

The International Seminar on Regional Politics, Administration and Development 2020 (INSORPAD2020), STISIPOL Raja Haji, Riau, INDONESIA, 14-15 October 2020

(Malay)

RP004

Tahap Kemampuan dan Pemilikan Rumah dalam Kalangan Golongan Belia: Kajian Kes di Daerah Kota Setar

**Mohd Syahril Said^a, Mohd Nazaruddin Yusoff^b, Azlizan Talib^c,
Yusuf Pon^d dan Fatin Najihah Ahmad Tarmiji^e**

^{a,b,c,d,e} Pusat Pengajian Kerajaan Universiti Utara Malaysia
Corresponding author e-mail md.syahril@uum.edu.my

Abstrak

Perkembangan sektor perumahan semasa didapati telah merekodkan kenaikan harga rumah di pasaran yang menyebabkan sebahagian golongan tertentu dalam masyarakat Malaysia tidak mampu membelinya terutama sekali bagi golongan belia yang baru sahaja memasuki alam pekerjaan dan menerima pendapatan yang rendah. Harga rumah meningkat pada kadar yang jauh melebihi pertumbuhan dalam pendapatan sebenar rakyat di negara ini. Sehubungan itu, kertas kerja ini telah memberi fokus kepada trend pemilikan perumahan rumah mampu milik dalam kalangan belia di Daerah Kota Setar, Kedah. Objektif utama kajian ini adalah untuk mengenalpasti kemampuan golongan belia dalam memiliki rumah sendiri. Hasil penemuan kajian mendapati faktor harga rumah sangat mempengaruhi kemampuan golongan belia untuk memiliki rumah sendiri dan penyediaan rumah mampu milik yang masih tidak mencukupi telah menyebabkan golongan belia masa kini sukar untuk membeli dan memiliki rumah sendiri.

Kata kunci: Rumah mampu milik, harga rumah, golongan belia,

1. PENGENALAN

Pembangunan pesat dalam persekitaran bandar di Malaysia telah memberi kesan langsung terhadap permintaan dan penawaran sektor perumahan. Kenaikan harga rumah semakin tinggi setiap tahun telah menyukarkan golongan belia iaitu golongan muda untuk memiliki sebuah rumah sendiri. Pemilikan rumah khususnya di kawasan bandar sangat dipengaruhi oleh dasar, perundangan, perancangan, pelaksanaan, keperluan dan kemampuan memiliki rumah. Isu kemampuan memiliki rumah harus mempertimbangkan lingkungan konteks yang lebih luas melangkaui faktor pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah serta kemudahan pembiayaan perumahan.

Trend peningkatan harga rumah yang mendadak di kebanyakan bandar-bandar besar di negara ini pada masa kini telah memberikan impak psikologi kritikal kepada golongan belia untuk memiliki rumah sendiri. Kenaikan harga rumah bukan sahaja berbeza mengikut lokasi dan kawasan strategik yang telah menjadi pilihan pembeli dan pelabur, tetapi turut dipengaruhi promosi yang telah dilakukan oleh pemaju terhadap jaminan kualiti hidup yang baik di satu-satu kawasan perumahan yang baharu.

Penjualan, penetapan harga rumah dan kenaikan nilai hartanah yang tinggi di bandar-bandar besar di Malaysia menjadikan pelaburan hartanah sebagai salah satu komponen

pelaburan yang lumayan dan sangat menguntungkan yang akhirnya menyumbang kepada peningkatan harga rumah yang tinggi. Sekiranya perkara ini tidak dikawal dengan sebaiknya, generasi muda pada masa hadapan akan mengalami kesukaran untuk memiliki rumah sendiri disebabkan kenaikan harga yang semakin tinggi setiap tahun. Oleh itu, kajian ini dijalankan ke atas seramai 65 orang belia berumur di antara 26 hingga 40 tahun di Daerah Kota Setar untuk mengenalpasti trend pemilikan, tahap kemampuan dan mengkaji cabaran bagi golongan belia masa kini dalam memiliki rumah impian mereka sendiri.

