

Rumah Mampu Milik Pulau Pinang: Dasar, Akses dan Cabaran

Affordable Housing in Penang: Policy Implementation, Access, and Emerging Challenges

Norizan Rameli^{1, 2*}, Dani Salleh³, Fariha Ramli⁴

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

² Institut Transformasi Sosial 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

⁴ Land Development Division, Kulim Technology Park Corporation Sdn Bhd, Kulim Hi-Tech Park, 09090 Kulim, Kedah, MALAYSIA

*Pengarang Utama: norizanr@uthm.edu.my

DOI: <https://doi.org/10.30880/hsp.2025.05.02.007>

Maklumat Artikel

Diserah: 25 Ogos 2025

Diterima: 11 November 2025

Diterbitkan: 28 November 2025

Kata Kunci

Rumah mampu milik, dasar perumahan, Pulau Pinang, perumahan mampan, pemilikan rumah

Abstrak

Isu perumahan mampu milik terus menjadi cabaran utama dalam konteks urbanisasi pesat, khususnya di negeri maju seperti Pulau Pinang. Artikel ini membincangkan pelaksanaan tiga dasar utama yang diperkenalkan oleh Kerajaan Negeri Pulau Pinang iaitu Dasar Rumah MutiaraKu, Dasar Penjualan dan Pemilikan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah, serta Dasar Melestarikan, Melariskan dan Mempergiatkan Penjualan Rumah Mampu Milik. Tumpuan diberikan terhadap aspek kelayakan, mekanisme permohonan, kawalan pemilikan dan keterjangkauan harga berdasarkan kategori pendapatan isi rumah. Dapatan menunjukkan bahawa walaupun dasar-dasar ini dirangka dengan struktur yang sistematik dan inklusif, pelaksanaannya masih berdepan dengan cabaran dari segi pemantauan, ketelusan, dan kesesuaian harga dengan realiti semasa. Oleh itu, penambahbaikan menyeluruh diperlukan bagi memastikan dasar perumahan mampu milik benar-benar memberi manfaat kepada kumpulan sasaran dan menyumbang ke arah pembangunan perumahan yang adil dan mampan.

Keywords

Affordable housing, housing policy, Penang, sustainable housing, homeownership

Abstract

The issue of affordable housing continues to pose a major challenge in the context of rapid urbanization, particularly in advanced states such as Penang. This article critically examines the implementation of three key policies introduced by the Penang State Government, namely the Rumah MutiaraKu Policy, the Low-Cost/Low-Medium-Cost Housing Sales and Ownership Policy, and the Policy on Sustaining, Promoting, and Strengthening the Sales of Affordable Housing. The discussion focuses on eligibility criteria, application mechanisms, ownership control, and price affordability across different household income categories. Findings

indicate that although these policies were formulated with systematic and inclusive structures, their implementation still encounters challenges in terms of monitoring, transparency, and price alignment with current socioeconomic realities. Consequently, comprehensive improvements are required to ensure that affordable housing policies genuinely benefit the intended target groups and contribute towards equitable and sustainable housing development.

1. Pendahuluan

Perumahan merupakan keperluan asas yang memainkan peranan penting dalam menjamin kesejahteraan hidup rakyat. Dalam konteks Malaysia, isu keterjangkauan perumahan telah menjadi perdebatan berpanjangan, terutamanya di kawasan bandar utama seperti Pulau Pinang yang berdepan tekanan pembangunan pesat, peningkatan harga hartanah dan jurang pendapatan yang melebar (Tan, 2017). Kegagalan golongan berpendapatan rendah dan sederhana untuk memiliki kediaman yang selesa dan berpatutan memberi implikasi besar terhadap kestabilan sosial dan ekonomi tempatan. Walaupun kemiskinan mutlak hampir dihapuskan (0.1% pada 2022), kemiskinan relatif masih wujud dan menjejaskan sekurang-kurangnya 1 daripada 10 isi rumah di negeri ini. Data juga menunjukkan kadar kemiskinan tertinggi di Seberang Perai Utara (3.7%) berbanding Timur Laut (0.7%). Ketidaksamarataan ini bermakna golongan berpendapatan rendah lebih sukar mengakses rumah mampu milik walaupun dasar perumahan disediakan (Muhammed Abdul Khalid, 2023).

