas, beliau turut menyewa sebuah lagi rumah di Sungai Nibong memandangkan pejabatnya terletak di kawasan pulau itu. Oleh kerana saiz rumah di pulau itu lebih kecil berbanding di tanah besar

iaitu Seberang Perai, dia mengambil keputusan untuk membeli rumah yang bersaiz lebih besar di tanah besar. Beliau menyatakan seperti berikut:

“Saya sedar saya tidak mampu memiliki rumah di kawasan pulau dengan harga rumah sebegitu tinggi berbanding rumah di kawasan tanah besar yang mempunyai saiz rumah yang sama. Oleh itu, pengalaman menyewa di Sungai Nibong telah meyakinkan saya untuk memiliki rumah di Bertam kerana saiz rumah yang luas. Anda boleh mendapatkan saiz rumah bertanah yang lebih besar di tanah besar tetapi hanya sebuah unit di bangunan pangsapuri bertingkat tinggi bersaiz lebih kecil di pulau itu.”

Ia turut disokong informan #10, berusia 46 tahun dan bekerja sebagai pegawai kerajaan yang memilih untuk memiliki rumah di Simpang Ampat di kawasan tanah besar atas faktor saiz yang berbaloi dengan nilai rumah tersebut. Dia berkata bahawa:

“Rumah yang dibina bertujuan untuk golongan berpendapatan sederhana di kawasan bandar dan kepadatan penduduk yang tinggi akan kekal tinggi dan semakin tinggi berikutan sumber tanah yang terhad dan kemajuan pembangunan yang pesat. Sebagai contoh, jika kita mencari rumah yang berharga RM300,000.00, kita hanya boleh mendapatkan sebuah rumah teres satu tingkat yang kecil atau hanya sebuah pangsapuri di pulau itu. Sebaliknya, kita boleh mendapatkan sebuah rumah teres dua tingkat di tanah besar.”

Segelintir informan tidak dapat membeli rumah kerana tidak sepadan antara harga dan saiz rumah yang diinginkan. Dapatan ini selari dengan hasil kajian oleh Wan Nor Azriyati et al. (2011) yang mendapati bahawa selain harga rumah, saiz serta jenis rumah juga merupakan faktor penyumbang kepada ketidakupayaan golongan berpendapatan sederhana untuk memiliki rumah. Rumah yang mampu mereka beli adalah jauh lebih kecil daripada keperluan keluarga mereka. Sebilangan informan pula terpaksa menyewa atau membeli rumah yang lebih kecil dan kurang selesa kerana apa yang lebih penting bagi mereka ialah mempunyai tempat tinggal.

Kajian ini mendapati kesan fizikal adalah antara kesan akibat ketidakmampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan golongan berpendapatan sederhana bandar. Secara amnya, kesan fizikal merujuk kepada saiz, keluasan binaan, reka bentuk dan kualiti sesebuah rumah. Ada kesan yang lebih dominan dialami oleh majoriti informan kajian berbanding kesan lain yang dinyatakan oleh sebilangan kecil informan. Namun begitu, kesemua kesan ini perlu ditangani secara komprehensif supaya kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan berpendapatan sederhana bandar di Pulau Pinang khususnya dapat dipertingkatkan.

KESIMPULAN

Dapatan kajian ini menunjukkan kepentingan memahami isu ketidakmampuan pemilikan rumah dari perspektif multidimensi. Ketidakupayaan memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana di bandar mempunyai kesan multidimensi yang kemudiannya mempengaruhi pencapaian matlamat pembangunan lestari (SDG) negara kita khususnya SDG11 yang bertujuan untuk menjadikan bandar dan penempatan manusia inklusif, selamat, berdaya tahan dan mampan. Berbeza dengan kaedah unidimensi yang berfokus kepada dimensi ekonomi, pendekatan multidimensi turut mendedahkan sebenarnya terdapat beberapa dimensi lain kesan ketidakmampuan memiliki rumah sendiri seperti kesan peribadi, geografi, kewangan dan fizikal yang memberi impak kepada kesejahteraan dan kualiti kehidupan kumpulan yang terjejas. Kesan multidimensi yang dibincangkan dalam dapatan kajian ini adalah selari dengan falsafah pembangunan lestari yang menekankan keseimbangan antara dimensi ekonomi, sosial dan alam sekitar dalam kehidupan manusia.

