Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH) (e-ISSN : 2504-8562)
2023, Volume 8, Issue 3, e002182
DOI: https://doi.org/10.47405/mjssh.v8i3.2182

Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah dalam kalangan Isi Rumah Bandar M40 di Pulau Pinang

(Factors Affecting Homeownership Affordability Among M40 Urban Households in Penang)

Nur Shafiqah Azahar[1], Nor Malina Malek[2*]

[1]Bahagian Perancangan dan Pengurusan Pembangunan, Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan, Universiti Sains Malaysia (USM), 11800 Pulau Pinang, Malaysia.
Email: shafiqahazahar7@gmail.com
[2]Bahagian Perancangan dan Pengurusan Pembangunan, Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan, Universiti Sains Malaysia (USM), 11800 Pulau Pinang, Malaysia.
Email: malina@usm.my

CORRESPONDING AUTHOR (*):
Nor Malina Malek
(malina@usm.my)

KATA KUNCI:
Kemampuan
Pemilikan rumah
Pulau Pinang
M40
Rumah mampu milik

KEYWORDS:
Affordability
Homeownership
Penang
M40
Affordable housing

CITATION:
Nur Shafiqah Azahar & Nor Malina Malek. (2023). Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah dalam kalangan Isi Rumah Bandar M40 di Pulau Pinang. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, *8*(3), e002182. https://doi.org/10.47405/mjssh.v8i3.2182

ABSTRAK

Pemilikan rumah merupakan elemen penting dalam memastikan keperluan setiap individu dan keluarga terhadap tempat tinggal dipenuhi untuk menjamin kesejahteraan mereka. Namun, kemampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang adalah sederhana di mana masih terdapat segelintir yang tidak mampu memiliki rumah sendiri. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan memiliki rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang. Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif di mana pengkaji menggunakan instrumen temu bual separa berstruktur. Seramai 20 orang ketua isi rumah M40 bandar telah ditemu bual. Kaedah analisis tematik digunakan untuk menganalisis data kualitatif bagi mencapai objektif kajian. Melalui kajian ini, cabaran sebenar yang dihadapi oleh isi rumah bandar M40 dapat dikenal pasti. Hasil kajian menunjukkan bahawa kos perumahan dan kriteria rumah merupakan faktor utama yang mempengaruhi kemampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang. Selain itu terdapat juga beberapa faktor mempengaruhi lain seperti pendapatan, simpanan dan pinjaman perumahan. Hasil kajian ini diharap dapat membantu Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri dalam menggubal dasar perumahan khususnya dasar rumah mampu milik yang lebih komprehensif pada masa hadapan.

ABSTRACT

Homeownership is an important element in ensuring that each individual and family's needs for a home are met to ensure their well-being. However, the affordability to own a home among M40 urban households in Penang is modest as

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

there are still a few who cannot afford to own their own home. Therefore, this study intended to identify the factors influencing the affordability of homes among M40 urban households in Penang. The study utilized a qualitative approach in which a semi-structured interview was used as a data collection instrument. A total of 20 heads of urban M40 households were interviewed. Thematic analysis methods are used to analyze qualitative data in achieving the objective of the study. Through this study, the real challenges faced by M40 urban households can be identified. The results showed that housing costs and housing criteria were the main factors affecting the affordability of homeownership among M40 urban households in Penang. Apart from that, there are other influencing factors such as income, savings, and housing loans. It is hoped that this study will help the Federal Government and State Governments in formulating housing policies, especially more comprehensive affordable housing policies in the future.

Sumbangan/Keaslian: Sumbangan utama kajian ini ialah mendapati bahawa terdapat pelbagai faktor, selain faktor ekonomi, yang mempengaruhi kemampuan golongan M40 bandar untuk memiliki rumah. Oleh itu, adalah penting untuk menganalisis isu kemampuan pemilikan rumah melalui pendekatan multidimensi bagi membantu merumuskan dasar dan strategi perumahan yang lebih berkesan pada masa akan datang.

1. Pengenalan

Pemilikan rumah merupakan salah satu daripada keperluan asas kehidupan manusia sebagai tempat untuk berlindung dari ancaman luar. Rumah menjadi petunjuk utama dalam menilai tahap keupayaan dan kualiti hidup penduduk (Nor Malina et al., 2017). Adalah sangat penting untuk memastikan setiap isi rumah mempunyai kediaman mereka sendiri. Pemilikan rumah dianggap elemen penting dalam memastikan keselamatan setiap individu dan keluarga sebagai tempat tinggal atau untuk kepentingan ekonomi (Annuar & Nor Malina, 2021). Selain itu, persekitaran rumah juga mampu mempengaruhi proses pertumbuhan dan tingkah laku manusia. Pemilikan rumah boleh mempengaruhi kesejahteraan sosio-ekonomi, politik dan sosial masyarakat (Hashim et al., 2020). Ia juga menjadi aras dan penunjuk kesejahteraan hidup rakyat seperti yang telah digariskan dalam pembangunan lestari Malaysia. Menurut teori Maslow mengenai kerangka hierarki keperluan hidup, keperluan hidup manusia dibahagikan kepada 5 tahap, iaitu tahap keperluan fisiologi, keselamatan, sosial, kepuasan dan tahap keperluan diri. Tahap pertama yang merupakan tahap keperluan fisiologi, adalah tahap terpenting dalam teori ini di mana ia menyatakan bahawa bagi manusia untuk bertahan hidup, mereka memerlukan makanan, air, udara dan tempat tinggal (Annuar & Nor Malina, 2021). Sekiranya semua keperluan ini dapat dipenuhi, maka manusia dapat hidup dalam kedamaian.

