

Adakah Inisiatif Perumahan Memenuhi Golongan Sasaran?

Norizan Rameli^{1,2*}, Dani Salleh²

¹ Pusat Pengajian Umum dan KoKurikulum, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, Parit Raja, Batu Pahat, 86400 Johor, MALAYSIA

² Institut Transformasi dan Pembangunan Wilayah, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, Parit Raja, Batu Pahat, 86400 Johor, MALAYSIA

³ School of Government, College of Law, Government and International Studies, Universiti Utara Malaysia, Kedah, MALAYSIA

*Corresponding Author: norizanr@uthm.edu.my

DOI: <https://doi.org/10.30880/hsp.2023.03.02.007>

Article Info

Received: 29 August 2023

Accepted: 30 August 2023

Available online: 30 November 2023

Kata Kunci

Program Perumahan, Isi Rumah
Pendapatan Rendah, Kerajaan Pusat,
Kerajaan Negeri

Abstrak

Inisiatif perumahan merupakan program jangka sederhana dan panjang kerajaan dalam meneruskan dasar dan strategi untuk meningkatkan aksesibiliti dan kuasa beli terutama isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana untuk mempunyai rumah. Program perumahan yang disediakan oleh kerajaan pusat dan negeri menyediakan program peningkatan untuk menambah baik akses kepada keperluan asas perumahan. Artikel ini mengkaji program perumahan di Kuala Lumpur, Perak, Johor dan Pulau Pinang. Program perumahan yang dilaksanakan menjadi inisiatif kepada golongan sasaran untuk membeli atau menyewa rumah mengikut kemampuan. Cabaran meningkatkan kemampuan dan kualiti perumahan perlu diberi keutamaan agar kesejahteraan hidup golongan sasaran ini tidak dipinggirkan.

1. Pengenalan

Program perumahan merupakan satu inisiatif kerajaan pusat dan kerajaan negeri bagi membantu rakyat memiliki tempat tinggal yang selesa. Tidak sahaja membantu dalam aspek keselesaan penduduk, program ini juga membantu meningkatkan kesejahteraan hidup mereka terutamanya penduduk yang datang dari golongan berpendapatan rendah. Sebagai satu keperluan masyarakat, program perumahan yang dilaksanakan ini akan meningkatkan taraf kehidupan penduduk dengan pelaksanaan program yang berkualiti (Atterhog, 2005; Hulchanski, 2002). Antara aspek kualiti yang perlu dititikberatkan adalah seperti fasiliti perumahan yang lengkap, kemudahan asas yang mudah diakses dan juga penyelenggaraan berkala. Namun, semua ini tidak mampu untuk dicapai sekiranya wujud faktor faktor yang mampu menyumbang kepada ketidakpuasan hati pembeli atau penyewa (Dewilde, 2011; Yates, 2004; Yates 2006). Menurut Baker (2013), untuk sebuah rumah itu dihuni dengan kondusif, rumah yang dibina itu hendaklah selamat secara keseluruhan. Maka, ini menunjukkan bahawa bahan binaan merupakan aspek penting yang boleh dikategorikan dibawah faktor kualiti pembinaan. Tidak terhenti pada permasalahan kualiti sahaja, kemampuan untuk memiliki rumah juga perlu diambil kira. Pemilikan rumah pada masa ini sangat bergantung kepada modal dan komitmen kewangan yang tinggi tidak kira di bandar atau luar bandar (Khazanah Research Institute, 2019). Melihatkan kepada permasalahan seperti ini, Hoek-Smit (2011) bersetuju bahawa secara prinsipnya, aspek kewangan ini mempunyai hubungkait dengan faktor kemampuan. Menurut Yahaya et.al (2017), keperluan perumahan di Malaysia semakin meningkat. Ini boleh dilihat melalui permintaan perumahan pada tahun 1996 sehingga tahun 2000 melonjak sebanyak 800,000-unit rumah. Seiring dengan ini, melihat kepada kadar peningkatan pemilikan rumah di Malaysia juga meningkat kepada 76.9% pada tahun 2019 daripada 76.3% pada tahun 2016. Semua perkara dan faktor ini perlu dititikberatkan. Sebagai konklusi, untuk melihat lebih jauh tentang semua faktor

permasalahan ini, kajian ini akan mengenalpasti program perumahan yang dilaksanakan di Kuala Lumpur, Johor Bahru, Pulau Pinang dan Perak.