Sebagai respons terhadap cabaran ini, Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah menggubal beberapa dasar khusus yang menyasarkan untuk menyediakan perumahan mampu milik kepada golongan sasaran. Tiga dasar utama yang menjadi fokus kajian ini ialah: (i) Dasar Rumah MutiaraKu, yang memperkenalkan pendekatan berperingkat berdasarkan pendapatan isi rumah; (ii) Dasar Penjualan dan Pemilikan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah, yang bertujuan mengawal pemilikan dan mencegah spekulasi; dan (iii) Dasar Melestarikan, Melariskan dan Mempergiatkan Penjualan Rumah Mampu Milik, yang membuka pasaran dan melonggarkan had kelayakan pendapatan (Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2023).

Ketiga-tiga dasar ini bukan sahaja mencerminkan usaha negeri untuk merapatkan jurang pemilikan perumahan, tetapi juga menunjukkan pendekatan yang lebih inklusif dan fleksibel dalam memenuhi keperluan pelbagai lapisan masyarakat (Shuid, 2016). Namun begitu, keberkesanan pelaksanaan dasar-dasar ini perlu diteliti agar objektif sosial dan ekonomi yang digariskan dapat dicapai secara mampan dan menyeluruh. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis keberkesanan dasar-dasar perumahan mampu milik di Pulau Pinang dari sudut struktur dasar, kriteria kelayakan, mekanisme pemilikan, serta cabaran pelaksanaan yang wujud. Perbincangan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bermakna kepada penambahbaikan dasar dan amalan pembangunan perumahan di peringkat negeri dan nasional.

2.0 Kerangka Dasar dan Objektif Pembangunan Perumahan Mampu Milik di Pulau Pinang

Pulau Pinang merupakan salah satu negeri paling pesat membangun di Malaysia, namun turut berdepan cabaran ketara dalam menyediakan perumahan yang mampu milik untuk golongan berpendapatan rendah dan berpendapatan sederhana. Kos sara hidup di Pulau Pinang semakin tinggi, didorong oleh urbanisasi pesat, persaingan tanah, serta harga rumah yang meningkat. Situasi ini menimbulkan risiko ketidakseimbangan dalam pertumbuhan ekonomi inklusif, kerana golongan muda dan isi rumah berpendapatan rendah dan berpendapatan sederhana tidak mampu memiliki kediaman sendiri. Jika tidak ditangani, agenda pembangunan negeri berisiko hanya menguntungkan golongan elit, manakala rakyat tempatan berdepan keterasingan ekonomi dan sosial (Muhammed Abdul Khalid, 2023). Peningkatan harga hartanah, kekangan tanah yang terhad, dan ketumpatan penduduk yang tinggi telah mewujudkan jurang pemilikan yang semakin ketara. Sebagai tindak balas, Kerajaan Negeri telah merangka beberapa dasar perumahan yang berorientasikan keseimbangan antara keperluan sosial, kemampuan ekonomi, dan kelangsungan pasaran.

Secara prinsipnya, dasar-dasar perumahan mampu milik di Pulau Pinang digerakkan dengan objektif utama berikut:

- a. Memastikan akses saksama kepada perumahan untuk golongan berpendapatan rendah dan sederhana;
- b. Mengawal pemilikan dan penjualan rumah kos rendah dan sederhana rendah agar tidak disalah guna untuk tujuan spekulasi;
- c. Menyesuaikan penawaran rumah mengikut tahap kemampuan pendapatan isi rumah melalui kategori berperingkat;
- d. Menggalakkan permintaan dan kelancaran pasaran dengan membuka sebahagian unit perumahan kepada pasaran terbuka secara terkawal; dan

e. Memastikan kelestarian pembangunan perumahan melalui dasar yang fleksibel namun berteraskan kawalan kelayakan dan pemantauan yang telus.