Isu utama dalam kajian ini adalah isu pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 terutamanya di kawasan Pulau Pinang. Laporan yang dikeluarkan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia (2019) menunjukkan kadar urbanisasi yang tinggi di negeri Pulau Pinang adalah yang ketiga tertinggi setelah Wilayah Persekutuan Putrajaya

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Proses urbanisasi ini telah menimbulkan kesan pembandaran terhadap penduduk setempat seperti isu peningkatan kos hidup dan masalah kemampuan pemilikan rumah. Golongan yang paling terkesan dengan isu ini adalah golongan M40 yang tinggal di kawasan ini. Ini adalah kerana kerajaan lebih memberi tumpuan bantuan sama ada dari segi kos sara hidup atau bantuan perumahan kepada golongan B40 berbanding M40 sedangkan masih ramai golongan pertengahan M40 atau golongan "*sandwich*" ini tidak memiliki rumah. Mereka ini kebanyakan tidak mampu untuk memiliki rumah tetapi juga tidak layak menerima bantuan perumahan yang disediakan (Rosliana, Zaimah & Sarmila, 2020).

Isi rumah M40 adalah kumpulan isi rumah berpendapatan pertengahan 40 peratus iaitu isi rumah yang mempunyai julat pendapatan antara RM 4,851 sehingga RM 10,970 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019). Menurut Ismail et al. (2015) kemampuan golongan ini untuk memiliki rumah adalah sederhana kerana mereka masih tidak mampu untuk membeli rumah yang dibina oleh syarikat swasta tetapi juga tidak layak untuk menerima bantuan perumahan awam. Menurut Abdul Kadir et al. (2020) kemampuan perumahan dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti tahap pendapatan, komitmen bulanan, keluarga saiz, stok bekalan perumahan, pembelian spekulatif dan perubahan penduduk. Selain itu proses urbanisasi yang pesat juga boleh mempengaruhi kemampuan penduduk bandar untuk memiliki rumah. Sehingga kini, isu mengenai kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 masih tidak dapat diselesaikan dengan baik. Golongan ini sebenarnya tidak mampu untuk membeli rumah pada kadar harga pasaran semasa yang sentiasa meningkat (Rosliana, Zaimah & Sarmila, 2020). Oleh itu, kajian ini dilaksanakan untuk mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar berpendapatan pertengahan (M40).

2. Sorotan Literatur

Kajian tinjauan ini bertujuan untuk menghuraikan konsep utama dalam kajian ini iaitu kemampuan pemilikan rumah dan isi rumah M40. Selain itu, isu pemilikan rumah dalam kalangan M40 bandar juga dihuraikan secara umum.

2.1. Kemampuan Pemilikan Rumah

Kemampuan merujuk kepada kebolehan atau keupayaan seseorang untuk melakukan sesuatu. Menurut Napoli (2017), kemampuan memiliki rumah adalah keupayaan isi rumah untuk memenuhi kos perumahan, sambil mengekalkan kemampuan untuk memenuhi kos sara hidup asas yang lain. Manakala (Rosliana, Zaimah & Sarmila, 2020), pula menyatakan bahawa kemampuan memiliki rumah adalah keupayaan kewangan individu untuk membayar kos yang terlibat dalam pembelian rumah. Pemilikan rumah tetap menjadi salah satu cabaran sukar yang dihadapi oleh kebanyakan negara membangun pada abad ke-21 (Mustafa Kamal et al., 2020). Keupayaan masyarakat bandar untuk memiliki rumah boleh dipengaruhi oleh pelbagai faktor yang akan mempengaruhi kesejahteraan masyarakat (Nor Malina et al., 2017).