2. Program Perumahan Kuala Lumpur

Dilancarkan pada 8 April 2013 oleh Kementerian Wilayah Persekutuan, Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan (RUMAWIP) dijenamakan semula sebagai Residensi Wilayah (RW) pada 1 Februari 2019 seiring dengan hasrat kerajaan untuk mempromosikan perumahan mampu milik rakyat Wilayah Persekutuan. Sejalan dengan sasaran Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) iaitu membina satu juta rumah mampu milik di seluruh negara dalam tempoh 10 tahun dari Julai 2018, Dasar Residensi Wilayah ini akan menetapkan halatuju kepada agensi dan pihak kerajaan yang ingin membangunkan perumahan mampu milik di Wilayah Persekutuan. Bagi mengenalpasti isu dan cabaran dalam melaksanakan program ini, harapan pembeli dalam kalangan warga Wilayah Persekutuan dapat dibongkar dengan tinjauan yang telah dilakukan. Hasil tinjauan ini membawa kepada beberapa perkara yang menjadi tumpuan seperti kualiti pembinaan, kepadatan penduduk serta harga jualan. Tumpuan ini akan menjadi titik tolak kepada matlamat Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 yang ingin menghasilkan habitat lestari yang dapat didiami, inklusif serta mampu dimiliki oleh masyarakat. (RUMAWIP, 2021)

2.1 Rumah IKRAM KPKT

Melihatkan kepada kadar pemilikan rumah di Kuala Lumpur, peningkatan telah berlaku sebanyak 1.1 peratus iaitu daripada 62.2 peratus pada tahun 2016 dan menginjak kepada 63.3 peratus pada 2019. (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2019). Hal ini boleh dikaitkan dengan kemajuan pembangunan perumahan yang semakin agresif seiring menepati sasaran yang ingin dicapai oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Program perumahan yang wujud di wilayah Kuala Lumpur ini secara amnya merupakan inisiatif daripada kerajaan pusat dan kerajaan negeri. Namun, kebanyakannya adalah usaha Kerajaan Pusat. Sebagai contoh, Rumah Ikram KPKT yang merupakan usaha kerajaan pusat untuk membantu mereka yang terkesan dengan bencana Covid 19. Program ini adalah sebahagian daripada agenda "Liveable Malaysia atau Malaysia Berdaya Huni" yang digagaskan oleh YB Menteri KPKT, YB Dato' Sri Reezal Merican melalui fungsi dan peranan proaktif KPKT (Malaysia Gazette, 2022).

Dalam usaha mengurangkan beban mereka yang terkesan, 6 bulan sewaan percuma adalah salah satu kemudahan insentif di bawah program ini. Setakat ini, terdapat 8 projek yang terlibat bagi program ini di Program Perumahan Rakyat (PPR) beberapa negeri, namun hanya satu yang dilaksanakan di Kuala Lumpur iaitu PPR Sentul Murni. Kadar sewaan bagi rumah ini tetap sama seperti PPR yang lain iaitu RM 124 sebulan. Bagi program ini, beberapa syarat kelayakan telah ditetapkan. Ini bertujuan bagi menapis penduduk yang layak untuk memiliki unit. Bagi syarat pendapatan seisi rumah, maksimum adalah pada RM3000 sebulan. Pemohon juga tidak pernah memiliki rumah atau rumah sedia ada telah dilelong atau tuan rumah telah menamatkan tempoh sewaan. Had umur pemohon pula adalah mereka yang sudah melepasi 18 tahun dan ke atas. Bagi program ini, keluasan rumah yang ditawarkan adalah tidak kurang daripada 700 kaki persegi bersama 3 bilik tidur, 1 ruang tamu dan ruang dapur beserta 2 bilik air.

2.2 Rumah Transit Belia

Tidak hanya menawarkan Rumah Ikram, KPKT juga telah lama melaksanakan program Rumah Transit Belia dimana program ini bertujuan untuk mengurangkan beban dan memberi kemudahan perumahan secara sementara kepada pasangan muda yang telah berkahwin dan berumur antara 18 hingga 30 tahun. Program ini secara khususnya menumpukan pasangan muda yang berpendapatan rendah atau berkelayakan yang tinggal di bandar-bandar besar. Seluas 700 hingga 850 kaki persegi, projek ini telah dilaksanakan di beberapa tempat antaranya PPR Bukit Jalil, Kuala Lumpur. Dengan menawarkan dengan 2 bilik tidur, 1 ruang tamu dan ruang dapur serta 2 bilik air, setiap unit bagi program ini perlu disewa dengan kadar RM250 sebulan. Namun, tempoh sewaan hanya terhad kepada 3 tahun sahaja memandangkan tujuan program ini untuk menempatkan penyewa untuk sementara. Dalam tempoh sewaan, notis akan dikeluarkan kepada penyewa bagi tujuan untuk pengosongan rumah. Secara terperinci, notis enam (6) bulan ini akan dikeluarkan sebelum tamat tempoh kontrak. Seperti kebanyakan program yang lain, syarat kelayakan juga ditetapkan bagi tujuan yang sama iaitu penapisan yang telus. Bagi pasangan yang berhasrat untuk menyewa, syarat utama bagi melepasi tahap kelayakan adalah mereka tidak mempunyai rumah di kawasan atau negeri rumah transit dipohon. Sementara itu, mereka juga perlu bekerja di kawasan rumah transit yang dipohon. Pelaksanaan program ini secara keseluruhannya menunjukkan sifat keprihatinan kerajaan pusat dalam menyediakan perlindungan kepada rakyat yang terbeban (Jabatan Perumahan Negara, 2022)

