

Pelaksanaan Polisi Pemilikan Rumah Warga Asing di Wilayah Pembangunan Iskandar Malaysia

Ras Amira Hasni¹, Haidaliza Masram^{1*} & Azlina Md Yassin¹

¹Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

* Corresponding Author

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2021.02.02.060>

Received 30 September 2021; Accepted 01 November 2021; Available online 01 December 2021

Abstract: Iskandar Malaysia Development Region is a development corridor in southern Johor which has a major impact on the country's economic growth. However, development that exceeds demand has resulted in many overhang residential property. H12020 indicates that, Johor recorded the highest state with a total of 3,891 units of unsold property consisting of luxury cost houses with a selling price exceeding RM600,000 per unit. Since 2002, the government has introduced foreign ownership policies to increase the ability of foreigners to purchase residential properties in Malaysia. However, there is still issues about the effectiveness and implementation of this policy. Therefore, the objective of this study is to examine its achievement and issues related to the implementation of home ownership policies for foreigners in Iskandar Malaysia. This study uses a mixed method approach that is quantitative and qualitative method. Quantitative data was analysed using descriptive analysis while qualitative data was analysed using thematic analysis. Study indicated that the achievement of the policy is rather promising with the mean number of property transactions after the policy is implemented is 1,428 units compared to before it takes effect which is at 423 units. Meanwhile, main issue perceived by foreigners is on the lack of promotion and its complicated policy procedure. While, from the perspective of government consisting of respondents from the Ministry of Housing and Local Government and Ministry of Tourism, Arts and Culture, the main issue identified is massive objection from locals on the implementation of the policy.

Keywords: Overhang property, Policy for Foreign Ownership, Implementation Issues

Abstrak: Wilayah Pembangunan Iskandar merupakan koridor pembangunan di bahagian selatan Johor yang memberi kesan besar terhadap pembangunan ekonomi negara. Namun begitu, pembangunan yang melebihi permintaan telah mengakibatkan banyak harta kediaman tidak terjual. H12020 menunjukkan bahawa Johor telah

direkodkan sebagai negeri yang paling banyak mempunyai harta kediaman tidak terjual yang berjumlah 3,891 unit. Jumlah ini merangkumi rumah kediaman mewah bernilai lebih RM600,000 seunit. Sejak 2002, pihak kerajaan Malaysia telah memperkenalkan dasar pemilikan asing untuk meningkatkan keupayaan warga asing untuk membeli harta kediaman di Malaysia. Walau bagaimanapun, masih terdapat isu-isu berkaitan keberkesanan dan pelaksanaan dasar ini. Oleh yang demikian, objektif kajian ini adalah untuk mengkaji pencapaian dan isu-isu berkenaan pelaksanaan dasar pemilikan rumah bagi warga asing di Iskandar Malaysia. Kajian ini menggunakan pendekatan kaedah campuran iaitu kaedah kuantitatif dan kualitatif. Data kuantitatif dianalisa menggunakan analisa deskriptif manakala data kualitatif dianalisa menggunakan analisa tematik. Kajian menunjukkan bahawa dasar ini menunjukkan keberkesanan yang meyakinkan dengan jumlah min urus niaga harta tanah setelah dasar dilaksanakan ialah 1.428 unit berbanding sebelum ia berkuatkuasa iaitu 423 unit. Manakala, isu utama yang dinyatakan oleh warga asing adalah mengenai kurangnya promosi dan prosedur polisi yang rumit. Sementara itu, dari perspektif pihak kerajaan yang terdiri daripada responden dari Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan serta Kementerian Pelancongan, Kesenian dan Budaya, isu utama yang dikenal pasti adalah bantahan yang kuat dari penduduk tempatan mengenai pelaksanaan dasar tersebut.

Kata kunci: Harta Tanah Tidak Terjual, Dasar Pemilikan Asing, Isu Pelaksanaan

1. Pengenalan

Pembangunan pesat Wilayah Iskandar Malaysia jelas memberikan impak besar terhadap perkembangan ekonomi negara. Pelbagai insentif kerajaan untuk menggalakkan pelaburan mendorong kepada kaedah seperti pengenalan pelbagai insentif termasuklah potongan cukai di wilayah Iskandar Malaysia (Choy *et al.*, 2012). Pelaburan meliputi pelbagai sektor ekonomi termasuk sektor harta tanah. Langkah alternatif kerajaan dalam usaha menarik minat pelabur asing bagi pemilikan harta tanah kediaman merupakan langkah yang terbaik untuk menjana keuntungan pada jangka masa panjang. Ini sekaligus meningkatkan permintaan bagi pembangunan perumahan kerana lokasi wilayah Iskandar Malaysia yang strategik. Pelaburan dalam sektor harta tanah terutamanya pembelian rumah oleh warga asing turut didorong oleh beberapa faktor seperti lambakan unit rumah terutamanya rumah mewah (kos tinggi) yang tidak terjual akibat dari ketidak mampuan warga tempatan untuk memiliki rumah kerana harga yang tinggi.

Lambakan rumah mewah yang tidak terjual telah mendorong kerajaan untuk membuka peluang kepada warga asing untuk membeli hartanah perumahan di Malaysia. Menurut Bank Negara Malaysia (BNM) dalam laporan Tinjauan Kestabilan Kewangan, harga rumah di Malaysia terus meningkat pada suku ketiga 3Q 2019 berbanding di suku pertama dan kedua (Khazanah Research Institute, 2015). Sehubungan itu, kerajaan terus berusaha untuk menangani isu hartanah mewah yang tidak terjual di Malaysia dengan mewujudkan polisi-polisi yang lebih menarik kepada warga asing untuk membeli hartanah tersebut yang belum terjual (Berita Harian Online, 2019). Ini juga didorong dengan desakan pemaju untuk mengurangkan jumlah stok kediaman yang sedia ada. Maka, kerajaan telah memperkenalkan polisi seperti *Malaysia My Second Home* (MM2H) dan Penurunan Harga Minimum Hartanah Berstrata bagi meningkatkan keupayaan warga asing untuk membeli rumah di Malaysia.