Tiga kaedah yang lazim diaplikasikan untuk menentukan kemampuan membeli rumah adalah "*Median Multiple*" (MM), "*Housing Cost Burden*" (HCB) dan "*Residual Income*" (RI). MM adalah harga rumah purata maksimum tiga kali lebih tinggi daripada purata pendapatan isi rumah tahunan, HCB adalah perbelanjaan perumahan kurang daripada 30 peratus dari pendapatan isi rumah dan RI pula adalah pendapatan sisa (setelah

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

ditolak kos bukan perumahan) yang mencukupi untuk membiayai bon gadai janji bulanan. Analisis terkini mengenai keadaan perumahan di Malaysia mengaplikasikan kaedah MM (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2018). Pada tahun 2016, tahap kemampuan pemilikan rumah di Malaysia telah meningkat sedikit, tetapi masih dalam kategori sangat tidak mampu milik. MM adalah kaedah yang banyak digunakan untuk membandingkan tahap pemilikan rumah. Kaedah MM ini, yang juga diguna pakai oleh Bank Dunia, mendefinisikan sebuah rumah sebagai harga yang berpatutan jika harganya kurang dari tiga kali ganda dari purata pendapatan isi rumah tahunan (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2018).

2.2. Isi Rumah M40

Isi rumah adalah individu atau sekumpulan individu yang berkongsi tempat tinggal dan membuat peruntukan perbelanjaan bersama. Biasanya isi rumah terdiri daripada ahli keluarga sendiri. Penerima pendapatan isi rumah adalah ahli isi rumah yang mempunyai pendapatan per bulan. Manakala pendapatan isi rumah adalah jumlah keseluruhan pendapatan yang diperoleh oleh isi rumah. Definisi kumpulan pendapatan ini tidak tetap dan sentiasa berubah dari semasa ke semasa. Menurut Jabatan Perangkaan Malaysia (2021), isi rumah M40 adalah kumpulan isi rumah berpendapatan pertengahan atau digelar kumpulan penengah 40 peratus iaitu isi rumah yang mempunyai julat pendapatan RM 4,851 hingga RM 10,970. Istilah isi rumah B40, M40 dan T20 sebenarnya merujuk kepada populasi penduduk negara iaitu 40 peratus terbawah, 40 peratus penengah dan 20 peratus teratas. Nilai pendapatan isi rumah yang menentukan kumpulan isi rumah ini akan berubah mengikut penyata Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK). Kemampuan kumpulan isi rumah berpendapatan pertengahan untuk memiliki rumah adalah sederhana (Rosliana, Zaimah & Sarmila, 2020). Golongan ini mungkin tidak begitu memerlukan bantuan kewangan tetapi mereka memerlukan bantuan perumahan sebagai insentif untuk memastikan peluang mereka memiliki rumah (Raji et al., 2016). Golongan pertengahan kini sukar memiliki rumah kerana harga rumah yang tinggi terutama di kawasan bandar (Rosliana, Zaimah & Sarmila, 2020). Kelas pertengahan Malaysia akan jatuh ke dalam kemiskinan bandar jika mereka hidup kos terus meningkat manakala pendapatan kekal sama untuk jangka masa yang lama (Aminudin & Md. Sani @ Abd. Rahim, 2023).

2.3. Isu Pemilikan Rumah dalam kalangan M40 Bandar

Isu mengenai pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 bukan satu isu yang baru. Menurut National Housing Department (2018), pemerintah juga harus memberi tumpuan kepada kelompok M40 dalam isu pemilikan rumah, terutama di kawasan bandar kerana kebanyakan dari mereka masih tidak mampu memiliki rumah. Rosliana, Zaimah dan Sarmila (2020) mengkaji kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan M40 di Malaysia dan hasil kajiannya mendapati kemampuan penjawat awam kumpulan M40 memiliki rumah berada pada tahap sederhana.

Isu pertama adalah isu pembangunan bandar dan pemilikan rumah. Keadaan semasa pembangunan bandar telah menyaksikan kesan negatif pembangunan yang menjejaskan kualiti hidup masyarakat, alam sekitar dan persekitaran kawasan bandar (Annuar & Nor Malina, 2021). Keadaan ini menyebabkan berlaku masalah kekurangan penawaran rumah iaitu untuk memenuhi keperluan dan permintaan perumahan dalam kalangan rakyat terutamanya di kawasan bandar. Ini berikutan peningkatan dalam pembinaan bangunan pejabat dan pusat beli-belah terutama di bandar-bandar besar yang

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

berkemungkinan turut meningkatkan pembinaan hartanah komersial secara berlebihan, sekali gus memberi kesan negatif kepada pasaran hartanah lain seperti rumah (Junaidi et al., 2020).