2.2 Program Perumahan Rakyat Kuala Lumpur (PPR)

Dalam usaha mengatasi isu peningkatan permintaan perumahan mampu milik, Program Perumahan Rakyat (PPR) telah dilaksanakan melalui kerajaan pusat. Dengan keadaan rumah yang selesa serta infrastruktur dan kemudahan yang lengkap, PPR ini telah dibangunkan di lokasi yang bersesuaian. Dalam laporan Rancangan Malaysia Kesebelas Kertas Strategi 6 di bawah sub tajuk Menyediakan Perumahan Mampu Milik yang Mencukupi dan Berkualiti, telah dinyatakan bahawa 23 projek PPR dengan 12,025 unit rumah telah pun siap dibina 63 projek yang mengandungi 27,087 unit rumah masih pada pelbagai peringkat pembangunan sehingga Mac 2015. Bagi PPR yang terdapat di Kuala Lumpur, dapat dikategorikan kepada dua jenis PPR iaitu PPR Disewa dan PPR Sewa dan Jual (Rent-To-Own). Melihat kepada PPR Disewa, ciri ciri program ini adalah sama seperti program Rumah Ikram KPKT. Hal ini kerana, program Rumah Ikram itu adalah di bawah skim PPR Disewa. Maka, syarat pendapatan bagi penyewa masih sama iaitu tidak boleh melebihi RM3000 sebulan. Keluasan yang ditawarkan juga adalah tidak kurang 700 kaki persegi dengan 3 bilik tidur dan 2 bilik air. Antara lokasi PPR di Kuala Lumpur yang telah dibina adalah PPR Laksamana Cheras, PPR Pekan Kepong, PPR Perkasa Cheras, PPR Pinggiran Bukit Jalil dan PPR Setial Alam Pantai Dalam. Berbeza pula dengan PPR Sewa dan Jual, PPR ini merupakan inisiatif yang ditawarkan kepada pemohon atau bakal pembeli yang gagal mendapatkan pembiayaan daripada mana-mana institusi kewangan atau "unbankable". Inisiatif ini akan membantu bakal pembeli rumah yang berkelayakan terutamanya bakal pembeli dari golongan berpendapatan rendah termasuk penempatan semula setinggan. PPR ini ditempatkan di beberapa kawasan seperti Pantai Dalam, Sungai Besi, Salak Selatan dan Gombak. PPR ini masih menawarkan kadar sewaan yang sama kepada penyewa namun berbeza dari segi harga pembelian. Bermula dari RM3000 seunit, penyewa akan mula membayar sebanyak RM200 sehingga RM250 sebulan selama 20 hingga 25 tahun bagi pembelian rumah PPR ini. Seperti kebiasaan PPR, keluasan dan syarat kelayakan yang ditetapkan masih sama (Jabatan Perumahan Negara, 2022; Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, 2022).

2.4 Rumah PR1MA (Kuala Lumpur)

Ditubuhkan melalui Akta PR1MA 2012, Program Perumahan 1 Malaysia (PR1MA) direalisasikan oleh pihak kerajaan dengan 4 objektif utama yang membuka ruang kepada semua rakyat Malaysia untuk memiliki kediaman rumah yang selesa. Objektif perdana program ini adalah untuk merancang pembangunan kediaman dan fasiliti komuniti berintegrasi serta peningkatan kualiti hidup pemilik rumah. Bukan sahaja itu, matlamat program ini juga ingin membangunkan kediaman moden, selesa dan berkualiti tinggi sekaligus menyediakan kediaman mampu milik bagi rakyat berpendapatan sederhana dengan pendapatan minimum bulanan sebanyak RM2500. Secara amnya, program ini dilaksanakan di seluruh negara. Bagi kawasan wilayah Kuala Lumpur, rumah PR1MA ini hanya terdapat di 3 kawasan di mana setiap residensi menawarkan berbagai jenis keluasan kepada pembeli.