Ketiga-tiga dasar utama; Rumah MutiaraKu, Dasar Penjualan dan Pemilikan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah, serta Dasar Melestarikan, Melariskan dan Mempergiatkan Penjualan Rumah Mampu Milik menunjukkan pendekatan bersepadu ke arah membentuk ekosistem perumahan yang inklusif (Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2023). Setiap dasar ini membawa dimensi tersendiri dalam kerangka dasar yang lebih luas, dengan penekanan kepada keterjangkauan harga, penapisan pemohon yang layak, serta fleksibiliti penawaran mengikut lokaliti dan kategori pendapatan.

3.0 Analisis Dasar Perumahan Mampu Milik Di Pulau Pinang

3.1 Dasar Rumah MutiaraKu: Pendekatan Berperingkat Berdasarkan Pendapatan

Dasar Rumah MutiaraKu merupakan inisiatif utama yang diperkenalkan oleh Kerajaan Negeri Pulau Pinang melalui Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2023 untuk menangani isu kekurangan perumahan mampu milik. Program ini dirancang bagi menyediakan pilihan perumahan kepada isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana secara lebih sistematik, dengan pendekatan pengkategorian berdasarkan tahap pendapatan isi rumah dan harga maksimum unit.

Terdapat tiga kategori utama dalam program ini:

- a. RMKu A: Untuk isi rumah berpendapatan bulanan tidak melebihi RM2,500. Harga maksimum unit ialah RM42,000.
- b. RMKu B: Untuk pendapatan tidak melebihi RM3,500. Harga maksimum unit ialah RM72,500.
- c. RMKu C: Merangkumi subkategori C1, C2, dan C3 dengan had pendapatan masing-masing RM8,000, RM10,000, dan RM12,000, serta harga unit antara RM150,000 hingga RM300,000.

Struktur ini membolehkan penyesuaian antara keperluan perumahan dan keupayaan kewangan isi rumah, sekali gus memberi peluang yang lebih luas kepada pelbagai lapisan masyarakat untuk memiliki rumah sendiri. Tambahan pula, syarat pemilikan hartanah juga berbeza mengikut kategori. Pemohon RMKu A dan B tidak dibenarkan memiliki hartanah di mana-mana negeri, manakala RMKu C dibenarkan memiliki satu hartanah asalkan nilainya lebih rendah daripada unit yang dipohon. Selain itu, program ini mengaplikasikan proses permohonan secara dalam talian melalui sistem e-Perkhidmatan LPNPP dengan pemohon wajib memuat naik dokumen sokongan seperti slip gaji, laporan CCRIS, dan bukti tempoh menetap serta bekerja di Pulau Pinang sekurang-kurangnya lima tahun (Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2023).

Dari segi pelaksanaan, program ini telah menyediakan kerangka yang bersifat inklusif dan fleksibel, selaras dengan realiti sosial dan ekonomi semasa. Namun, ia juga berdepan beberapa cabaran teknikal dan pentadbiran. Proses permohonan dalam talian perlu ditambah baik bagi mengelakkan keciciran golongan sasar akibat masalah teknikal atau literasi digital yang rendah. Selain itu, pemantauan berkala terhadap harga maksimum dan semakan semula siling pendapatan perlu dilaksanakan bagi memastikan keberkesanan dasar dalam jangka panjang. Secara keseluruhannya, Rumah MutiaraKu mewakili satu pendekatan dasar yang progresif dalam menangani jurang pemilikan rumah di Pulau Pinang, dengan matlamat untuk menyediakan peluang pemilikan rumah yang adil dan bersasar kepada golongan yang benar-benar memerlukan.