Selain itu, harga rumah juga menjadi isu hangat diperkatakan di mana harga rumah dan harga hartanah semakin hari semakin meningkat dengan kadar kenaikan yang tidak seimbang dengan peningkatan pendapatan isi rumah (Nor Malina et al., 2017). Ini secara tidak langsung memberi kesan negatif terhadap keupayaan isi rumah memiliki rumah. Pada 2016, purata harga rumah di Malaysia ialah RM387,258. Bagaimanapun, pada tahun 2021, harga rumah di Malaysia telah meningkat secara drastik sebanyak 10.24 peratus kepada RM 426,903 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2021). Jika dilihat pada harga rumah mampu milik maksimum mengikut pendapatan isi rumah, purata harga rumah di Malaysia pada tahun 2021 hanya boleh dimiliki oleh segelintir isi rumah M40 yang merupakan sebahagian daripada kumpulan M2, M3 dan M4. Menurut Jabatan Perangkaan Malaysia (2019), harga rumah RM 426,903 hanya boleh dimiliki oleh isi rumah berpendapatan antara RM6,000 dan RM 7,999 sebulan. Isi rumah M40 dibahagikan kepada 4 kumpulan iaitu M1, M2, M3 dan M4. Kumpulan M1 merujuk kepada isi rumah berpendapatan antara RM 4,851 hingga RM 5,880 diikuti kumpulan M2 iaitu isi rumah berpendapatan antara RM 5,881 hingga RM 7,100. Kumpulan M3 dan M4 terdiri daripada pendapatan masing-masing daripada RM 7,101 hingga RM 8,700 dan RM 8,701 hingga RM 10,970. Masalah peningkatan harga rumah turut berlaku di negara lain seperti Amerika Syarikat. Nisbah harga rumah kepada pendapatan di negara ini juga tidak menentu walaupun dalam jangka panjang merentasi 70 kawasan metropolitan (Oikarinen et al., 2021). Hubungan antara harga rumah dan pendapatan dijangka mempengaruhi penggunaan isi rumah, simpanan dan ketidaksamaan penggunaan (Oikarinen et al., 2021). Keadaan ini dapat dilihat di Pulau Pinang apabila berlakunya isu penawaran rumah mewah lebih tinggi daripada permintaan, manakala penawaran rumah mampu milik tidak mencukupi berbanding permintaan. Menurut Aminudin dan Md. Sani @ Abd. Rahim (2023), keadaan menunjukkan bahawa perumahan mewah adalah lebih tinggi daripada perumahan murah. Akibatnya, penduduk tempatan bergelut untuk memiliki rumah sendiri.

Di samping itu, masalah pinjaman perumahan juga menjadi teras yang menghalang rakyat Malaysia untuk memiliki rumah. Bakal pembeli rumah akan menghadapi halangan untuk mendapatkan pinjaman sekiranya gagal mematuhi syarat yang ditetapkan oleh institusi kewangan. Malah, mereka juga akan berdepan risiko permohonan pinjaman ditolak kerana pendapatan yang tidak stabil dan rendah. Permohonan pinjaman yang sudah berumur dan hampir mencapai umur persaraan juga akan menghadapi kesukaran untuk mendapatkan kelulusan pinjaman. Ini kerana tempoh maksimum pinjaman adalah selama 35 tahun atau tidak melebihi had umur 60 tahun (Bank Negara Malaysia, 2018). Oleh itu, kelulusan pinjaman mempunyai korelasi antara harga dan pendapatan bersih bulanan peminjam. Terdapat beberapa kriteria yang perlu dipenuhi oleh pemohon untuk layak mendapat pinjaman dan kriteria atau garis panduan ini diperketat berikutan isu pandemik semasa (Alias et al., 2021). Institusi kewangan swasta dan kerajaan memainkan peranan yang sangat penting dalam menentukan kriteria kelayakan pemohon. Pemohon akan dilihat dari aspek kelayakan mendapatkan pinjaman bagi memastikan mereka mampu membuat pembayaran dan sekiranya pemohon tidak dapat membuat pembayaran pada masa hadapan ia boleh menyebabkan rumah yang mereka miliki akan dilelong dan ini akan meningkatkan kos kredit pada masa hadapan (Alias et al., 2021). Kebanyakan pembeli muda tidak mampu membeli rumah kerana obligasi hutang semasa mereka (pinjaman kenderaan dan

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

bayaran tunggakan kad kredit), yang mungkin menyukarkan mereka untuk membuat pinjaman perumahan (Aminudin & Md. Sani @ Abd. Rahim, 2023).

3. Metod Kajian

Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif melalui teknik temu bual separa berstruktur untuk kutipan data primer. Pengkaji menggunakan teknik pensampelan bertujuan dan persampelan bola salji untuk menentukan seramai 20 orang peserta kajian yang memenuhi kriteria kajian. Peserta kajian mestilah tergolong dalam Isi Rumah M40 iaitu isi rumah yang mempunyai julat pendapatan antara RM 4,851 hingga RM 10,970 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019). Daerah Seberang Perai Tengah dan Timur Laut Pulau Pinang telah dipilih sebagai kawasan kajian. Ini kerana jumlah peratusan isi rumah M40 di kedua-dua daerah ini adalah yang tertinggi di Pulau Pinang iaitu masing-masing 21.4% dan 37.1% (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019). Bagi kaedah analisis data, pengkaji menggunakan kaedah analisis tematik. Analisis melibatkan sistem pengekodan data kepada beberapa kategori atau tema yang diperhalusi kepada subkategori untuk mendapatkan idea dalam kes yang dikaji (Sekaran, 2003). Rakaman temu bual direkodkan dan ditranskripsikan bagi memudahkan pengkaji mengekstrak data. Kemudian teks transkrip temu bual dikodkan untuk menyusun data mengikut tema berdasarkan objektif kajian ini. Perisian penyelidikan kualitatif nvivo11 turut digunakan untuk membantu memproses data temu bual.