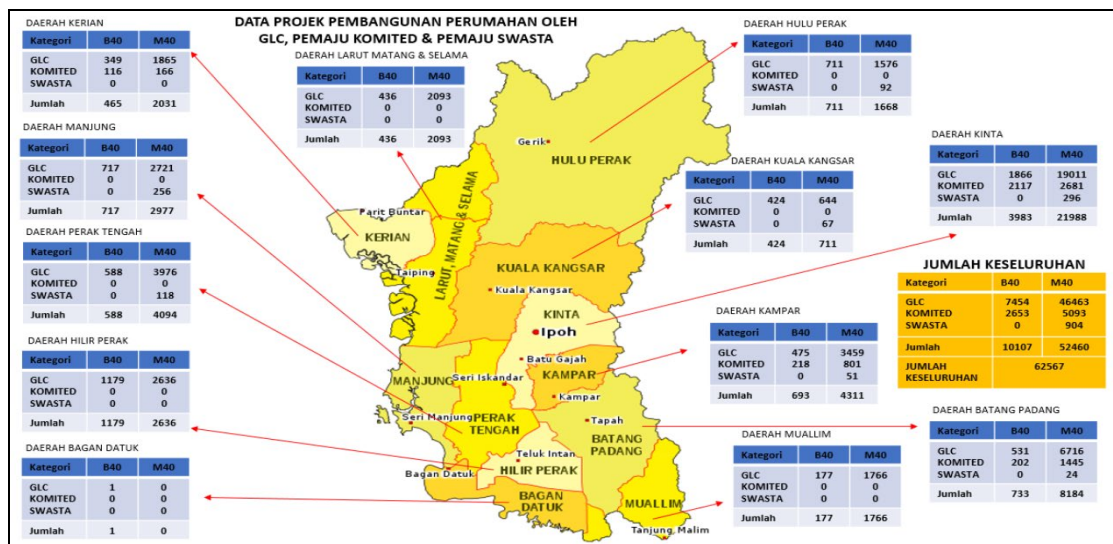
Dalam program ini, pembeli yang ingin memiliki seunit rumah perlu menepati syarat yang telah ditetapkan iaitu unit rumah yang dibeli adalah rumah pertama atau rumah kedua sahaja. Bagi syarat had umur, minimum kelayakan adalah 21 tahun tidak kira bujang ataupun sudah berkahwin. Dari harga RM218,700 seunit, Residensi Alam Damai menawarkan 4 jenis apartment kepada bakal pembeli iaitu apartment A1, apartment A2, apartment A3 dan apartment A4. Mempunyai 3 bilik tidur dan 2 bilik air, pembeli akan menikmati unit rumah yang berkeluasan 935 kaki persegi bagi apartment jenis A1. Sekiranya pembeli inginkan keselesaan yang lebih, apartment A2 juga boleh menjadi pilihan. Dengan bilangan bilik tidur dan bilik air yang sama, pembeli mampu menikmati gaya hidup mereka dengan selesa di dalam unit rumah yang berkeluasan 1048 kaki persegi. Namun, pembeli juga masih boleh membuat pilihan sekiranya ingin membeli unit rumah di apartment jenis A3. Dengan keluasan yang sedikit berbeza dengan jenis A1 iaitu 995 kaki persegi, pembeli masih boleh mendapatkan 3 bilik tidur dan 2 bilik air. Untuk jenis yang terakhir adalah jenis A4, unit rumah ini menawarkan keluasan rumah yang paling minimum iaitu seluas 662 kaki persegi.

Residensi seterusnya adalah Residensi Brickfields dengan tawaran harga seunit serendah RM243,000. Sama seperti residensi Alam Damai, residensi ini juga mempunyai 4 jenis apartment iaitu jenis A, jenis B, jenis C dan jenis D. Mempunyai keluasan yang paling maksimum di residensi ini, apartment jenis D mempunyai 3 bilik tidur, 2 bilik air dan 1 bilik utiliti dengan keluasan 1005 kaki persegi. Dengan pembelian apartment ini, pembeli dijamin dengan keselesaan yang maksimum. Dengan keluasan 923 kaki persegi pula, apartment jenis C akan menjadi pilihan kepada pembeli yang menginginkan 2 bilik utiliti. Namun, bagi apartment jenis ini menawarkan 2 bilik tidur sahaja berbanding apartment jenis D dan disertakan 2 bilik air. Bagi apartment jenis A dan jenis B pula, keluasannya adalah 691 kaki persegi dan 799 kaki persegi setiap satu. Perbezaan yang boleh dilihat dengan dua jenis apartment ini, apartment jenis A mempunyai 1 bilik tidur, 2 bilik air dan 1 bilik utiliti. Manakala, apartment jenis B mempunyai 2 bilik tidur dan 2 bilik air namun tidak mempunyai bilik utiliti. Menawarkan 9 jenis apartment, Residensi Jalan Jubilee merupakan rumah PR1MA yang menawarkan kadar

harga yang paling tinggi di Kuala Lumpur. Bermula dari RM346500 seunit, residensi ini menyediakan 3 bilik tidur dan 2 bilik air bagi unit rumah yang berkeluasan lebih dari 1000 kaki persegi. Maksimum keluasan rumah di residensi ini adalah 1089 kaki persegi di binaan apartment jenis C dan jenis C1. Diikuti dengan apartment jenis A dan A2, jenis A1, jenis A3, jenis A4 dan jenis A5 di mana keluasaannya adalah 1010 kaki persegi, 1017 kaki persegi, 1037 kaki persegi, 1043 kaki persegi dan 1038 kaki persegi. Berbeza dengan apartment yang menawarkan keluasan kurang dari 1000 kaki persegi, apartment jenis B, jenis B1 dan jenis B2 menyediakan hanya 2 bilik tidur dan 2 bilik air dan keluasan masing masing adalah 906 kaki persegi, 910 kaki persegi dan 907 kaki persegi (Jabatan Perumahan Negara, 2022).