1.1 Penyataan Masalah

Iskandar Malaysia dianggarkan mempunyai 1.35 juta penduduk atau 43% daripada keseluruhan 3.6 juta penduduk Johor (DOSM, 2020). Pembangunan perumahan terutamanya dalam kategori rumah mewah (kos tinggi) yang melebihi permintaan menyebabkan terdapat banyak lambakan perumahan yang tidak terjual. Menurut laporan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), terdapat penawaran unit perumahan sebanyak 142,567 unit manakala 193,271 unit pula berada di bawah penawaran yang dirancang dan telah mendapat kebenaran merancang. Jumlah ini agak

membimbangkan kerana ia merupakan hampir separuh stok kediaman sedia ada di Johor yang berjumlah 719,421 unit (Chang, 2014). Lambakan perumahan di Malaysia berlaku kerana harga rumah yang mahal menyebabkan kuasa membeli oleh warga tempatan berkurang. Nilai tukaran wang Dollar AS yang tinggi berbanding dengan RM Malaysia membolehkan harga rumah di Malaysia yang tinggi hanya mampu dibeli oleh warga asing Oleh itu, kerajaan telah memperkenalkan beberapa polisi bagi warga asing untuk menggalakkan pembelian rumah di Malaysia. Secara tidak langsung, ini dapat membantu untuk meningkatkan pelaburan oleh warga asing di negara ini.

Jadual 1: Polisi Pemilikan Rumah bagi Warga Asing (Malaysia) (KPKT, 2020)

Jenis Polisi	Tarikh
<i>Malaysia My Second Home</i> (MM2H)	2002 sehingga kini
Penurunan Harga Minimum Hartanah Berstrata	Januari- September 2020

Jadual 1 menunjukkan dua jenis polisi yang diperkenalkan oleh kerajaan untuk menggalakkan warga asing membuat pembelian harta tanah kediaman di Malaysia. Polisi pemilikan warga asing ini mampu menggalakkan pelaburan asing dalam sektor harta tanah dan sekaligus mengurangkan lambakan rumah yang tidak terjual di Wilayah Iskandar Malaysia. Sehubungan itu, kajian tentang polisi pemilikan warga asing ini dapat memberi gambaran tentang pelaksanaannya. Objektif kajian ini adalah untuk mengkaji pencapaian polisi pemilikan rumah oleh warga asing di Wilayah Pembangunan Iskandar Malaysia serta isu-isu pelaksanaan polisi pemilikan rumah oleh warga asing di Wilayah Pembangunan Iskandar Malaysia.

1.2 Skop Kajian

Kawasan kajian difokuskan di kawasan Iskandar Malaysia, Johor di mana keluasan wilayah ini adalah lebih kurang 2,217 kilometer persegi (Razak *et al*, 2016) . Ia meliputi kawasan Johor Bahru *City Centre*, Nusajaya, *Western Gate Development*, *East Gate Development* dan Senai-Skudai. Pencapaian pelaksanaan polisi pemilikan rumah bagi warga asing ini akan dikaji melalui jumlah transaksi jual beli hartanah kediaman oleh warga asing di Iskandar Malaysia yang mengguna pakai polisi pemilikan rumah yang diperkenalkan oleh kerajaan. Selain itu, kajian ini juga dijalankan untuk mengkaji isu-isu dalam pelaksanaan polisi pemilikan rumah oleh warga asing di wilayah tersebut. Data sekunder berkaitan transaksi pemilikan rumah akan diperolehi dari Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC), manakala bagi data primer akan diperolehi melalui kaedah soal selidik bersama warga asing yang tinggal di sekitar kawasan kajian dan temubual bersama pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan polisi. Selain itu, tiada lagi kajian berkaitan pelaksanaan polisi pemilikan rumah oleh warga asing dijalankan pada kajian-kajian yang lepas.

2. Kajian Literatur

2.1 Polisi

Polisi boleh didefinisikan sebagai suatu garis panduan pentadbiran atau pegangan mengenai sesuatu idea atau gagasan yang tersusun rapi (Pentadbiran Tanah Johor, 2020). Ia juga merangkumi segala arahan, peraturan dan pedoman demi mencapai matlamat negara untuk melahirkan sebuah negara yang gemilang dan maju (Dewan Bahasa dan Pustaka, 2005). Ia merangkumi segala arahan peraturan dan pedoman demi mencapai matlamat negara untuk melahirkan sebuah negara yang gemilang dan maju. Dalam konteks kajian ini, polisi merupakan dasar-dasar kerajaan yang dilakukan bagi memastikan sektor perumahan mencapai kemajuan yang diharapkan dan menyumbang secara positif kepada pertumbuhan ekonomi negara secara berterusan.

2.2 Warga Asing dan Kepentingan Asing

Tafsiran Kepentingan Asing berdasarkan Seksyen 433B Akta Kanun Tanah Negara merujuk kepada sesuatu kepentingan kumpulan, kepentingan individu atau pihak yang bertindak secara bersama merangkumi:

- (i) Individu bukan warganegara Malaysia
- (ii) Individu Pemastautin Tetap
- (iii) Syarikat Asing atau Institusi Asing
- (iv) Syarikat tempatan atau institusi tempatan yang mana memiliki lebih dari 50% hak mengundi dalam syarikat tempatan atau institusi tempatan berkenaan.

2.3 Polisi Pemilikan Rumah Warga Asing

(a) *Malaysia My Second Home* (MM2H)

Dalam usaha menarik individu untuk pembelian rumah, program MM2H telah dilaksanakan pada tahun 2002. Program MM2H memberi laluan kepada warga asing yang bebas dari segi kewangan untuk memilih kehidupan persaraan di Malaysia (Ho & Teik, 2008). Program *Malaysia My Second Home* (MM2H) adalah program yang dianjurkan untuk warga asing yang ingin tinggal di Malaysia buat tempoh yang lama iaitu melibatkan visa 10 tahun. Sebilangan besar warga asing yang pernah bekerja di Malaysia telah memohon program ini bagi persaraan mereka. Jadual 2 menunjukkan nilai minimum untuk pembelian rumah oleh warga asing tanpa atau dengan MM2H.