4. Hasil Kajian

Dapatan kajian mendapati terdapat 11 faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang. Analisis kandungan matriks ditunjukkan dalam Jadual 1 di bawah:

Jadual 1: Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Isi Rumah Bandar M40 di Pulau Pinang

Faktor	Bilangan Peserta	Kekerapan Faktor Dirujuk
Kos Rumah	19	80
Kriteria Rumah	19	78
Pendapatan Isi rumah	17	55
Simpanan	17	41
Pinjaman Perumahan	16	28
Sokongan Keluarga	9	10
Pengurusan Kewangan	9	15
Masalah Pemaju	7	10
Urbanisasi	7	8
Bantuan Kerajaan	6	16
Birokrasi dan Undang-Undang	1	2

Jadual 1 menunjukkan faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar di Pulau Pinang. Terdapat 5 faktor dominan yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan golongan ini iaitu faktor kos rumah, faktor kriteria rumah, faktor pendapatan isi rumah, faktor simpanan dan faktor pinjaman perumahan.

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

5. Perbincangan Kajian

5.1. Kos Rumah

Hasil kajian mendapati bahawa faktor kos rumah merupakan faktor utama yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang. Faktor kos rumah ini termasuklah harga rumah dan tanah, deposit dan bayaran bulanan. Faktor harga rumah yang paling tinggi disebut oleh peserta sebagai faktor yang mempengaruhi kemampuan mereka untuk memiliki rumah di Pulau Pinang. Menurut peserta TL 01:

> *"Masa tu dekat Penang, harga rumah memang tinggi lah. Memang tinggi. Kalau nak cari rumah atas tanah memang tak boleh dengan harga yang murah. Rumah atas tanah memang nak dekat dengan hampir setengah juta. Jadi saya pi cari dekat Kulim lah. Kalau kat Kulim masih ada rumah atas tanah dengan harga yang saya bagi tu lah. 147, 110 (ribu ringgit)."*

Pendapat peserta ini juga selari dengan pendapat TL 05 di mana beliau turut mengatakan:

> *"Harga rumah di Penang ni memang tinggi lah. Mahai kalau banding dengan belah belah Kedah, Perak tu. Sebab tu lah saya ambil masa juga nak beli rumah. Kena fikir banyak kali sama ada mampu tak nak buat bayaran tiap tiap bulan tu. Tambah pula untuk rumah landed. Memang mahal."*

Selain itu, peserta SPT 02 pula mengatakan bahawa deposit rumah mampu mempengaruhi kemampuan pemilikan rumahnya. Menurut beliau:

> *"Kita nak beli rumah kena ada deposit. Kita kena ada deposit… contoh 10%. Kalau rumah tu RM 100 ribu pun kita kena ada RM 10 ribu. Sebab dulu lain dari sekarang. Sekarang ni dah boleh beli rumah tanpa deposit. Maksudnya dah boleh beli rumah 100% pinjaman."*

Di samping itu, peserta SPT 01 pula mengatakan bahawa bayaran bulanan rumah merupakan definisi kemampuan kepada beliau. Menurut beliau:

> *"Kemampuan ni of course lah daripada segi sekarang kita lebih kepada pembayaran bulanan lah ye. Pembayaran bulanan ataupun kita boleh cakap tangga gaji kita sekarang dan pembayaran bulanan yang boleh menyebabkan kita perlu commit benda tu setiap bulan selama 35 tahun. 35 tahun ni bagi saya bukan satu jangka masa yang pendek, dia satu jangka masa panjang."*

Kesimpulannya, kos rumah seperti harga rumah, deposit dan bayaran bulanan rumah adalah faktor utama yang mampu mempengaruhi kemampuan pemilikan dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang. Faktor ini disebut atau dirujuk sebanyak 80 kali oleh 19 orang peserta daripada jumlah keseluruhan 20 orang peserta. Hasil kajian ini disokong oleh kajian lepas (Md.Sani & Abd.Rahim, 2007; Rosliana, Zaimah & Sarmila, 2020) di mana para pengkaji menyatakan bahawa kemampuan

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

memiliki rumah adalah keupayaan kewangan individu untuk membayar kos yang terlibat dalam pembelian rumah.