3.2 Dasar Penjualan dan Pemilikan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah

Dasar Penjualan dan Pemilikan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah yang diluluskan pada tahun 1991 oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pulau Pinang merupakan antara dasar terawal yang digubal bagi memastikan rumah kos rendah kekal dimiliki oleh golongan yang layak. Dasar ini dilihat sebagai mekanisme kawal selia yang penting bagi mencegah aktiviti spekulasi hartanah serta memastikan rumah tersebut tidak berpindah milik kepada individu berpendapatan tinggi (Kerajaan Negeri Pulau Pinang, 1991).

Terdapat beberapa syarat utama dalam dasar ini, antaranya:

- a. Tempoh Milikan Minimum: Rumah hanya boleh dijual atau dipindah milik selepas 10 tahun (bagi penjualan pertama) dan 5 tahun bagi pindah milik seterusnya.
- b. Larangan Kelayakan Semula: Penjual dan pembeli (termasuk pasangan) yang terlibat tidak akan layak memohon perumahan kos rendah pada masa hadapan.
- c. Pendaftaran Pemohon: Bakal pembeli perlu berdaftar dengan Bahagian Perumahan dan mengisi borang rasmi (PN1) serta memenuhi semua syarat permohonan.

Selain itu, setiap transaksi jual beli atau pindah milik perlu mendapat kebenaran rasmi daripada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang sebelum diserahkan kepada Pejabat Tanah dan Galian untuk kelulusan. Proses ini bukan sahaja bertujuan untuk mengawal pemilikan, tetapi juga memastikan ketelusan dan pengesahan kelayakan setiap pemohon (Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2023).

Rumah kos rendah dan sederhana rendah diklasifikasikan di bawah kategori Rumah Mampu Milik (RMM), iaitu:

RMM A: Harga maksimum RM42,000 dengan keluasan 650 kaki persegi.

RMM B: Harga maksimum RM72,000 dengan keluasan 700 kaki persegi.

Syarat asas permohonan termasuklah: Warganegara Malaysia berumur 21 tahun ke atas; dilahirkan atau bermastautin di Pulau Pinang; menadi pengundi dan pekerja di Pulau Pinang; tidak memiliki rumah di mana-mana negeri di Malaysia; serta mematuhi had pendapatan mengikut kategori rumah (Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2023).

Walaupun dasar ini telah dilaksanakan dalam tempoh yang panjang dan mempunyai sistem kawalan tersendiri, ia turut menghadapi cabaran pelaksanaan. Isu seperti penyewaan rumah secara tidak sah, penjualan kepada pembeli tidak layak, dan manipulasi status pendapatan memerlukan pemantauan yang lebih ketat. Tambahan pula, peningkatan nilai hartanah di kawasan strategik menjadikan rumah kos rendah sebagai aset spekulatif, justeru menuntut penguatkuasaan dasar yang lebih proaktif dan teknologi pemantauan yang bersepadu. Secara keseluruhan, dasar ini berperanan penting dalam mengekang ketirisan pemilikan rumah kos rendah, namun ia memerlukan penambahbaikan dari segi mekanisme kawalan, integrasi data pemilikan, serta pemerkasaan undang-undang untuk memastikan objektif sosialnya dapat dicapai sepenuhnya.

3.3 Dasar Melestarikan, Melariskan dan Mempergiatkan Penjualan Rumah Mampu Milik

Melalui pembentangan Bajet Negeri Pulau Pinang tahun 2014, Kerajaan Negeri telah melancarkan satu dasar baharu yang dikenali sebagai Dasar Melestarikan, Melariskan dan Mempergiatkan Penjualan Rumah Mampu Milik. Dasar ini bertujuan meningkatkan keberkesanan pasaran rumah mampu milik dengan pendekatan yang lebih fleksibel, namun tetap berprinsip dalam mengekalkan fokus kepada golongan berpendapatan sederhana dan rendah (Kerajaan Negeri Pulau Pinang, 2014).