2. ISU HARGA DAN PEMILIKAN RUMAH DALAM KALANGAN BELIA

Trend pemilikan rumah di kalangan belia menjadi isu yang sangat penting kerana golongan muda merupakan kumpulan terbesar yang berhadapan dengan kesulitan dalam pemilikan rumah. Mereka tidak berkemampuan untuk memiliki rumah berikutan pendapatan yang diperoleh rendah dan kebimbangan semakin ketara apabila pendapatan isi rumah berada di takuk yang stagnan sehingga mereka rasa terbeban untuk menampung keperluan harian dan membiayai komitmen perbelanjaan lain (Tsai dan Peng, 2010).

Keinginan memiliki rumah oleh golongan belia yang baru bekerja atau bercita-cita hidup berkeluarga akan menjadi bebanan kepada mereka. Rata-rata golongan belia yang baru bekerja terdiri daripada lepasan institusi pengajian tinggi yang purata pendapatan gaji bagi golongan lepasan diploma dan ijazah adalah antara RM 1,500 sehingga RM 3,000 sebulan. Dengan pendapatan gaji sedemikian mereka hanya layak memiliki rumah yang berada di bawah RM 150,000 seunit. Namun begitu, harga rumah di dalam lokasi radius kawasan bandar atau pusat bandar sebahagian besar melebihi daripada kemampuan mereka di mana seunit rumah di kawasan bandar adalah sekitar RM 250,000 ke atas dan ini membayangkan kemampuan rakyat dan indikasi bahawa penawaran kediaman hartanah adalah tidak seimbang dengan permintaan rumah mampu milik dalam kalangan majoriti rakyat di negara ini. Bukan semua pihak mampu membeli rumah bernilai RM250,000 seunit, kecuali individu yang mempunyai pendapatan RM5,000 ke atas memandangkan kos hidup rakyat semakin meningkat pada masa kini.

Kadar semasa harga maksimum bagi rumah mampu milik adalah sekitar RM282,000 seperti yang dicadangkan Bank Negara Malaysia. Namun begitu, hanya 21 peratus rumah yang dibina pada tahun 2017 adalah rumah berharga RM250,000 ke bawah. Ini adalah sebab utama mengapa lebih 70 peratus rumah yang tidak terjual adalah yang berharga RM300,000 ke atas. Bekalan dan permintaan yang tidak sepadan dalam kategori rumah mampu milik terus menjadi isu utama walaupun pelbagai inisiatif telah diambil oleh kerajaan. Harga rumah mampu milik perlu ditawarkan pada kadar maksimum RM282,000 bagi pendapatan isi rumah berjumlah RM5,228. Walaubagaimanapun, harga rumah mampu milik sebenar dalam pasaran adalah 11 peratus lebih tinggi iaitu pada harga RM313,000 (Berita Harian, 2018). Pemilikan rumah yang menjadi aspirasi dan impian setiap rakyat Malaysia terutamanya golongan belia dilihat semakin sukar untuk dicapai berikutan harga rumah terlalu tinggi di kebanyakan bahagian utama dalam negara. Situasi ini jelas memperlihatkan rumah kini sukar untuk dimiliki kerana ditawarkan pada harga yang kurang mampu milik.

Kerajaan Barisan Nasional menerusi program Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA) mengkategorikan Rumah Mampu Milik (RMM) berasaskan harga jualan di antara RM100,000 hingga RM400,000 seunit, untuk golongan berpendapatan isi rumah, antara RM2,500 sehingga RM10,000 sebulan. Rumah Mampu Milik di kawasan Lembah Klang adalah bermula dari harga RM200,000 hingga RM400,000 serta merupakan kategori perumahan bertingkat yang mempunyai keluasan dari 700 kaki persegi hingga 1,200 kaki persegi.

Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) mengkategorikan Rumah Mampu Milik berasaskan harga jualan di antara RM100,000 hingga RM400,000 seunit. Seterusnya, Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan (RUMAWIP) mengkategorikan Rumah Mampu Milik berasaskan harga jualan RM300,000 dan ke bawah, dengan mempunyai 1 bilik, 2 bilik, 3 bilik dan Rumah Kos Rendah 3 bilik, pembinaan studio juga boleh dipertimbangkan. Ianya adalah untuk isi rumah yang berpendapatan RM10,000 sebulan dan ke bawah, dengan mengambilkira kos sara hidup yang tinggi di Wilayah Persekutuan.

Sejak tahun 2012, bekalan rumah baharu secara konsisten adalah kurang daripada peningkatan permintaan daripada isi rumah. Sepanjang tempoh tahun 2014 hingga 2016, purata bekalan rumah baharu sebanyak 114,000 unit adalah jauh lebih rendah berbanding 154,000 pertambahan isi rumah baharu. Dari tahun 2016 hingga 2017, sebanyak 35 peratus isi rumah Malaysia mampu memiliki rumah setakat harga RM250,000. Namun, hanya 24 peratus daripada pelancaran perumahan baharu berharga kurang daripada RM250,000. Ini menunjukkan berlaku kekurangan bekalan rumah mampu milik dan juga mencerminkan trend bekalan perumahan baharu yang telah menjurus kepada segmen hartanah yang lebih mewah sejak tahun 2012. Antara tahun 2007 hingga 2016, harga rumah meningkat sebanyak 9.8 peratus, manakala pendapatan isi rumah hanya bertambah sebanyak 8.3 peratus. Isu ini paling ketara antara tahun 2012 hingga 2014, apabila harga rumah meningkat pada kadar 26.5 peratus, gandaan sebanyak dua kali peningkatan pendapatan isi rumah iaitu hanya 12.4 peratus. Manakala antara tahun 2014 hingga 2016, pertumbuhan harga rumah menjadi sederhana kepada 5.7 peratus, lebih rendah daripada peningkatan pendapatan 6.8 peratus (Cheah et al., 2017).

Menurut laporan akhbar Berita Harian (2018), harga rumah mampu milik di Malaysia akan diletakkan dalam tiga kategori iaitu RM150,000 dan ke bawah, RM150,000 hingga RM300,000 dan RM300,000 hingga RM500,000. Penetapan itu adalah antara cara untuk menyeragamkan semua peranan membabitkan lima entiti perumahan rumah mampu milik yang diletakkan di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Menurut Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Zuraida Kamaruddin, penetapan harga berkenaan adalah salah satu dasar yang akan ditetapkan dalam Dasar Perumahan Negara.

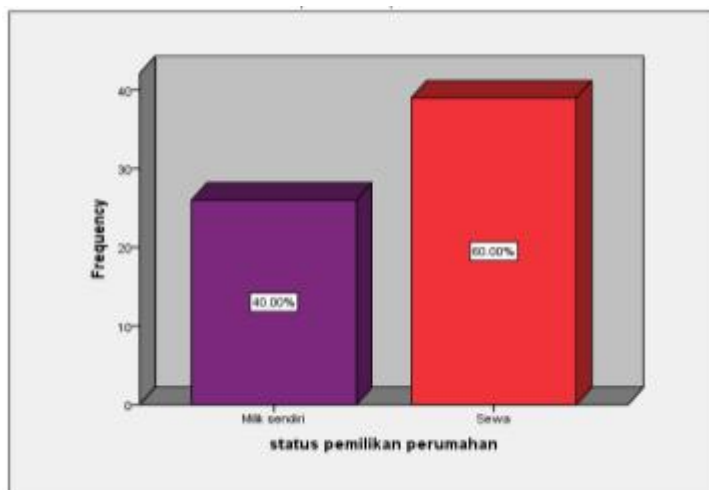
3. TAHAP KEMAMPUAN MEMILIKI RUMAH DALAM KALANGAN BELIA

Peningkatan harga rumah pada masa kini telah menyukarkan sebahagian besar golongan belia untuk memiliki rumah sendiri. Faktor-faktor seperti kenaikan harga binaan, kekurangan tanah, permintaan terhadap perumahan melebihi penawaran, kenaikan duti import yang menyebabkan bahan binaan import menjadi mahal dan sebagainya telah