5.2. Kriteria Rumah

Faktor kriteria rumah merupakan faktor utama yang mempengaruhi keupayaan memiliki rumah dalam kalangan isi rumah M40 bandar di Pulau Pinang. Faktor kriteria rumah dikategorikan lagi mengikut beberapa tema yang terdiri daripada lokasi strategik, kejiranan, kemudahan yang disediakan, kualiti rumah dan tempoh pemilikan rumah. Lokasi yang strategik menjadi penyumbang utama kepada faktor ini di mana kemampuan kebanyakan peserta dipengaruhi oleh lokasi rumah. Ada sebahagian peserta kajian membuat keputusan untuk tinggal di kawasan bandar dan ada juga peserta kajian memilih untuk tinggal di kawasan pinggir bandar. Ini selaras dengan kenyataan peserta TL 02 yang membeli rumah berhampiran pusat bandar supaya dapat memudahkan aktiviti hariannya kerana tidak berupaya memandu kereta. Menurutnya:

> *"Macam saya, saya selesa dekat pusat bandar lah. Kita nak urusan apa-apa senang lah. Kat situ ada bank, ada sekolah, supermarket semua ada dah. Lengkap kan?"*

Selain itu, peserta kajian SPT 07 juga mengatakan bahawa beliau melihat faktor lokasi sebelum membeli sesuatu rumah. Ini adalah kerana beliau menginginkan rumah di kawasan kajian kerana kemudahan asas yang banyak disediakan.

> *"Saya suka duduk di kawasan bandar sahaja. Jadi kawasan pemilihan yang saya beli iaitu kawasan bandar Perda. Dekat dengan bandar Bukit Mertajam. Dekat dengan Seberang jaya. Dekat dengan highway, jalan-jalan yang memudahkan untuk pergerakan. Saya tak memilih kawasan perumahan yang di luar bandar sebab jarak jauh untuk pergerakan saya. Lepas itu faktor kawasan membangun, semua fasiliti ada. Kedai-kedai semua ada. Dekat semua. Yang itu yang menyebabkan faktor saya membeli rumah tersebut".*

Manakala peserta TL 01 pula mengatakan bahawa beliau melihat faktor jenis pemilikan rumah mampu mempengaruhi kemampuannya untuk memiliki rumah. Beliau mencari rumah yang bertanah berbanding rumah berstrata. Menurut beliau:

> *"Memang atas tanah. Saya nak cari rumah atas tanah. Saya tak nak duduk atas kayangan".*

Berdasarkan kajian ini, pengkaji mendapati bahawa kriteria rumah seperti lokasi, jenis rumah, fasiliti rumah, kualiti rumah dan tempoh pemilikan rumah mampu mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang.

5.3. Pendapatan Isi Rumah

Hasil kajian mendapati bahawa faktor pendapatan isi rumah merupakan faktor ketiga tertinggi yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang. Faktor ini terdiri daripada jenis pekerjaan, pendapatan bulanan, pendapatan sampingan, dan tahap pendidikan. Faktor ini dipersetujui mampu

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

mempengaruhi kemampuan oleh 17 orang peserta dan disebut sebanyak 77 kali oleh keseluruhan 20 orang peserta. Sebagai contoh, peserta SPT 01 menyebutkan bahawa beliau tidak mampu membeli rumah sebelum ini disebabkan kewangan beliau yang tidak stabil dan pekerjaan beliau dalam bukan badan kerajaan. Menurut beliau:

> *"Sebab tak stabil lah, sebab kewangan tak stabil sebab bekerja swasta tu memang bukan tujuan saya yang sebenar lah. Sebab dah belajar tinggi-tinggi tu memang saya nak aim untuk kerajaan lah. Selagi tak dapat kerajaan saya memang tak fikir nak beli rumah lah. Bila dapat kerajaan sahaja saya terus buat loan kerajaan lah untuk beli rumah yang pertama."*

Selain itu, peserta SPT 05 juga mempunyai pendapat yang sama. Beliau mengatakan bahawa kemampuan seseorang untuk mendapatkan pinjaman bank untuk kegunaan membeli rumah bergantung pada pendapatannya. Menurut beliau:

> *"Tak kisah sama ada beli direct daripada pemaju ataupun pasaran sub-sale. So bila dia beli daripada… nak ambil duit bank faktor yang paling mempengaruhi adalah income pembeli. Sebabnya bank akan tengok income untuk menentukan berapa jumlah pinjaman yang layak untuk diambil lah."*

Di samping itu, pendapat ini juga selari dengan pendapat peserta TL 01 yang berpendapat bahawa pendapatan merupakan asas kepada kemampuan pemilikan rumah. Menurut beliau:

> *"Asasnya adalah pendapatan. Pendapatan tu termasuklah bukan setakat pendapatan utama, pendapatan sampingan. Mungkin kalau dia ada side income job kan? Ataupun dia ada aset lain. Maksudnya aset… dia ada rumah sewa ke, dia ada tanah yang disewakan ke, dia ada rumah kedai ke."*

Kesimpulannya, faktor pendapatan mampu mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang.