Terdapat dua strategi utama dalam pelaksanaan dasar ini:

a. Meningkatkan Had Siling Pendapatan Isi Rumah

Dasar ini menggariskan had baharu pendapatan seisi rumah yang layak memohon rumah mampu milik, iaitu:

Had Pendapatan Seisi Rumah (RM)	Harga Maksimum Rumah Mampu Milik (RM)
≤ 6,000	150,000
≤ 8,000	200,000
≤ 10,000	300,000
≤ 12,000	400,000

(Sumber: Kerajaan Negeri Pulau Pinang, 2014)

Langkah ini memberi ruang kepada kelompok berpendapatan sederhana untuk turut serta dalam pasaran rumah mampu milik, selain meningkatkan keterjangkauan kepada isi rumah yang selama ini terkeluar daripada kelayakan dalam kategori kos rendah. Ia juga membolehkan penyesuaian dengan realiti kos sara hidup semasa, terutamanya di kawasan urban seperti George Town dan Seberang Perai.

b. Membuka Sebahagian Unit kepada Pasaran Terbuka

Bagi merancakkan jualan dan mengelakkan lambakan unit tidak terjual, dasar ini memperuntukkan 40% daripada jumlah unit rumah mampu milik dalam satu projek untuk dibuka kepada pasaran terbuka dengan pengagihan seperti berikut:

- i. 20% diperuntukkan kepada pengundi Pulau Pinang
- ii. 20% kepada pengundi luar Pulau Pinang

Pendekatan ini bersifat pragmatik dalam mengimbangi antara keperluan sosial dan realiti pasaran pemaju swasta. Ia juga bertujuan memastikan projek yang dibangunkan tidak tergendala atau gagal disiapkan kerana kekurangan pembeli dalam kalangan golongan sasar asal. Namun begitu, pelaksanaan dasar ini memerlukan kawalan yang telus dan sistem pemantauan berasaskan data bagi memastikan agihan unit kepada pasaran

terbuka tidak menjejaskan keutamaan pemohon yang benar-benar layak. Sekiranya tiada semakan berkala terhadap permintaan, risiko ketirisan kepada golongan bukan sasaran atau spekulator kekal tinggi. Secara keseluruhannya, dasar ini memperlihatkan evolusi strategi kerajaan negeri dari pendekatan kawal selia kepada kombinasi antara kawalan dan insentif pasaran. Ia mencerminkan usaha negeri dalam menyesuaikan dasar perumahan dengan cabaran ekonomi semasa tanpa mengabaikan golongan yang paling memerlukan bantuan Woo, K. H., & Khoo, S. L. (2023).

4.0 Perbincangan Dasar dan Cabaran Pelaksanaan

Walaupun ketiga-tiga dasar perumahan mampu milik di Pulau Pinang telah dirangka dengan struktur yang jelas dan tujuan sosial yang progresif, pelaksanaannya tidak terlepas daripada pelbagai cabaran sistemik dan operasi. Perbincangan ini menyorot kekuatan dasar yang telah dilaksanakan serta menilai beberapa kekangan yang boleh menjejaskan keberkesanan jangka panjangnya.

4.1 Sumbangan Dasar

Antara kelebihan ketara dasar-dasar ini ialah pendekatan bersasar dan berperingkat mengikut tahap pendapatan isi rumah. Rumah MutiaraKu, sebagai contoh, menampilkan struktur kategori A hingga C yang membolehkan pelbagai lapisan masyarakat daripada berpendapatan rendah hingga berpendapatan sederhana untuk mengakses perumahan mampu milik berdasarkan kemampuan sebenar. Ini memberi gambaran bahawa dasar tidak bersifat homogen, sebaliknya fleksibel terhadap keperluan demografi setempat.