3. Program Perumahan Negeri Perak

Permintaan yang sangat tinggi dalam skop perumahan di Perak telah menjadikan kadar pembandaran meningkat dengan kerap. (Yaacob, 2016). Susulan daripada situasi ini berpunca daripada faktor peningkatan migrasi oleh penduduk luar bandar ke bandar. Penghijrahan ini juga berlaku disebabkan peluang pekerjaan, prasarana yang disediakan serta kemudahan awam yang mudah diakses. Namun, perkara ini membawa kepada lanjutan permasalahan bilangan perumahan yang terhad dan mereka yang berpendapatan rendah akan menjadikan apartment sedia ada sebagai tempat tinggal (Zainun, 2011). Lanjutan permasalahan ini membawa kepada cadangan penambahbaikan Dasar Perumahan Negeri Perak (DPNP) oleh pihak berkuasa negeri yang telah disahkan pada 16 Januari 2019 melalui Majlis Mesyuarat Mesyuarat Kerajaan pada 9 Januari 2019. (Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak, 2019) Cadangan ini bertujuan untuk merancakkan lagi industri perumahan dengan berpaksikan perkembangan ekonomi kini yang semakin agresif. Rajah 1 menunjukkan data projek pembangunan perumahan yang boleh dilihat membuka ruang kepada industri perumahan untuk lebih berkembang seiring membuka peluang kepada rakyat.



Rajah 1 Data Projek Pembangunan Perumahan GLC, Pemaju Komited & Pemaju Swasta (LPHP, 2019)

3.1 Program Sayangi Rumahku Perak

Dalam konteks perumahan di negeri Perak, boleh dilihat bahawa pelbagai usaha dan inisiatif kerajaan negeri dalam memberikan keselesaan pada rakyat dalam meningkatkan kualiti kehidupan. Dengan bersandarkan keprihatinan terhadap infrastruktur pembangunan perumahan, kerajaan negeri Perak sering mengambil peluang untuk membantu golongan miskin dan miskin tegar yang berdaftar dengan E-Kasih. Harapan rakyat negeri ini dapat dihidupkan dengan program Sayangi Rumahku di bawah kelolaan Yayasan Negeri Perak dengan penyediaan kemudahan yang selesa serta kediaman yang kondusif untuk mana mana golongan yang memerlukan. Bagi program ini, kerajaan negeri akan membantu dari segi membaik pulih rumah serta membina rumah baru. Bagi syarat membaik pulih rumah, pemohon mestilah memiliki rumah sendiri. Secara amnya, pemohon juga perlulah berumur 45 tahun ke atas dan telah menetap 10 tahun di negeri Perak serta berdaftar dalam E-Kasih dan disahkan miskin. Syarat ini juga termasuk bagi pemohon yang ingin membina baru yang sedia ada mempunyai tanah kediaman hak milik sendiri. Bagi pembinaan rumah ini, jenis yang dibina terbahagi kepada 3 jenis kesemuanya dengan keluasan maksimum adalah 640 kaki persegi. Bagi keluasan ini, 3 bilik tidur beserta 1 bilik air akan disediakan buat pemohon. Untuk jenis yang kedua, rumah yang akan dibina adalah

seluas 440 kaki persegi di mana 2 bilik tidur dan 1 bilik air disediakan. Untuk keluasan paling minimum, 1 bilik tidur dan 1 bilik air akan memenuhi ruang seluas 340 kaki persegi.

3.2 Rumah PR1MA (Ipoh)

Selain inisiatif ini, seperti yang dilaksanakan di negeri lain, Rumah PRIMA juga menjadi tumpuan sebagai kemudahan perumahan di negeri Perak. Namun, hanya terdapat dua projek perumahan yang dinaikkan di daerah Ipoh. Berbanding di Kuala Lumpur, pembeli unit bagi perumahan ini mampu untuk mendapatkan dengan kadar harga yang lebih rendah bermula dari RM148,320 bagi seunit rumah. Kadar serendah ini ditawarkan di Residensi Kampung Paloh di mana 6 jenis apartment akan menjadi pilihan para pembeli. Bermula dengan keluasan yang maksimum iaitu 1236 kaki persegi, pembeli akan mencapai tahap penyelesaian dengan 4 ruang bilik tidur serta 2 bilik air di atas pembelian apartment jenis A. Masih mengekalkan jumlah bilik tidur dan bilik air yang sama, apartment jenis E mampu memberikan suasana yang kondusif kepada pembeli dengan keluasan 1202 kaki persegi. Bagi 3 apartment jenis B, jenis D dan jenis F pula menyediakan 3 bilik tidur dan 2 bilik air kepada pembeli dengan keluasan masing masing adalah 995 kaki persegi, 998 kaki persegi dan 1130 kaki persegi. Jenis C pula menawarkan hanya 2 bilik tidur dan 2 bilik air dengan keluasan 784 kaki persegi. Dengan harga yang lebih tinggi, Residensi Meru menawarkan RM176,400 bagi seunit rumah buat pembeli. Namun, bagi residensi ini, hanya dua jenis apartment sahaja yang dibina iaitu jenis A dan jenis B. Perbezaan yang boleh dilihat daripada dua jenis apartment ni adalah jumlah bilik tidur. Maksimum keluasan adalah 1137 kaki persegi bagi apartment jenis A dan 959 kaki persegi bagi jenis apartment B.