5.4. Simpanan

Faktor simpanan juga memberi kesan kepada kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang. Faktor ini dirujuk sebanyak 41 kali oleh 17 orang peserta daripada jumlah keseluruhan 20 orang peserta. Faktor ini termasuklah simpanan bulanan, simpanan KWSP dan aset. Antara peserta yang bersetuju bahawa simpanan mampu mempengaruhi kemampuannya untuk memiliki rumah adalah peserta TL 04 yang menyatakan bahawa simpanan sangat penting untuk tujuan proses pembelian rumah. Menurut beliau:

> *"Sangat penting. Sebab masa kami buat pun… macam fee lawyer semua atas diri sendiri kan. Jadi kalau tak ada simpanan langsung… tak ada duit dalam tangan tu… Memang masalah, masalah lah banyak. Satgi satgi dia minta. Kita pun tak tau kan depa punya bahasa… depa punya apa yang dia minta pun kita tak tau. Asal minta bagi, asal minta bagi. Eh… kalau tak ada duit di tangan tu… payah lah nak uruskan."*

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

Selain itu, peserta SPT 03 juga mempunyai pendapat yang sama iaitu faktor simpanan seperti aset amat mempengaruhi kemampuan pemilikan rumahnya. Menurut beliau, semasa proses pembelian rumahnya, beliau harus menjual asetnya untuk proses pembelian rumahnya itu. Menurut beliau:

> *"Simpanan sangat mempengaruhi saya sebab saya jual kereta saya waktu tu".*

Kesimpulannya, faktor simpanan boleh mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang melalui proses pembelian rumah di mana ia memerlukan pembayaran segera.

5.5. Pinjaman Perumahan

Faktor pinjaman perumahan merupakan faktor yang kelima yang mempengaruhi kemampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang. Faktor ini disebut sebanyak 28 kali oleh 16 orang peserta daripada jumlah keseluruhan 20 orang peserta. Faktor ini termasuklah syarat pinjaman yang ditetapkan oleh bank. Peserta TL 03 berpendapat bahawa kebanyakan isi rumah bandar M40 sukar mendapatkan pinjaman dari bank. Menurut beliau:

> *"It's quite subjective. Because it depends on the time frame of the application for the loan. Right now, I think there are… they are facing difficulty in getting a loan."*

Selain itu, peserta SPT 11 juga mempunyai pendapat yang sama. Beliau mengatakan bahawa beliau menggunakan kemudahan pinjaman bank untuk membeli rumah pertamanya. Menurut beliau:

> *"Dari segi faktor kewangan tu, kita ada kemudahan pinjaman daripada pihak kerajaan. So saya menggunakan kemudahan tersebut untuk mendapatkan rumah pertama saya lah."*

Kesimpulannya, kemudahan pinjaman mempengaruhi kemampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang. Penyediaan pembiayaan perumahan oleh pihak kerajaan mahupun institusi kewangan swasta telah membantu isi rumah bandar untuk memiliki rumah sendiri. Namun begitu, ianya bergantung kepada syarat kelayakan untuk memohon pinjaman perumahan tersebut yang turut merupakan cabaran kepada isi rumah bandar M40.

6. Kesimpulan

Hasil kajian ini mendapati bahawa terdapat 11 faktor yang mempengaruhi kemampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang iaitu faktor kos rumah, kriteria rumah, pendapatan isi rumah, simpanan, pinjaman perumahan, sokongan keluarga, pengurusan kewangan, masalah pemaju, urbanisasi, bantuan kerajaan dan faktor birokrasi undang-undang. Faktor utama yang mempengaruhi kemampuan ini adalah faktor kos rumah iaitu kos yang terlibat dalam pembelian atau pemilikan rumah seperti harga rumah, harga tanah dan sebagainya. Isu mengenai kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan golongan yang dikaji ini telah

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

mendapat perhatian ramai kerana ia mempengaruhi kualiti kehidupan manusia. Oleh itu diharapkan hasil kajian ini mampu menyumbang sebagai rujukan kepada pihak pemaju hartanah dan pihak kerajaan sendiri mengenai faktor sebenar yang mempengaruhi kemampuan untuk memiliki rumah dalam kalangan isi rumah bandar M40 di Pulau Pinang supaya strategi dan dasar perumahan yang lebih komprehensif dapat dirangka dan dilaksanakan pada masa hadapan. Kajian ini diharapkan dapat membantu meningkatkan kemampuan golongan isi rumah bandar M40 untuk memiliki rumah agar kesejahteraan hidup rakyat, terutamanya golongan isi rumah bandar M40 dapat dipertingkatkan.

Kelulusan Etika dan Persetujuan untuk Menyertai Kajian (*Ethics Approval and Consent to Participate*)

Para penyelidik menggunakan garis panduan etika penyelidikan yang disediakan oleh Jawatankuasa Etika Penyelidikan Manusia Universiti Sains Malaysia (JEPeM). Semua prosedur yang dilakukan dalam kajian ini yang melibatkan subjek manusia telah dijalankan mengikut piawaian etika jawatankuasa penyelidikan institusi. Kebenaran dan persetujuan mengikuti kajian turut diperoleh daripada semua peserta kajian.

Penghargaan (*Acknowledgement*)

Para penulis merakamkan setinggi penghargaan kepada Kementerian Pengajian Tinggi Malaysia atas pembiayaan penyelidikan ini melalui *Fundamental Research Grant Scheme* (FRGS).