menyebabkan kemampuan memiliki rumah kini sangatlah terhad. Oleh itu, hasil perbincangan dan penemuan kajian menunjukkan maklum balas golongan belia di Daerah Kota Setar terhadap kemampuan mereka memiliki rumah.

3.1 Status Pemilikan Rumah

Hasil kajian (Rajah 1) menunjukkan taburan status pemilikan rumah dalam kalangan golongan belia di Daerah Kota Setar didapati status mereka yang masih menyewa rumah adalah sebanyak 60 peratus berbanding 40 peratus yang telah membeli rumah sendiri. Majoriti menunjukkan golongan responden masih menyewa dan masih belum mampu untuk membeli atau memiliki rumah sendiri. Kenaikan harga rumah kini telah menyebabkan kebanyakan golongan belia berasa terbeban sehingga sebahagian besar daripada golongan ini tidak berkemampuan untuk memiliki rumah sendiri. Memiliki rumah sendiri adalah idaman bagi setiap orang namun masih ramai orang yang tidak mampu untuk memiliki rumah sendiri. Berdasarkan kajian juga didapati sebanyak 80 peratus responden bergaji kurang daripada RM3,000 sebulan dan ini juga menjadi faktor sebahagian golongan ini masih tidak mampu untuk memiliki rumah sendiri kerana kekangan wang.



Rajah 1: Status Pemilikan Rumah

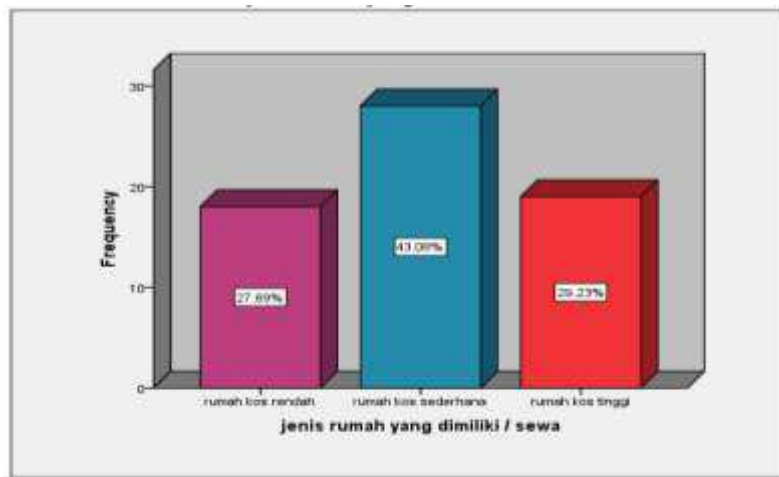
Sumber: Kajian Lapangan di Daerah Kota Setar, April 2019

3.2 Jenis Rumah Yang Dimiliki Atau Disewa

Berdasarkan Rajah 2, didapati taburan jenis rumah yang dimiliki atau disewa oleh golongan belia adalah dalam kategori rumah kos sederhana dengan peratusan paling tinggi iaitu sebanyak 43.1 peratus, diikuti dengan jenis rumah kos tinggi iaitu 29.2 peratus dan paling rendah adalah rumah kos rendah iaitu sebanyak 27.7 peratus. Pembinaan rumah kos sederhana di Daerah Kota Setar yang disewa ataupun diduduki oleh responden adalah pembinaan rumah yang telah lama dibina.