4. Program Perumahan Negeri Johor

Demi mewujudkan satu masyarakat harmoni dan berdaya saing, penghasilan modal insan yang berkualiti adalah akar utama kepada hasrat ini. Untuk mencapai hasrat ini, kita tidak boleh lari dengan kenyataan bahawa ia perlu bermula daripada memiliki rumah yang selesa bagi setiap keluarga. Dengan ini, tidak dinafikan bahawa perhubungan institusi kekeluargaan akan meningkat (Dasar Perumahan Rakyat Johor, 2015). Sasaran dasar ini memfokuskan kepada isu bekalan rumah mampu milik yang mencukupi seiring dengan perumahan yang berkualiti dan berpatutan.

4.1 Rumah Mampu Biaya

Berlandaskan objektif untuk menyediakan kemudahan perumahan bersesuaian dengan keperluan golongan sasar dan dasar kerajaan, inisiatif kerajaan negeri pusat melalui Perbadanan Kemajuan Perumahan Negeri Johor mampu merealisasikan impian rakyat Johor untuk memiliki rumah yang selesa. Di bawah program Rumah Mampu Biaya, terdapat 4 jenis yang mampu untuk dibeli oleh rakyat iaitu Rumah Mampu Biaya A, Rumah Mampu Biaya B, Rumah Mampu Biaya C, dan Rumah Mampu Biaya D. Namun, dalam konteks kajian ini, Rumah Mampu Biaya A akan lebih diberi fokus atas dasar menepati syarat untuk dimiliki oleh golongan berpendapatan rendah B40. Bagi kategori ini, syarat utama yang perlu dipatuhi adalah pendapatan seisi keluarga perlulah kurang daripada RM4,000 sebulan. Tidak hanya itu, pemohon mestilah berumur 18 tahun ke atas dan telah pun menetap selama 10 tahun di negeri Johor. Bagi tempoh sah pendaftaran pula adalah selama 2 tahun sahaja. Harga seunit bagi kategori A ini adalah sebanyak RM42,000.

4.2 Program Perumahan Rakyat Johor

Bagi menjamin kelangsungan hidup rakyat berpendapatan sederhana di Johor, terutamanya di Johor Bahru, PPR juga dilaksanakan dengan tujuan yang sama iaitu penempatan semula bagi mereka yang layak sekaligus memenuhi keperluan tempat tinggal. Bagi kawasan Johor Bahru, PPR yang disediakan adalah PPR Desa Mutiara, PPR Sri Stulang, PPR Sri Iskandar, PPR Sri Melana Indah dan PPR Kempas Permai. Masih dengan jumlah sewaan yang sama iaitu RM124 sebulan, pemohon PPR ini akan ditawarkan dengan 3 bilik tidur, 2 bilik air, 1 ruang tamu dan 1 ruang dapur. Berkeluasan tidak kurang dari 700 kaki persegi, mereka yang berpendapatan tidak melebihi RM3000 sebulan, layak untuk disenaraikan bagi mendapatkan rumah PPR ini bagi kediaman mereka dengan syarat mereka tidak memiliki rumah sedia ada.

4.3 Rumah PR1MA (Johor Bharu)

Beralih kepada program perumahan seterusnya, PR1MA juga dilaksanakan di negeri Johor berdasarkan sasaran program ini sendiri. Bermula dari RM152,100 seunit, pemohon program ini mampu untuk mendapatkan unit rumah di 3 jenis apartment yang dibina iaitu Jenis A, Jenis B dan Jenis C. Bagi jenis A, secara fizikal, unit rumah ini menyediakan 2 bilik tidur beserta 2 bilik air dengan keluasan 757 kaki persegi. Residensi Tebrau ini juga menawarkan apartment Jenis B yang menyediakan 3 bilik tidur dan 2 bilik air dengan ruang yang lebih luas. 903