Kewangan (*Funding*)

Penyelidikan ini menerima pembiayaan melalui Fundamental Research Grant Scheme (FRGS), Code Number: FRGS/1/2020/SS0/USM/02/11.

Konflik Kepentingan (*Conflict of Interest*)

Para penulis melaporkan tidak mempunyai konflik kepentingan dalam penerbitan artikel jurnal ini.

Rujukan

Abdul Kadir, J. M., Subramaniam, G., & Ghazali, I. (2020). Housing Affordability among Middle-Income Earners in Selangor, Malaysia. *Environment-Behaviour Proceedings Journal, 5*(15), 289–293. https://doi.org/10.21834/ebpj.v5i15.2514

Alias, N. H., Basrah, N., Majid, R. A., & Rahim, N. A. (2021). The application of social attribute on Sustainable Affordable Housing (SAH): Klang Valley Area, Malaysia context. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 685*(1). https://doi.org/10.1088/1755-1315/685/1/012011

Aminudin, N. H., & Md. Sani @ Abd. Rahim, N. (2023). The Challenges Faced By Residents In Affordable Housing At Bayan Lepas, Pulau Pinang. *Malaysian Journal of Sustainable Environment, 10*(1), 147–170. https://doi.org/10.24191/myse.v10i1.21255

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

Annuar Mohamed & Nor Malina, M. (2021). House Ownership among Middle-income Urban Society Revisited: Multi-dimensional Perspectives. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH), 6*(3), 319–329. https://doi.org/10.47405/mjssh.v6i3.691

Bank Negara Malaysia. (2018). Statutory Requirements. March.

Hashim, H., Hashim, S. F., Abdullah, Y. A., & Planning, U. (2020). Assessing the residential and schools' surrounding environments for child-friendliness in precinct 11 Putrajaya, Malaysia. *Journal of Advanced Research in Social Sciences and Humanities, 4*(4). https://doi.org/10.26500/JARSSH-04-2019-0401

Ismail, S., Jalil, I. N., & Megat Muzafar, P. M. (2015). *Making Housing Affordable*. In Khazana Research Institute.

Jabatan Perangkaan Malaysia. (2019). *The key findings: Income, poverty,inequality, expenditure, basic amenities 2019*. Department of Statistics Malaysia. https://www.dosm.gov.my

Jabatan Perangkaan Malaysia. (2021). Malaysian House Price Index (MHPI) : Annual & Quarterly Changes by State Q2 2021 P. 2020–2021.

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. https://doi.org/https://doi.org/10.17576/akad-2020-90IK1-09

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2018). Dasar Perumahan Negara (2018-2025).

Md.Sani, N., & Abd.Rahim. (2007). Ke*mampuan Pemilikan Rumah Kos Rendah Di Kuala Lumpur*. 6. file:///C:/Users/USUARIO/Desktop/NEUROSICOLOGIA2/NEUROPSICOLOGÍA CLÍNICA (Ardila y Roselli)2.pdf

Mustafa Kamal, Ernawati & Kong-Seng, Lai & Yusof, Nor'Aini. (2020). The Low-Middle Income Housing Challenges in Malaysia. *Planning Malaysia,* 18. 10.21837/pm.v18i11.713.

Napoli, G. (2017). Housing affordability in metropolitan areas. The application of a combination of the ratio income and residual income approaches to two case studies in sicily, Italy. *Buildings, 7*(4), 95. https://doi.org/10.3390/buildings7040095

National Housing Department. (2018). National Housing Policy (NHP) (2018- 2025). 164.

Nor Malina. M., Mohamad, S. S., Khoo, S. L., Parthiban, S. G., & Zahri, H. (2017). Kemampuan Memiliki Rumah dalam Kalangan Keluarga Bandar di Malaysia. *Geografi, 5*(March 2015), 69–77.

Oikarinen, E., Bourassa, S. C., Hoesli, M. E. R., Engblom, J. (April 20, 2021). Revisiting Metropolitan House Price-Income Relationships. Swi*ss Finance Institute Research Paper No.* 21-32, Available at SSRN: https://ssrn.com/abstract=3830512 or http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3830512

Raji, F., Mohamed Saleh Ba Qutayan, S., Ariffin, A. S., Razali, M. N., & Kamarudin, N. (2016). Resident's Perception On Livability in Affordable Housing in Malaysia. *Journal of Technology Management and Business, 03*(01), 1–13.

Rosliana, M., Zaimah, R., & Sarmila, M. S. (2020). Kemampuan Pemilikan Rumah dalam Kalangan M40 di Malaysia. *Akademika 90*,(Isu Khas 1/Special Issue), 63–74. https://doi.org/https://doi.org/10.17576/akad-2020-90IK1-05 Kemampuan

Sekaran, U. (2003) *Research Methods for Business: A Skill-Building Approach*. 4th Edition, John Wiley & Sons, New York.

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).