Berdasarkan perkembangan semasa sektor perumahan, pembinaan rumah kos sederhana dan kos rendah amat sukar untuk diberi keutamaan oleh pemaju perumahan disebabkan peningkatan kos bahan binaan yang telah mendorong pemaju lebih memilih untuk membina perumahan kategori kos tinggi bagi mendapatkan pulangan keuntungan yang lebih tinggi.

Selain itu, hasil kajian mendapati pembangunan perumahan jenis kos sederhana dilihat lebih banyak dibina di kawasan yang jauh daripada pusat bandar disebabkan oleh faktor nilai semasa tanah yang lebih rendah di luar bandar. Sebaliknya, pemaju perumahan lebih memilih untuk membina rumah kos tinggi di kawasan bandar disebabkan faktor lokasinya yang sangat strategik dan boleh dijual pada harga yang tinggi sebagai pilihan kepada pembeli.



Rajah 2: Jenis Rumah yang Dimiliki atau Sewa
Sumber: Kajian Lapangan di Daerah Kota Setar, April 2019

3.3 Tempoh Memiliki dan Menduduki Rumah

Hasil kajian (Rajah 3) menunjukkan tempoh responden memiliki atau menduduki rumah sekarang didapati dalam tempoh kurang daripada 5 tahun iaitu sebanyak 60 peratus. Seterusnya, diikuti dengan tempoh 6 hingga 10 tahun sebanyak 36.9 peratus, manakala hanya hanya 3.1 peratus responden telah memiliki atau menduduki rumah mereka pada melebihi 10 tahun.

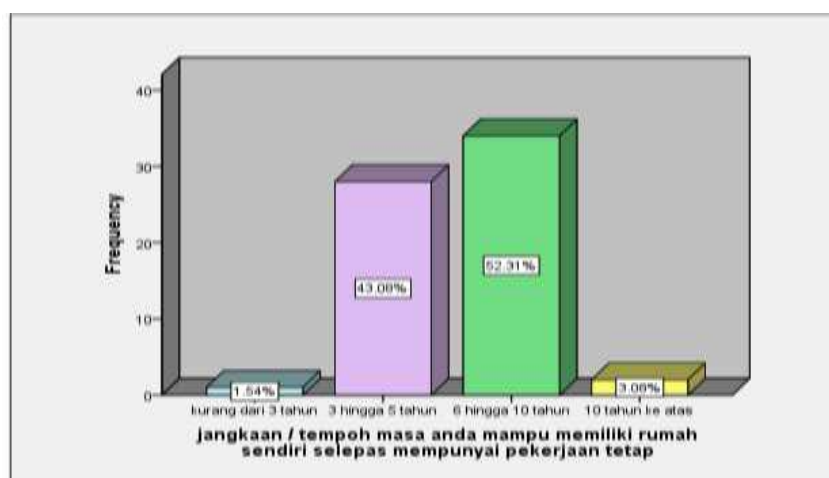


Rajah 3: Tempoh Memiliki dan Menduduki Rumah
 Sumber: Kajian Lapangan di Daerah Kota Setar, April 2019

Tempoh menduduki rumah kurang daripada 5 tahun kerana rata-rata golongan mengambil masa yang agak lama untuk membeli rumah sendiri. Hal ini disebabkan majoriti responden bekerja dalam sektor swasta iaitu sebanyak 53.9 peratus responden bekerja dalam sektor swasta. Mereka yang bekerja dalam sektor swasta berhadapan syarat pinjaman yang lebih ketat berbanding pinjaman perumahan di sektor awam. Hasil kajian juga mendapati sebanyak 41.5 peratus responden bekerja pada tempoh kurang daripada 5 tahun.