kaki persegi bagi unit rumah ini sememangnya mampu menjamin keselesaan pembeli untuk hidup dengan harmoni. Bukan sahaja ini, dengan keluasan 1053 kaki persegi, pembeli akan menikmati keselesaan berganda sekiranya membeli unit rumah di apartment Jenis C. 3 bilik tidur beserta 2 bilik air sedia ada akan menjamin memuaskan kehendak pembeli seiring meningkatkan kualiti hidup sekeluarga. Bagi kawasan Johor Bahru, terdapat dua residensi secara keseluruhannya. Selain Residensi Tebrau. Residensi Bandar Layangkasa juga merupakan satu lagi inisiatif di bawah PR1MA. Namun bagi residensi ini, kelainan yang dibawa adalah konsep yang ditawarkan adalah rumah teres dua tingkat. Bermula dari RM166,500 seunit, pembeli mampu untuk mendapatkan rumah dengan minimum luas adalah 1485 kaki persegi bagi rumah Jenis C1. Untuk unit rumah yang lebih luas, pembeli juga boleh memilih jenis D1 dan D4 dengan luas masing masing adalah 1829 kaki persegi dan 1849 kaki persegi. Bagi ketiga tiga jenis rumah ini, pembeli akan disediakan dengan 4 bilik tidur serta 3 bilik air.

5. Program Perumahan Negeri Pulau Pinang

Beralih Pada tahun 1991, Dasar Penjualan Rumah Kos Rendah di Pulau Pinang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan melalui Kertas Bil. 1066/91 (Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2022). Keputusan ini membawa kepada perkara perkara berkaitan yang telah ditetapkan. Pertamanya, boleh dilihat kepada proses penjualan atau pindah milik buat kali pertama, harta yang dimiliki perlulah mencapai atau melebihi 10 tahun. Tidak kira sama ada ia adalah rumah kos rendah atau kos sederhana, penjualan atau pindah milik ini perlulah mendapatkan kebenaran (consent) daripada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP) terlebih dahulu. Permohonan ini kemudiannya akan diserahkan kepada Pejabat Tanah dan Galian untuk kelulusan. Pada dasarnya, kawalan ini diwujudkan atas satu tujuan utama iaitu untuk mengawal proses penjualan atau pindah milik rumah disalahgunakan oleh mana mana individu.

5.1 Rumah Mampu Milik

Dengan tujuan untuk memenuhi keperluan pelbagai lapisan masyarakat serta memastikan pengurusan perumahan mampan, Rumah Mampu Milik (RMM) telah dilaksanakan di Pulau Pinang melalui kerajaan negeri. Terdiri daripada RMM A, RMM B, dan RMM C, pelaksanaan perumahan ini amat membantu rakyat mereka yang datang daripada berbeza strata. Namun, bagi mereka yang berpendapatan rendah, hanya dua jenis perumahan yang boleh dimohon iaitu RMM A dan RMM B. Syarat utama pemilikan utama kedua dua perumahan ini, pemohon mestilah berumur 21 tahun dan ke atas pada tarikh permohonan dilakukan. Tidak memiliki rumah di mana mana negeri, pemohon juga mestilah merupakan anak kelahiran Pulau Pinang ataupun disahkan maustatin. Bagi pemohon yang berpendapatan kurang dari RM2,500 sebulan, perumahan yang layak untuk dimohon adalah RMM A. Dengan harga yang maksimum iaitu RM42,000 seunit, pemohon boleh membeli unit rumah mereka di Blok B Taman Nagasari, Taman Sungai Duri Permai di Sungai Bakap, Taman Seruling Emas di Jawi dan Taman Desa Permai. Bukan sahaja itu, pemohon juga boleh mendapatkan rumah idaman mereka di Pangsapuri Mekar Sari 1 di Bertam dan juga Pangsapuri Idaman Prestij, Balik Pulau. Sekiranya, pemohon merupakan individu berpendapatan kurang daripada RM3,500 sebulan, pemohon juga layak untuk memohon RMM B yang hanya terletak di Pangsapuri Mekar Sari 1, Bertam. Harga seunit rumah bagi RMM B ini ditawarkan dengan harga paling maksima adalah RM72,500.

Jadual 1 Harga dan spesifikasi Rumah Mampu Milik Pulau Pinang

Jenis	Harga Maksima	Spesifikasi
RMM A	RM 42,000.00	650 kaki persegi
RMM B	RM 72,000.00	700 kaki persegi

Sumber Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2022

6. Kesimpulan

Inisiatif perumahan melibatkan kerjasama semua pihak bermula dari kerajaan pusat, negeri, pihak berkuasa tempatan berlandaskan koordinasi yang menyeluruh seiring objektif yang sama dari semua pihak. Polisi yang dibentuk seharusnya lebih fleksibel dan responsif untuk menangani keperluan dan kehendak segmen isi rumah yang pelbagai. Secara konklusinya, tiada satu pendekatan khusus untuk mengatasi masalah kemampuan pemilikan secara global disebabkan ciri-ciri unik di setiap negara. Namun, *political will* yang kuat berupaya mengkoordinasi program perumahan yang memberi keselesaan, mampu dimiliki dan berkualiti bukan sahaja di

Pulau Pinang, Johor, Kuala Lumpur dan Perak, malah di setiap negeri. Perumahan kepada golongan sasaran yang berpendapatan rendah juga seharusnya dilihat sebagai keperluan, bukan sebagai suatu aset pelaburan.