Jadual 2: Nilai minimum untuk pembelian rumah oleh warga asing dengan/tanpa MM2H (PropSocial, 2017)

Negeri	Tanpa MM2H	Dengan MM2H
Terengganu, Pahang, W.P KL, Putrajaya dan Negeri Sembilan	RM 1 Juta	RM 1 Juta
Selangor	RM 2 Juta (Zon 1 & 2) RM 1 Juta (Zon 3)	RM 2 Juta (Zon 1 & 2) RM 1 Juta (Zon 3)
Johor	RM 2 Juta (Hartanah dalam Zon Antarabangsa) RM 1 Juta (Hartanah Berstrata)	RM 1 Juta untuk kesemua zon
Kelantan dan Sabah	RM 1 Juta	RM 500,000
Perak	RM 1 Juta	RM 350,000
Kedah	RM 600,000 (Kedah) RM 1 Juta (Langkawi)	Tiada nilai minimum
Perlis	RM 1 Juta	RM 500,000
Penang	RM 2 Juta (Pulau) RM 1 Juta (Tanah)	RM 500,000 (2 Unit)
Melaka	RM 1 Juta (Rumah Landai) RM 500,000 (Strata)	RM 1 Juta (Rumah Landai) RM 500,000 (Strata)
Sarawak	RM 500,000	RM 1 Juta

(b) Program Penurunan Harga Minimum Hartanah Berstrata

Kerajaan melalui Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah melaksanakan polisi Penurunan Harga Minimum Hartanah Berstrata tetapi ia masih bergantung kepada kerajaan negeri sendiri untuk membuat keputusan. Selain itu, kerajaan telah meluluskan untuk menurunkan nilai unit bagi kondominium dan pangsapuri di kawasan bandar iaitu daripada RM 1 Juta kepada RM600,000 bagi pemilikan asing (Bernama, 2019). Langkah proaktif ini dilakukan bagi mengurangkan lambakan kondominium dan pangsapuri yang tidak terjual serta memberi kelebihan dan keuntungan kepada pemaju hartanah. Tarikh kempen bagi polisi ini dilakukan bermula daripada Januari sehingga September 2020.

2.4 Dasar dan Perundangan

(a) Kanun Tanah Negara 1965

Menurut Kanun Tanah Negara 1965 (2013), orang-orang yang bukan warganegara dan syarikat-syarikat asing boleh memperoleh kesemua jenis harta tanah negara tertakluk kepada syarat yang diwartakan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Di dalam akta ini ada menyatakan beberapa syarat umum bagi pemilikan kepentingan asing terhadap harta tanah negara seperti berikut:

- (i) Hartanah dibahagikan kepada Bumiputera di dalam mana-mana projek pembangunan hartanah seperti yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri
- (ii) Unit kediaman atau perumahan di bawah kos rendah dan sederhana seperti yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri
- (iii) Hartanah yang bernilai kurang daripada RM 1 juta
- (iv) Hartanah di atas Tanah Rizab Melayu

Secara ringkasnya, warga asing mampu memiliki banglo, kondominium, rumah teres, rumah pangsa, unit studio, harta tanah, hartanah komersil, harta tanah perindustrian, tanah pertanian (kecuali Tanah Rizab Melayu) dan tanah industri (kecuali Harta Tanah Rizab Melayu). Secara umumnya, nilai sebanyak RM 1 juta adalah nilai minima dikenakan terhadap semua jenis hartanah di setiap negeri. Walaubagaimanapun, pihak berkuasa tempatan masih mempunyai hak untuk meminda nilai minima di setiap negeri kawalan mereka.

(b) Pihak Berkuasa Negeri Johor: Pejabat Tanah dan Galian

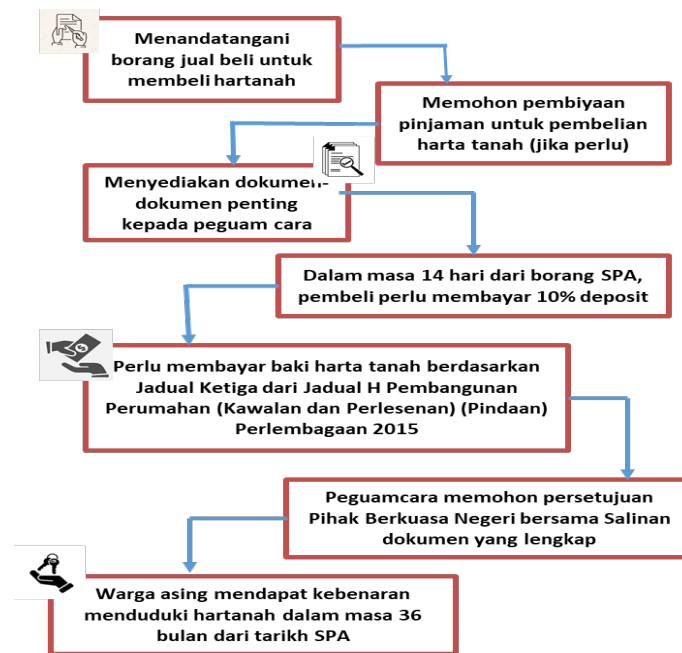
Sepertimana yang termaktub di bawah Seksyen 433B Kanun Tanah Negara (KTN), permohonan perolehan tanah oleh pemilikan asing adalah termaktub kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri. Ini bermaksud, permohonan yang dikemukakan sama ada berdasarkan kepada maklumat Hak Milik Individu atau Hak Milik Induk (*Master Title*) akan diproses oleh Pejabat Tanah dan Galian Johor (PTG Johor, 2017). Jadual 3 menunjukkan maklumat berkaitan perolehan hartanah oleh kepentingan asing bagi harta tanah kediaman di negeri Johor.

Jadual 3: Harga Minimum bagi bangunan kediaman bagi pemilikan asing di Johor (PTG, 2016)

Kategori	Syarat	Kouta	Nilai
Bangunan Kediaman	Rumah Klauster 2 Tingkat dan Keatas	20%	RM 1 Juta dan ke atas
	Rumah Teres 2 Tingkat dan Keatas	20%	
	Rumah sesebuah (Banglo) 2 Tingkat dan ke atas	30%	
	Pangsapuri/ <i>Service Apartment/Holiday House</i>	30%	
	Rumah Berkembar 2 Tingkat dan Keatas	30%	
	Lot Kosong Untuk Banglo	30%	

2.5 Prosedur Pembelian Hartanah Kediaman oleh Warga Asing

Rajah 1 menunjukkan tujuh prosedur yang perlu dilaksanakan oleh warga asing untuk pembelian hartanah kediaman oleh warga asing di Wilayah Iskandar Malaysia. Prosedur ini telah dikeluarkan oleh Pejabat Tanah dan Galian negeri Johor dan hanya diperakui bagi pembelian hartanah kediaman warga asing di dalam negeri Johor sahaja. Ini juga akan dijadikan sebagai rujukan kepada pemaju hartanah untuk membuat transaksi pemilikan hartanah kediaman warga asing.