3.4 Jangkaan atau Tempoh Masa Mampu Memiliki Rumah Sendiri

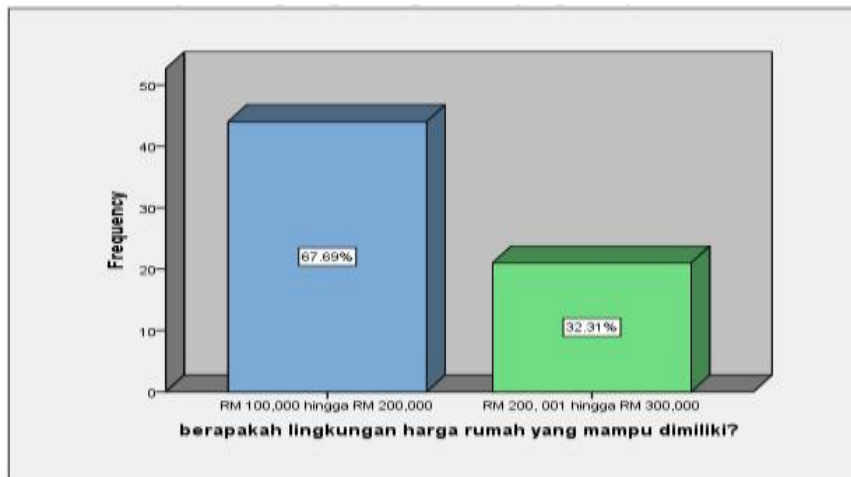
Berdasarkan Rajah 4, sebanyak 52.3 peratus responden menyatakan atau menjangkakan mereka hanya mampu memiliki rumah sendiri selepas mempunyai pekerjaan tetap dalam tempoh masa 6 hingga 10 tahun, diikuti 43.1 peratus di antara tempoh 3 hingga 5 tahun. Sementara hanya 1.6 peratus sahaja menyatakan mampu membeli rumah dalam tempoh kurang dari 3 tahun selepas bekerja.



Rajah 4: Jangkaan / Tempoh Masa Mampu Memiliki Rumah Sendiri
 Sumber: Kajian Lapangan di Daerah Kota Setar, April 2019

3.5 Lingkungan Harga Rumah Mampu Dimiliki Berdasarkan Pendapatan Semasa

Harga rumah yang terlalu tinggi kini telah menyebabkan kesukaran kepada golongan belia untuk memiliki rumah. Untuk memiliki sebuah rumah, ianya memerlukan modal atau wang pendahuluan yang sangat besar. Berdasarkan Rajah 5, didapati sebanyak 67.7 peratus responden menyatakan lingkungan harga rumah yang mampu mereka miliki berdasarkan pendapatan semasa adalah dalam lingkungan RM100,000 hingga RM200,000 diikuti dengan lingkungan harga RM200,001 hingga RM 300,000 iaitu sebanyak 32.3 peratus.



Rajah 5: Lingkungan Harga Rumah Yang Mampu Dimiliki
Sumber: Kajian Lapangan di Daerah Kota Setar, April 2019

3.6 Ciri-Ciri Rumah Idaman

Setiap orang mempunyai impian dan cita-cita tersendiri begitu juga impian dalam memiliki rumah sendiri. Setiap rumah yang diimpikan semestinya sebuah rumah yang cantik dan selesa untuk diduduki. Berdasarkan hasil kajian didapati majoriti responden atau golongan belia mengimpikan rumah impian yang selesa dan mewah. Rajah 6, menunjukkan majoriti responden memilih rumah banglo sebagai rumah impian mereka. Sebanyak 83 peratus responden memilih rumah banglo, diikuti rumah berkembar 1 atau 2 tingkat sebanyak 13.9 peratus dan hanya 3.1 peratus golongan belia yang memilih rumah teres 1 atau 2 tingkat.