Penghargaan

Terima kasih kepada kerjasama Jabatan Sains Sosial, Pusat Pengajian Umum dan Kokurikulum dan Institut Transformasi Sosial dan Wilayah, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia. Ministry of Higher Education (MOHE), Fundamental Research Grant Scheme (FRGS/1/2020/SS0/UTHM/03/12).

Rujukan

- [1] Atterhog, M. (2005). Importance of government policies for home ownership rates An international survey and analysis. Swedish Royal Institute of Technology Stockholm.
- [2] Atterhog, M., & Song, H. (2009). A Survey of Policies that may Increase Access to Home Ownership for Low Income Households. *Housing, Theory and Society*, 26(4), 248– 270. doi:10.1080/14036090802614479 [3]
- [3] L. Bass, P. Clements, and R. Kazman, *Software Architecture in Practice*, 2nd ed. Reading, MA: Addison Wesley, 2003. [E-book] Available: Safari e-book (Example for e-books)
- [3] Baker, E., Lester, L., & Beer, A. (2013). *Housing Assistance: Exploring Benefits Beyond Shelter*. SAGE Open. doi:10.1177/2158244013491949
- [4] Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. (2022). Perkhidmatan. DBKL. <https://www.dbkl.gov.my/perkhidmatan/perumahan-awam/>
- [5] Dewilde, C. (2011). The Interplay between Economic Inequality Trends and Housing Regime Changes in Advanced Welfare Democracies: A New Research Agenda. Amsterdam, AIAS, GINI Discussion Paper 18.
- [6] Gates, S. W., Perry, V. G. & Zorn, P. M. (2002) Automated underwriting in mortgage lending: Good news for the underserved? *Housing Policy Debate*, 13(2), 369–392.
- [7] Hoek-Smit, M. C. (2011). Government Policies and Their Implications for Housing Finance. In D. Köhn & J. D. Pischke (Eds.), *Housing Finance in Emerging Markets* (pp. 49–81). Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. doi:10.1007/978-3-540- 77857-8
- [8] Hoek-Smit, M. C. (2011). Government Policies and Their Implications for Housing Finance. In D. Köhn & J. D. Pischke (Eds.), *Housing Finance in Emerging Markets* (pp. 49–81). Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. doi:10.1007/978-3-540-77857-8
- [9] Hulchanski. (2002). *Housing Policy for Tomorrow's Cities*. Canadian Policy Research Networks Inc, (December), 1–40.
- [10] Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2022). *Dasar Perumahan Negara 2018-2025*. Kuala Lumpur.
- [11] Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak. (2019). <https://www.lphp.gov.my> Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak (LPHP) - Projek Perumahan
- [12] Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (2021) <https://www.lpnpp.gov.my/ms/>
- [13] Mohd Razali Agus. (2001). *Perumahan Awam di Malaysia: Dasar dan Amalan*. Kuala Lumpur: Utusan Publications and Distributors Sdn. Bhd.
- [14] Mohd Razali Agus. (2002). The role of state and market in the Malaysian housing sector. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17(1), 49.
- [15] Perbadanan Kemajuan Perumahan Negeri Johor. (2022). Di akses <https://erumah.johor.gov.my/ePerumahan/home/hmSyaratPermohonan.htm>
- [16] Poon, J., & Garratt, D. (2012). Evaluating UK housing policies to tackle housing affordability. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(3), 253–271. doi:10.1108/17538271211243599
- [17] Robinson, M., Scobie, G. M., & Hallinan, B. (2006). *Affordability of Housing: Concepts, Measurement and Evidence* (No. 06/04). New Zealand, New Zealand.
- [18] Schwartz, A. (2011). The credit crunch and subsidized low-income housing: the UK and US experience compared. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(3), 353–374. doi:10.1007/s10901-011-9227-8
- [19] Sulong Mohamad (1984). *Perumahan awam kos rendah di Terengganu: Isu, masalah dan penerimaan masyarakat*. Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- [20] UN Habitat. (2005). *Homeownership through mortgage finance*. United Nations Human Settlements Programme. Kenya.
- [21] Vale, L. J., & Freemark, Y. (2012). From Public Housing to Public-Private Housing. *Journal of the American Planning Association*, 78(4), 379–402. doi:10.1080/01944363.2012.737985
- [22] Yates, J. (2001), "Is Australia's home-ownership rate really stable? An examination of change between 1975 and 1994", *Urban Studies*, 37(2), 319-42.

- [23] Yates, J., & Gabriel, M. (2006). Housing affordability in Australia National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income Australians. Australian Housing and Urban Research Institute, (February), 1-70.
- [24] Yates, J., Milligan, V., Berry, M., Burke, T., Gabriel, M., Phibbs, P., ... Randolph, B. (2007). Housing affordability : a 21st century problem. Australian Housing and Urban Research Institute, 105, 1-63