Rajah 1: Prosedur pembelian hartanah kediaman oleh warga asing (PTG Johor, 2017)

3. Metodologi Kajian

3.1 Pengumpulan Data

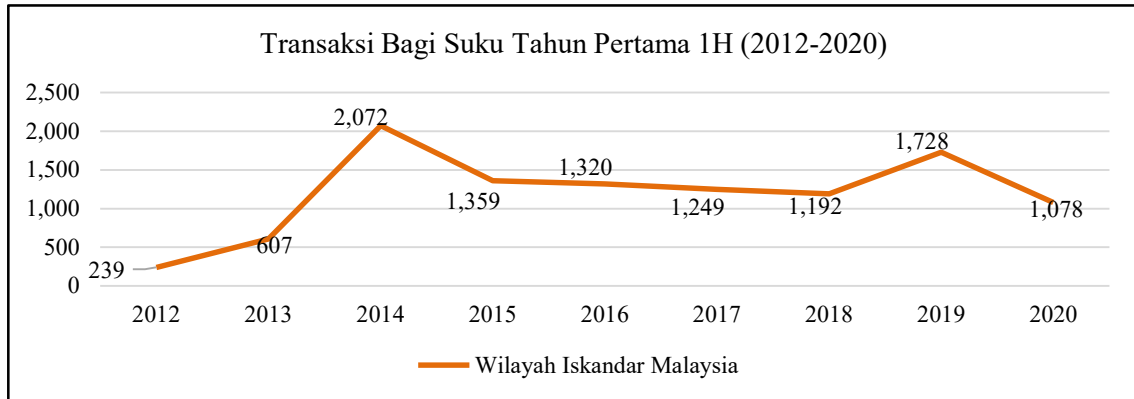
Kajian dijalankan melalui kaedah soal selidik keatas 30 warga asing yang tinggal di sekitar Wilayah Pembangunan Iskandar Malaysia. Persampelan rawak digunakan dalam kaedah ini dan sampel kajian yang terlibat ialah seramai 30 orang warga asing yang tinggal di sekitar Wilayah Iskandar Malaysia. Pengedaran borang soal selidik dijalankan oleh penyelidik secara atas talian. Selain itu, temubual responden dari pihak yang berkepentingan dari agensi kerajaan yang memperkenalkan dan menguruskan polisi pemilikan harta tanah oleh warga asing iaitu Kementerian Perumahan dan Kajian Tempatan (KPKT) dan Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya (*Ministry of Tourism Arts and Culture-MOTAC*). Temu bual semi struktur digunakan oleh penyelidik dan dilakukan secara dalam talian bersama wakil pengarah dan penolong pengarah di jabatan masing-masing. Data transaksi pemilikan harta tanah kediaman oleh warga asing di Malaysia dari tahun 2012 sehingga 2020 diperolehi dari Laporan Pasaran Hartanah Kediaman Separuh Tahun Pertama yang disediakan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC). Transaksi pemilikan harta tanah kediaman yang berharga RM 600,001 keatas. Kesemua data dari dokumen/laporan pasaran hartanah kediaman serta soal selidik di analisis menggunakan kaedah deskriptif menggunakan perisian *Statistical Package for Social Sciences* (SPSS) Versi 15.0. Manakala data dari temubual antara KPKT dan MOTAC dianalisis menggunakan analisis tematik. Tema yang diperbincangkan merangkumi isu lambakan perumahan, hubungkait polisi dengan isu lambakan perumahan serta isu pelaksanaan polisi pemilikan rumah warga asing.

3.2 Analisis dan Dapatan Kajian

(a) Pencapaian Polisi Pemilikan Rumah Warga Asing di Wilayah Iskandar Malaysia

Rajah 2 telah menunjukkan transaksi penjualan hartanah kediaman bagi pemilikan warga asing bagi suku tahunan pertama dari tahun 2012 sehingga 2020 di Wilayah Iskandar Malaysia yang merangkumi lima kawasan iaitu Johor Bahru *City Centre*, Nusajaya, *Western Gate Development*, *East Gate Development* dan Senai-Skudai. Penyelidik telah memilih transaksi hartanah kediaman dalam tempoh 9 tahun bagi melihat perbezaan transaksi sejak polisi ini diperkenalkan terutamanya bagi Polisi

Malaysia My Second Home (MM2H). Walaupun polisi tersebut diperkenalkan sejak dari tahun 2002, tetapi pada tahun 2014 merupakan tahun bermulanya warga asing berminat untuk membuat pembelian kerana terdapat banyak hebahan daripada internet, surat khabar, rakan-rakan atau ejen hartanah itu sendiri. Oleh itu, tahun 2014 merupakan kayu pengukur kepada polisi ini untuk diteruskan ataupun tidak kerana pada tahun tersebut juga, Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya Malaysia (MOTAC) telah mengambil alih sepenuhnya polisi tersebut dan mempunyai jabatan yang khusus iaitu di Pusat Malaysia Rumah KeduaKu (MM2H).



Rajah 2: Transaksi penjualan hartanah kediaman bagi pemilikan rumah warga asing bagi suku tahunan pertama dari 2012 sehingga 2020 (Olahan Penyelidik, 2020)

Sebelum polisi ini efektif dan giat dijalankan iaitu pada tahun 2012 dan 2013, dapat dilihat bahawa transaksi pemilikan hartanah kediaman oleh warga asing yang dicatatkan adalah rendah dimana pada tahun 2012 (239 unit) dan 2013 (607 unit). Namun, peningkatan yang ketara dilihat setelah polisi ini diambil alih sepenuhnya oleh MOTAC pada tahun 2014 dan terus kekal stabil pada tahun 2015 sehingga 2020. Jadual 4 menunjukkan nilai min purata sebelum dan selepas polisi ini efektif semula di bawah kelolaan MOTAC.

Jadual 4 menunjukkan dua nilai min purata tahunan yang berbeza bagi sebelum dan selepas polisi ini efektif digunakan dan bergiat aktif semula. Nilai min purata tahunan bagi polisi pemilikan rumah warga asing sebelum efektif ialah (\bar{x} = 423) yang menunjukkan bahawa purata jumlah penjualan unit kediaman bagi tahun 2012 sehingga 2013 adalah hanya 423 unit sahaja dan merupakan nilai yang rendah jika dibandingkan dengan nilai min purata tahunan bagi polisi pemilikan rumah warga asing selepas efektif iaitu (\bar{x} = 1,428) yang membawa maksud bahawa purata tahunan penjualan unit kediaman dari tahun 2014 sehingga 2020 adalah tinggi iaitu mencapai 1,428 unit. Oleh itu, perbezaan yang signifikan telah membuktikan bahawa pelaksanaan polisi pemilikan rumah warga asing di Wilayah Pembangunan Iskandar Malaysia telah Berjaya menarik minat pembeli warga asing.