Rajah 6: Ciri-Ciri Rumah Idaman

Sumber: Kajian Lapangan di Daerah Kota Setar, April 2019

3.7 Harga Rumah Idaman Dalam Lingkungan Mampu Dimiliki

Hasil penemuan kajian mendapati setiap orang mempunyai keinginan dan impian untuk memiliki sebuah rumah yang mewah dan selesa sebagai tempat kediaman walaupun mereka tahu bahawa kos pembinaan dan harga rumah kategori tersebut sangat tinggi dan sukar untuk dimiliki.



Rajah 7: Harga Rumah Idaman Dalam Lingkungan Mampu Dimiliki

Sumber: Kajian Lapangan di Daerah Kota Setar, April 2019

Berdasarkan Rajah 7, didapati majoriti responden iaitu sebanyak 87.7 peratus golongan belia menyatakan berdasarkan pendapatan semasa, rumah idaman mereka berada dalam lingkungan harga yang tidak mampu untuk dimiliki. Manakala hanya 12.3 peratus sahaja menyatakan bahawa mampu untuk membeli rumah idaman mereka berdasarkan pendapatan semasa. Oleh itu, didapati bahawa hubungan antara rumah idaman dan harga rumah berada pada tahap yang berbeza di mana rumah yang diidamkan oleh responden

berada dalam lingkungan harga yang tidak mampu untuk dimiliki oleh golongan belia pada masa kini berasaskan pendapatan semasa mereka.

4. KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, hasil kajian mendapati masih ramai golongan belia khususnya di Daerah Kota Setar tidak mempunyai rumah sendiri dan masih menyewa rumah sebagai tempat tinggal mereka dan jenis rumah yang disewa oleh mereka adalah rumah yang berkategori kos rendah dan sederhana. Selain itu, majoriti golongan belia juga menjangkakan bahawa mereka hanya mampu untuk memiliki atau membeli rumah sendiri selepas mereka mendapat pekerjaan tetap dalam tempoh 6 hingga 10 tahun akan datang. Ianya merupakan satu tempoh masa yang lama bagi seseorang memiliki rumah sendiri tetapi pada masa yang sama harga rumah akan terus meningkat setiap tahun.

Justeru, pelbagai agensi kerajaan dan swasta di dalam sektor dan industri perumahan seharusnya menambahkan pelbagai inisiatif, insentif, program dan bantuan kepada golongan belia dalam membantu meningkatkan kemampuan mereka untuk memiliki rumah sendiri terutamanya dalam memastikan bilangan penawaran rumah mampu milik adalah mencukupi di setiap daerah serta melaksanakan pelbagai insentif kawalan harga rumah di negara ini.

Rujukan

- Berita Harian. (2018 Ogos 25). *Antara Punca Rumah Tidak Terjual*. Diakses pada 11 November 2019 daripada <https://www.pressreader.com/malaysia/berita-harian-malaysia/20180825/282037623021386>
- Cheah S. L, Stefanie, J. A & Ho, H.W. (2017). *Rumah Mampu Milik: Cabaran Dan Langkah Ke Hadapan*. Buletin Suku Tahunan Bank Negara Malaysia.
- PR1MA. (2014). *Portal PR1MA "Rumahku, Komunitiku"*. Diakses pada 2 April 2019. daripada www.pr1ma.my/about.php?lang=bm,
- Jamaluddin, S.N. (2016 Mei 26). *7,000 rumah mampu milik PPAIM dibina*. Utusan Malaysia. Diakses pada 2019 April 2. daripada <http://www.utusan.com.my/berita/wilayah/kedah/7-000-rumah-mampu-milik-ppaim-dibina-1.324921>
- Abdul Karim, L.A. & Adnan, A.S. (2019 Januari 28). Berita Harian. Diakses pada 1 April 2019 daripada <https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2019/01/525017/kerajaan-rangka-dasar-perumahan-mampu-milik-negara-untuk-b40>
- Tsai, I.C. & Peng, C.W. (2010). *Bubbles in the Taiwan housing market: The determinants and effects*. Journal of Habitat International.