Selain itu, dasar kawalan pemilikan dan penjualan rumah kos rendah mewujudkan penghalang terhadap spekulasi hartanah, di samping memastikan bantuan kerajaan tidak disalah guna oleh mereka yang tidak layak. Peruntukan syarat permohonan seperti status pemilikan rumah, had pendapatan, dan tempoh menetap serta bekerja di Pulau Pinang mengukuhkan ketepatan dasar dalam menyasarkan golongan yang memerlukan.

4.2 Cabaran Pelaksanaan

Namun begitu, cabaran pelaksanaan masih wujud dan boleh menjejaskan keberkesanan sebenar dasar. Antara isu utama yang dikenal pasti termasuk:

- Ketelusan dan Pemantauan Data:** Mekanisme pemantauan terhadap kelayakan pemohon dan pemilik rumah masih lemah, terutama bagi unit yang dibuka kepada pasaran terbuka. Ketiadaan sistem pengesanan bersepadu membuka ruang kepada manipulasi data pemilikan dan pendapatan.
- Penyesuaian Harga dan Pendapatan:** Walaupun had pendapatan telah ditingkatkan, semakin berkala terhadap harga maksimum rumah masih diperlukan. Kegagalan menyesuaikan harga dengan inflasi dan kos pembinaan boleh menyebabkan perumahan "mampu milik" menjadi tidak lagi mampu dibeli.
- Isu Literasi Digital dan Akses Permohonan:** Proses permohonan secara dalam talian memerlukan tahap literasi digital minimum, sedangkan sebahagian pemohon khususnya golongan berpendapatan rendah mungkin berhadapan kesukaran dalam mengakses dan melengkapkan permohonan dengan dokumen sokongan yang sah.
- Ketidakseimbangan Penawaran dan Permintaan:** Peruntukan 40% kepada pasaran terbuka dilihat wajar dari sudut pasaran, namun boleh mencetuskan ketidakadilan sekiranya unit-unit tersebut lebih mudah dimiliki oleh pembeli bukan sasaran berbanding golongan asal yang memerlukan bantuan.
- Kekangan Sumber dan Kerjasama Agensi:** Pelaksanaan dasar yang melibatkan pelbagai agensi seperti LPNPP (Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang, 2023), Pejabat Tanah dan Galian, dan pemaju swasta menuntut koordinasi antara institusi yang mantap. Ketidakselarasan proses dalaman antara agensi boleh menyebabkan kelewatan dan ketidakcekapan pelaksanaan.

4.2 Implikasi terhadap Pembangunan Negara

Dasar-dasar ini secara kolektif mempunyai potensi untuk mengurangkan tekanan ketaksamaan perumahan dan seterusnya menyumbang kepada pembangunan bandar yang lebih inklusif. Namun, keberkesanan hanya dapat dicapai melalui penambahbaikan berterusan yang mengambil kira cabaran di peringkat dasar dan pelaksanaan. Integrasi teknologi, audit berkala dan pemerkasaan tadbir urus dasar perlu dijadikan agenda utama dalam fasa penambahbaikan akan datang.

5.0 Cadangan Penambahbaikan

Bagi memastikan dasar perumahan mampu milik di Pulau Pinang memberi impak positif kepada kumpulan sasaran, beberapa penambahbaikan perlu dilaksanakan secara berperingkat dan berfokus. Pertama, aspek pemantauan dan ketelusan data perlu diperkuatkan. Kerajaan Negeri disarankan membangunkan sistem pengesanan digital bersepadu yang menggabungkan maklumat permohonan, status pemilikan, dan kelayakan pemohon. Ini penting bagi mengelakkan manipulasi maklumat dan mengesan penyalahgunaan seperti penjualan semula atau penyewaan kepada pihak tidak layak. Audit pemilikan secara berkala juga harus dijadikan keperluan standard.