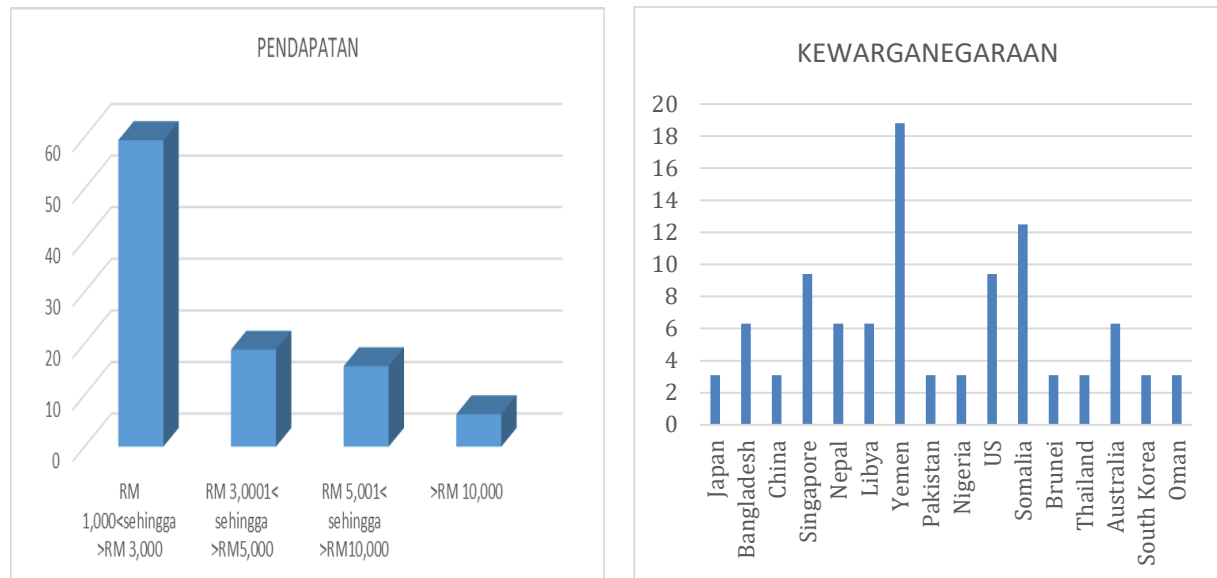
Jadual 4: Nilai Min Purata Tahunan Bagi Pencapaian Polisi Pemilikan Rumah Warga Asing

Tahun	Penerangan	Min Purata Tahunan (Unit)
2012- 2013	Pemilikan Rumah Warga Asing Sebelum Efektif Polisi	423
2014-2020	Pemilikan Rumah Warga Asing Selepas Efektif Polisi	1,428

3.3 Isu-Isu Pelaksanaan Polisi Pemilikan Rumah Warga Asing di Wilayah Iskandar Malaysia

(a) Profil Demografi

Majoriti responden yang di soal selidik adalah berusia kurang dari 40 tahun iaitu sebanyak 93.8%. Jadual 5, menunjukkan frekuensi kewarganegaraan serta tujuan responden menetap di Malaysia di mana tujuan kerana bekerja dan sebagai rumah kedua adalah signifikan. Berdasarkan soal selidik, kesemua yang dipilih mempunyai status pemilikan hartanah kediaman di Malaysia manakala bagi responden yang melancong dan belajar pula didapati bahawa kesemuanya adalah penyewa tetapi mempunyai keinginan untuk membeli hartanah kediaman di Malaysia.



Rajah 3: Profil Demografi Responden

(b) Tahap Pengetahuan Mengenai Polisi Pemilikan Rumah Warga Asing

(i) *Polisi 1: Malaysia My Second Home (MM2H)*

Jadual 5 menunjukkan tahap pengetahuan responden mengenai Polisi *Malaysia My Second Home* (MM2H) dimana ia diterjemahkan dalam bentuk purata dan sisihan piawan bagi mendapatkan tahap julat purata (min) iaitu sama ada di tahap rendah, sederhana dan tinggi.

Jadual 5: Tahap Pengetahuan Polisi MM2H

Bil	Item	Min (\bar{x})	Tahap	Kedudukan
1.	Tujuan utama MM2H adalah untuk menarik warga asing untuk tinggal di Malaysia untuk jangka masa 10 tahun dalam visa	3.81	Tinggi	3
2.	Program MM2H memberi peluang kepada warga asing yang bebas hutang untuk memilih persaraan mereka di Malaysia	3.69	Tinggi	5
3.	MM2H membenarkan warga asing untuk membeli harta tanah dengan nilai rendah berdasarkan negeri yang telah dipilih	3.44	Sederhana	6
4.	Polisi ini diperkenalkan untuk membantu masalah “oversupply” atau “overhang” hartanah di Malaysia	3.75	Tinggi	4
5.	Syarat-syarat dalam permohonan polisi	3.84	Tinggi	2
6.	Dasar dalam polisi ini memerlukan beberapa prosedur yang perlu dipatuhi oleh pemohon untuk mendapatkan kelulusan	4.31	Tinggi	1

Berdasarkan Jadual 6 dapat disimpulkan bahawa tahap kefahaman responden terhadap polisi *Malaysia My Second Home* (MM2H) adalah di tahap yang tinggi dimana 5 daripada 6 soalan berada di tahap tersebut. Tahap kecenderungan soalan yang tertinggi bagi polisi MM2H ialah pada soalan mengenai dasar dalam polisi dengan mencatatkan min sebanyak 4.31 ($\bar{x} = 4.31$) manakala tahap kecenderungan terendah ialah pada kefahaman mengenai nilai kediaman bagi MM2H adalah berdasarkan negeri yang dipilih dengan mencatatkan min hanya 3.44 ($\bar{x} = 3.44$).

(ii) *Polisi 2: Penurunan Harga Minimum Hartanah Berstrata*

Jadual 6 menunjukkan tahap pengetahuan responden mengenai Polisi Penurunan Harga Minimum Hartanah.