Implikasi praktikal kajian ini ialah keperluan untuk mengaplikasikan pendekatan multidimensi dalam menganalisis kesan ketidakupayaan memiliki rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana di bandar, dan tidak lagi memfokus kepada satu dimensi sahaja, terutamanya dimensi ekonomi. Menangani aspek harga rumah sahaja tidak dapat menyelesaikan masalah pemilikan rumah

dalam kalangan penduduk bandar. Justeru, pendekatan yang komprehensif ini dapat membantu dalam memformulasikan dasar dan strategi perumahan yang lebih efektif dan konklusif di masa hadapan. Adalah penting untuk mencapai penyelesaian bagi meningkatkan pemilikan rumah dalam kalangan kumpulan berpendapatan sederhana di bandar supaya jurang pemilikan rumah di kawasan bandar dapat dikurangkan.

PENGHARGAAN

Penulis ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada Kementerian Pengajian Tinggi Malaysia kerana membiayai kajian ini di bawah Skim Geran Penyelidikan Fundamental (FRGS), Nombor Kod: FRGS/1/2020/SS0/USM/02/11.

RUJUKAN

- 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. (2019). Poket stats negeri Pulau Pinang. *Statistik Rasmi Malaysia*. <https://www.dosm.gov.my/v1/>
- JPBD Semenanjung Malaysia. (2016). *Dasar Perbandaran Negara Kedua*. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- JPBD Semenanjung Malaysia. (2019). *Perbandaran di Malaysia (RFN3)*. In PLANMalaysia. <https://www.planmalaysia.gov.my/>
- Khoo, S.L., Malek, N.M. & Yasin, S.M. (2017). Housing affordability woes and the state of developed underdevelopment in Penang island. *Malaysian Management Journal* 21, 1-16.
- Khoo, S.L. & Woo, K.H. (2020). Making sense of place-making in Penang island's affordable housing schemes: voices from key stakeholders. *International Journal of Urban Sustainable Development* 12(3), 309-327.
- Kementerian Hal Ehwal Ekonomi. (2018). *Kajian separuh penggal: Rancangan Malaysia kesebelas 2016-2020: keutamaan dan penekanan baharu*. Kuala Lumpur: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- MacDonald, S. (2012). *Supply and Demand in the Penang Housing Market: Assessing Affordability*. Pulau Pinang: Penang Institute, (October), 1–36.
- Mariana, M. O., Muhammad Adib, R., Nasriah, S., Noor Suzilawati, R., Muhammad Faris, A., & Najhan, K. (2017). Housing affordability in the state of Johor. *Planning Malaysia: Journal of Malaysian Institute of Planners* 15(1), 347–356
- Mohd Hamdan, A. (2017). Perspektif dan sumber maklumat isu perumahan dalam kalangan pengguna Sabah. *Jurnal Komunikasi Borneo Edisi Khas* (Konvokesyen Ke-19 UMS) 2017, 26–57.
- Mulliner, E., & Maliene, V. (2012). What attributes determine housing affordability?. *International Journal of Social, Behavioral, Educational, Economic, Business and Industrial Engineering* 6(7), 1833–1838.
- Nooriah, Y. (2019). Faktor penyumbang kepada tekanan perumahan di kawasan perumahan kos rendah dan sederhana rendah di Pulau Pinang. *The Asian Journal of Humanities* 26(1), 143–171.
- Norshuhada, Z., Faizul Azli, M. R., Syazwani, S., Saipol Bari, A. K., & Atikah, H. (2017). Factors affecting the demand of affordable housing among the middle-income groups in Klang Valley Malaysia. *Journal of Design and Built Environment, Special Issue*, 1–10.
- 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 Shaharudin, S., Khoo, S. L., Parthiban, S. G., & Zahri, M. (2017). Kemampuan memiliki rumah dalam kalangan keluarga bandar di Malaysia. *Geografi* 5(2), 69–77.
- Penang Institute. (2016). *Buku data asas sosio-ekonomi negeri Pulau Pinang*. 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), 63–74.
- Suraya, I. (2019). *Agenda perumahan: peranan kerajaan, pasaran dan masyarakat*. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute.
- Unit Perancang Ekonomi. (2021). *Rancangan Malaysia Kedua Belas 2021-2025: Malaysia yang Sejahtera, Inklusif, Mampan*. Kuala Lumpur: Percetakan Nasional Berhad.

- Wan Nor Azriyati, W. A. A., Noor Rosly, H., Ainoriza, M. A., & Mahazril'aini, Y. (2018). *Housing policy in Malaysia: bridging the affordability gap for medium-income house*. In H. C. Rebecca Lai & H. Seong-Kyu (Eds.), *Housing policy, wellbeing and social development in Asia* (pp. 141–156). Oxon: Routledge.
- Woetzel, J., Ram, S., Mischke, J., Garemo, N., & Sankhe, S. (2014). *A blueprint for addressing the global affordable housing challenge*. October Issue. McKinsey Global Institute.