Jadual 6: Tahap Pengetahuan Polisi Penurunan Harga Minimum Hartanah Berstrata

Bil	Item	Min (\bar{x})	Tahap	Kedudukan
1.	Kerajaan telah mengurangkan nilai minimum harta tanah berstrata dari RM 1,000,000 menjadi RM600,000 untuk pemilikan asing	3.94	Tinggi	3
2.	Dasar ini dilaksanakan secara berbeza berdasarkan pihak berkuasa negeri dan permintaan harta tanah di kawasan tersebut	3.94	Tinggi	3
3.	Polisi ini diperkenalkan bagi mengurangkan rumah yang tidak terjual terutama kondominium dan pangsapuri	4.09	Tinggi	1
4.	Polisi ini akan menarik lebih banyak pembeli untuk membeli harta yang tidak terjual dengan harga minimum yang diberikan	4.06	Tinggi	2
5.	Harga minimum yang diperkenalkan oleh kerajaan adalah berbaloi atau relevan dengan polisi pemilikan rumah oleh warga asing	3.88	Tinggi	4

Berdasarkan Jadual 6 dapat disimpulkan bahawa kefahaman responden terhadap Polisi Penurunan Harga Minimum Hartanah Berstrata adalah di tahap yang tinggi. Tahap kecenderungan soalan yang tertinggi bagi polisi ini ialah pada soalan mengenai tujuan polisi diperkenalkan bagi mengurangkan rumah tidak terjual terutama kondominium dan pangsapuri dengan mencatatkan min sebanyak 4.09 ($\bar{x} = 4.09$) manakala tahap kecenderungan terendah mengenai kefahaman polisi ialah berkaitan soalan mengenai harga minimum yang diperkenalkan oleh kerajaan dengan mencatatkan min hanya 3.88 ($\bar{x} = 3.88$).

(c) *Isu Pelaksanaan Polisi Pemilikan Rumah Warga Asing di Wilayah Iskandar Malaysia*

(i) *Perspektif Warga Asing*

Responden telah di soal selidik di mana soalan tentang isu-isu yang dirasakan mempengaruhi pelaksanaan polisi telah dikemukakan. Jadual 7 menunjukkan isu-isu dalam melaksanakan polisi pemilikan rumah warga asing di mana berdasarkan analisis, 12 isu yang dinyatakan adalah relevan kerana 7 daripadanya berada di tahap kecenderungan yang tinggi. Isu di kedudukan paling tinggi adalah berkenaan prosedur polisi yang rumit mencatatkan min sebanyak 4.13. Kedua, adalah kurang pengetahuan mengenai dasar dan polisi disebabkan kurang promosi dari media Malaysia dan telah mencatatkan nilai min 4.09. Manakala, proses memohon pembiayaan pinjaman bagi pemilikan harta tanah yang rumit berada di tempat ketiga dengan mencatatkan nilai min sebanyak 4.06.

Jadual 7: Isu-Isu Dalam Pelaksanaan Polisi Pemilikan Rumah Oleh Warga Asing di Wilayah Iskandar Malaysia

Bil	Item	Min (\bar{x})	Tahap	Kedudukan
1.	Prosedur untuk memohon polisi-polisi ini yang rumit iaitu terdapat 7 prosedur yang perlu diikuti	4.13	Tinggi	1
2.	Proses untuk mendapatkan borang perjanjian jual dan beli (SPA) mengambil masa yang lama iaitu melebihi 14 hari	3.88	Tinggi	4
3.	Proses untuk memohon pembiayaan pinjaman bagi pemilikan harta tanah yang rumit	4.06	Tinggi	3
4.	Pembayaran 10% daripada nilai deposit kepada pemaju atau penjual dianggap terlalu tinggi kepada warga asing	3.69	Tinggi	5
5.	Tempoh menunggu tidak bersesuaian atau relevan dimana pembeli diberi kebenaran untuk menduduki dalam tempoh 36 bulan selepas menandatangani perjanjian jual beli (SPA)	3.88	Tinggi	4
6.	Warga asing di bawah umur 50 tahun yang tidak mempunyai sekurang-kurangnya RM500,000 dalam akaun simpanan atau akaun semasa dianggap tidak layak untuk memohon di bawah polisi ini	3.06	Sederhana	9
7.	Warga asing berumur melebihi 50 tahun yang tidak mempunyai sekurang-kurangnya RM350,000 dalam akaun simpanan atau akaun semasa dianggap tidak layak untuk memohon di bawah polisi ini	3.50	Sederhana	8
8.	Proses mendapatkan pemilikan harta tanah ketika membeli seunit di bawah polisi ini lama	3.59	Sederhana	6
9.	Pemohon tidak mendapatkan atau mengetahui status terkini permohonan mereka	3.56	Sederhana	7
10.	Kurang pengetahuan mengenai dasar polisi seperti prosedur yang terlibat dan borang yang diperlukan oleh kerajaan kerana tidak ada promosi dari media malaysia	4.09	Tinggi	2
11.	Terdapat keraguan terhadap dasar ini kerana dianggap tidak menguntungkan warga asing	3.88	Tinggi	4
12.	Terdapat keraguan terhadap polisi dimana warga asing tidak mempercayai kewujudan polisi-polisi ini	3.56	Sederhana	7

Isu mengenai proses permohonan sama ada dari segi tempoh menunggu yang tidak tidak bersesuaian atau relevan dimana pembeli diberi kebenaran untuk menduduki dalam tempoh 36 bulan selepas menandatangani perjanjian jual dan beli (SPA). Selain dari itu, proses untuk mendapatkan borang perjanjian jual dan beli (SPA) mengambil masa yang lama iaitu melebihi 14 hari turut menunjukkan nilai min purata dalam kategori tinggi.

Nilai min sederhana terdiri daripada isu yang melibatkan syarat-syarat dalam permohonan polisi pemilikan rumah warga asing. Boleh di rumuskan bahawa syarat yang dikenakan bagi permohonan tidak di lihat sebagai begitu signifikan dalam mempengaruhi pelaksanaan polisi ini. Secara keseluruhannya, isu penting yang perlu di berikan penekanan adalah tentang promosi kepada warga asing serta memberikan mereka kefahaman tentang prosedur yang perlu dilakukan sekiranya berhasrat untuk membuat pembelian hartanah menggunakan polisi pemilikan warga asing ini.

(ii) *Perspektif Kerajaan*

Perspektif kerajaan juga penting dalam mengkaji isu pelaksanaan polisi pemilikan rumah warga asing. Oleh itu, penyelidik telah memilih dua agensi kerajaan yang mempunyai kaitan secara langsung dengan polisi yang diperkenalkan iaitu daripada KPKT dan MOTAC. Jadual 8 menunjukkan latar

belakang responden yang ditembual oleh penyelidik bagi mengenalpasti isu-isu dalam pelaksanaan polisi pemilikan rumah oleh warga asing di Wilayah Iskandar Malaysia.

Jadual 8: Latar Belakang Responden

Responden	Jawatan	Kementerian	Pengalaman Bekerja	Fungsi Pelaksanaan Polisi
R1	Pengarah Bahagian Dasar dan Perancangan Strategik, Jabatan Perumahan Negara	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) – <i>Ministry of Housing and Local Government</i>	16 Tahun	Memperkenalkan Polisi
R2	Penolong Pengarah Unit Pentadbiran dan Kewangan Pusat Malaysia Rumah KeduaKu	Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya Malaysia (<i>Ministry of Tourism Arts and Culture - MOTAC</i>)	3 Tahun di MOTAC dan 1 tahun di Pusat MM2H	Melaksanakan Polisi

(i) Tema 1: Isu Lambakan Perumahan

Berkenaan isu lambakan perumahan, R1 telah menyatakan bahawa “Rumah yang bernilai RM 1 Juta ke atas mempunyai masalah tersebut kerana keupayaan untuk membeli oleh warga tempatan adalah kurang terutama di wilayah Iskandar Malaysia. Kebanyakan perumahan yang dibina di wilayah tersebut adalah perumahan sederhana dan mewah. Selain itu, isu lambakan boleh dikaitkan dengan kurang keseragaman sistem bagi setiap negeri di Malaysia menyebabkan pemaju tidak mengetahui mengenai kadar penawaran dan permintaan”. Manakala R2 pula menyatakan “Lambakan hartanah melibatkan kedua-dua jenis hartanah iaitu hartanah jenis mewah dan sederhana. Tetapi ketidakmampuan warga tempatan untuk membeli kediaman terutama jenis mewah menyebabkan polisi pemilikan rumah oleh warga asing didapati antara jalan penyelesaian terhadap permasalahan ini. Tambahan pula, terdapat pemaju yang cenderung untuk membina perumahan kos tinggi untuk ditawarkan kepada warga asing kerana tidak memahami konsep supply dan demand dan mereka juga tidak akan menurunkan harga rumah sewenang-wenangnya”. Menurut jawapan kedua-dua responden diatas, isu lambakan perumahan mewah merupakan antara punca berlakunya unit rumah tidak terjual kerana ketidakmampuan membeli rumah mengikut harga pasaran dan ketiadaan sistem bersepadu bagi memastikan kesepadanan di antara penawaran dan permintaan mengikut lokasi untuk dijadikan rujukan oleh pemaju. Oleh itu, kerajaan sentiasa memikirkan jalan penyelesaian terbaik kepada permasalahan isu lambakan perumahan terutama di Wilayah Iskandar Malaysia kerana negeri Johor merupakan negeri tertinggi yang mempunyai unit kediaman mewah tidak terjual terutama di daerah Johor Bahru (NAPIC, 2020).

(ii) Tema 2: Hubungan Antara Polisi dan Isu Lambakan Perumahan

Di dalam sesi temubual yang dijalankan, R1 ada menyatakan “Kami di Jabatan Perumahan Negara sentiasa memikirkan cara bagi menangani isu dalam lambakan perumahan ini. Oleh sebab itu, KPKT telah memperkenalkan dua jenis polisi iaitu Malaysia My Second Home dan Penurunan Harga Minimum Hartanah Berstrata yang dilihat mampu membantu menyelesaikan permasalahan ini kerana warga asing biasanya mempunyai kemampuan membeli perumahan mewah berbanding dengan warga tempatan”. Manakala menurut R2 pula, “Polisi yang diperkenalkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) semuanya mengambilkira mengenai keadaan perumahan negara semasa di Malaysia. Jika dilihat dari sudut hartanah, terdapat lambakkan rumah mewah kira-kira RM 100 billion di Wilayah Iskandar Malaysia dan ini akan memberikan impak kurang baik kepada Malaysia jika tiada pembeli. Kadar kemampuan pemilikan rumah mewah dalam kalangan rakyat Malaysia juga yang masih rendah juga menjadi sebab utama kenapa kedua-dua polisi ini dilihat menjadi jalan penyelesaian terhadap permasalahan lambakan perumahan ini”. Berdasarkan jawapan kedua-dua

responden di atas, kerajaan telah pun bersetuju untuk memperkenalkan dua jenis polisi pemilikan rumah warga asing yang dikenali sebagai *Malaysia My Second Home* (MM2H) dan Penurunan Harga Minimum Hartanah Berstrata. Selain itu, matlamat utama pengenalan dan pelaksanaan polisi pemilikan rumah warga asing yang diperkenalkan adalah untuk membendung masalah hartanah kediaman yang tidak terjual di negara kita terutama bagi perumahan jenis mewah. Jadi, pemaju dapat menjalankan perniagaan di dalam tempoh masa yang panjang dan warga asing akan mempunyai keyakinan untuk meneruskan pelaburan di Malaysia dalam jangka masa yang lama. Oleh itu, hubungan antara polisi pemilikan rumah warga asing dan isu lambakan perumahan mempunyai perkaitan yang sangat kuat dan jelas.

(ii) *Tema 3: Isu-Isu Dalam Pelaksanaan Polisi Pemilikan Rumah Warga Asing*

Menurut kedua-dua responden, isu yang dihadapi dalam pelaksanaan polisi pemilikan rumah warga asing adalah berbeza mengikut perspektif tersendiri. R1 dan R2 ada menyatakan “*Isu yang dihadapi oleh pihak kerajaan tidak akan sama seperti yang dihadapi oleh warga asing kerana pihak kerajaan adalah kementerian yang bertanggungjawab dalam memperkenalkan dan melaksanakan polisi manakala warga asing adalah individu yang menggunakan polisi tersebut*”. Oleh itu, kedua-dua responden telah bersetuju bahawa terdapat lima isu menurut perspektif kerajaan dalam melaksanakan polisi pemilikan rumah warga asing di Wilayah Iskandar Malaysia seperti di dalam Jadual 9.

Jadual 9: Isu-Isu Yang Dihadapi Oleh Kerajaan

Bil	Penerangan
1.	Pemprosesan permohonan secara manual yang mengambil masa lebih dari ketetapan piagam pelanggan.
2.	Penyebaran maklumat yang tidak tepat oleh industri atau ejen
3.	Kekurangan aktiviti pemasaran dan promosi di peringkat antarabangsa.
4.	Ketiadaan akses kepada dataraya atau statistik bagi menerajui polisi pemilikan warga asing
5.	Tentangan daripada pelbagai pihak terutama warga tempatan

4. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang dilakukan didapati bahawa tahun 2014 merupakan “indicator” kepada pencapaian polisi pemilikan rumah oleh warga asing kerana pada tahun tersebut polisi tersebut diambil alih sepenuhnya oleh Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya (MOTAC) di Pusat Malaysia Rumah KeduaKu (MM2H). Berdasarkan analisis, transaksi pemilikan rumah warga asing berharga RM 600,001 dan keatas bagi suku tahunan pertama sebelum polisi ini efektif iaitu pada tahun 2012 dan 2013 dimana masing masing telah mencatatkan penjualan unit rumah sebanyak 239 dan 607 unit sahaja. Manakala bagi tahun dimana polisi ini efektif dan bergiat aktif semula di bawah MOTAC iaitu bermula pada tahun 2014 dan unit kediaman yang telah terjual pada 2014 (2,072 unit), 2015 (1,359 unit), 2016 (1,320 unit), 2017 (1,249 unit), 2018 (1,192 unit), 2019 (1,728 unit) dan 2020 (1,078 unit). Selain itu, didapati bahawa min purata tahunan sebelum polisi ini efektif adalah rendah iaitu hanya 423 unit kediaman terjual ($\bar{x} = 423$) manakala bagi selepas polisi ini efektif telah mencatatkan min purata tahunan yang tinggi iaitu 1,423 unit kediaman terjual ($\bar{x} = 1,428$). Selepas pengambil alihan oleh MOTAC, min purata transaksi di dapati meningkat dengan agak tinggi. Ini boleh di kaitkan dengan isu pelaksanaan polisi di mana promosi di lihat sebagai isu yang penting. MOTAC, sejajar dengan fungsi untuk menggalakan aktiviti pelancongan turut sama mempromosi polisi pemilikan ini dan seharusnya pendekatan ini membolehkan polisi pemilikan rumah warga asing ini mendapat liputan yang lebih besar di kalangan pelancong luar negara. Isu mengenai kepentingan promosi ini turut dinyatakan oleh pegawai yang ditemubual. Kesimpulannya, menarik minat warga asing untuk membeli rumah di Malaysia.

Mengenai isu dalam pelaksanaan polisi pemilikan rumah warga asing di Wilayah Iskandar Malaysia, terdapat dua perspektif yang berbeza iaitu dari warga asing dan kerajaan. Terdapat 3 isu utama yang perlu diambil serius kerana mendapat peratusan purata min yang tinggi daripada responden iaitu $\bar{x} > 4.00$. Isu tertinggi di dalam polisi pemilikan rumah oleh warga asing ialah prosedur untuk

memohon dibawah polisi ini yang rumit iaitu melibatkan 7 prosedur yang perlu diikuti (\bar{x} = 4.13). Kedua, kurang pengetahuan mengenai dasar polisi seperti prosedur yang terlibat dan borang yang diperlukan oleh kerajaan kerana tidak ada pengiklanan atau pempromosian dari media Malaysia (\bar{x} = 4.09). Terakhir, proses untuk memohon pembiayaan pinjaman bagi pemilikan harta tanah yang rumit (\bar{x} = 4.06). Manakala bagi perspektif kerajaan pula, terdapat 5 isu yang menjadi cabaran dalam memperkenalkan dan melaksanakan polisi pemilikan rumah oleh warga asing di Wilayah Iskandar Malaysia. Tetapi isu utama dalam melaksanakan polisi ini ialah mendapat tentangan daripada pelbagai pihak terutama warga tempatan. Kedua, pemprosesan permohonan secara manual yang mengambil masa lebih dari ketetapan piagam pelanggan. Ketiga, penyebaran maklumat yang tidak tepat oleh industri atau ejen. Ketiga, kekurangan aktiviti pemasaran dan promosi di peringkat antarabangsa dan terakhir ialah ketiadaan akses kepada data atau statistik bagi menerajui polisi pemilikan warga asing. Kesimpulannya, polisi pemilikan ini mendapat sambutan dari warga asing berdasarkan kepada kenaikan dalam bilangan transaksi yang berlaku. Walaupun terdapat isu dalam pelaksanaan polisi ini, ia adalah sesuatu yang boleh ditangani melalui kerjasama pihak yang berkenaan. Selari dengan hasil temubual, pelaksanaan polisi pemilikan rumah warga asing dilihat penting untuk menangani masalah lambakan hartanah kediaman jenis mewah yang semakin serius di negara ini.

Penghargaan

Penulis ingin merakamkan penghargaan kepada Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia kerana menyokong kajian ini.

Rujukan

- Berita Harian Online (2019). KPKT Teliti Mekanisme Pemilikan Rumah Warga Asing. Dicapai pada 27 Februari 2020 dari <https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2019/09/606122/kpkt-teliti-mekanisempemilikan-rumah-warga-asing>
- Bername Astro Awani (2019). Jumlah Pemilikan Rumah Oleh Warga Asing Terkawal-KPKT. Dicapai pada 27 Februari 2020 dari <http://www.astroawani.com/berita-malaysia/jumlah-pemilikan-rumah-oleh-warga-asing-terkawal-kpkt-220361>
- Chang, L. (2014). Issues Facing Properties in Iskandar Malaysia. Dicapai pada April 4, 2020, dari <http://www.hnworth.com/article/2014/12/26/issues-facing-properties-in-iskandar-malaysia/>
- Choy, E. A., Rashid, M. F., Rostam, K., & Mohamed, E. (2012). Analisis persepsi masyarakat setempat terhadap impak pembangunan di Wilayah Pembangunan Iskandar, Johor. *Geografia Online: Malaysia Journal of Society and Space*, 183-195
- Dewan Bahasa & Pustaka, 2017. Pusat Rujukan Persuratan Melayu. Diakses daripada <Http://Prpm.Dbp.Gov.My/>
- DoSM (Department of Statistics Malaysia). (2020a, August). *Poket Stats Negeri Johor ST2 2020*. Department of Statistics, Malaysia
- Ho, R. and K.H. Teik. 2008. Malaysia My Second Home (MM2H): A review of current implementation and growth potential. *Penang Economic Monthly* 10(3): 1–14.
- Iskandar Regional Development Authority. Iskandar Malaysia. Archived from the original on 2 December 2014. Retrieved 26 April 2020.
- Kanun Tanah Negara, 1965 (Akta 56/1965): Mengandungi semua pindaan hingga 5hb. Ogos 1990.
- Khazanah Research Institute. (2015). *Making Housing Affordable* (1st ed.). Khazanah Research Institute.
- Pejabat Tanah dan Galian Johor (2017). Dasar Baru Perolehan Harta Tanah Oleh Kepentingan Asing di Negeri Johor. Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Johor, Pejabat Tanah dan Galian, Johor
- Pentadbiran Tanah Johor (2020). Perolehan Hartanah oleh Kepentingan Asing. Dicapai pada 24 April 2020 dari <https://ptj.johor.gov.my/index.php/bahagian/pendaftaran/perolehan-asing>
- Razak, M. R., Johar, F., & Khalil, R. A. A. (2016). The Impact of Iskandar Malaysia Development on Urban Amenities in Planning Malaysia. *Journal of the Malaysian Institute of Planners*, (Special Issue IV), 121–134.