Kedua, penyesuaian harga rumah dan had pendapatan isi rumah mestilah dilaksanakan secara berkala, sekurang-kurangnya setiap tiga hingga lima tahun, dengan mengambil kira kadar inflasi, kos pembinaan, dan perubahan struktur ekonomi semasa. Dalam hal ini, penglibatan pakar ekonomi, perancang bandar, dan institusi perumahan perlu digalakkan agar semakin dasar dibuat berdasarkan data dan unjuran pasaran yang tepat. Kajian Rosli et al. (2024) menekankan kepentingan keseimbangan antara lokasi pekerjaan dan kediaman bagi isi rumah berpendapatan rendah di Pulau Pinang. Hasil kajian menunjukkan bahawa ketiadaan keseimbangan ini memberi implikasi langsung terhadap kualiti hidup, kos sara hidup, serta akses kepada peluang ekonomi. Walaupun dasar perumahan negeri bertujuan memperluas penawaran rumah mampu milik, dapatan kajian membuktikan wujudnya ketidakselarasan antara lokasi projek perumahan dengan pusat-pusat pekerjaan, menyebabkan isi rumah berpendapatan rendah terpaksa menanggung beban pengangkutan tambahan. Situasi ini menggambarkan bahawa isu keterjangkauan tidak hanya bersifat harga rumah semata-mata, tetapi turut berkait rapat dengan dimensi aksesibiliti geografi dan mobiliti sosial, yang jika diabaikan akan terus memperkukuh jurang sosioekonomi bandar.

Ketiga, sistem permohonan secara dalam talian perlu diperkasakan dengan pendekatan inklusif. Bagi memastikan akses yang saksama, bantuan teknikal dan khidmat nasihat digital perlu disediakan kepada pemohon dari golongan berpendapatan rendah yang mungkin mempunyai tahap literasi digital yang terhad. Selain itu, sistem pemantauan status permohonan secara terbuka dan telus akan meningkatkan kepercayaan rakyat terhadap proses agihan rumah.

Seterusnya, pengagihan rumah kepada pasaran terbuka seperti yang dibenarkan dalam dasar semasa perlu dilaksanakan dengan lebih berhati-hati. Mekanisme penapisan dan pengesanan status pemohon harus dipertingkatkan bagi memastikan keutamaan masih diberikan kepada penduduk tempatan berpendapatan rendah. Kerajaan juga boleh mempertimbangkan pemberian insentif kepada pemaju yang berjaya mengekalkan kadar pemilikan tertinggi dalam kalangan kumpulan sasaran asal.

Akhir sekali, penambahbaikan dari segi koordinasi antara agensi perlu diberi perhatian. Penubuhan jawatankuasa pelaksanaan dasar perumahan negeri yang merangkumi wakil kerajaan, agensi teknikal, pemaju, dan masyarakat sivil mampu menjadi platform pemantauan dan penyelesaian masalah secara menyeluruh. Dalam masa yang sama, kerjasama strategik dengan institusi kewangan dan sektor swasta perlu dipertingkatkan bagi memperkenalkan skim pembiayaan alternatif seperti skim sewa beli atau bantuan deposit bagi pembeli rumah kali pertama.

6.0 Kesimpulan

Isu pemilikan rumah mampu milik di Pulau Pinang mencerminkan cabaran sebenar dalam menyeimbangkan antara tuntutan pasaran hartanah dan keperluan sosial rakyat. Kajian ini telah membincangkan secara kritis tiga dasar utama kerajaan negeri iaitu Dasar Rumah MutiaraKu, Dasar Penjualan dan Pemilikan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah, serta Dasar Melestarikan, Melariskan dan Mempergiatkan Penjualan Rumah Mampu Milik yang masing-masing memperlihatkan usaha sistematik dalam menyediakan perumahan bersesuaian untuk golongan berpendapatan rendah dan berpendapatan sederhana. Secara umumnya, ketiga-tiga dasar ini menunjukkan kesungguhan kerajaan negeri untuk menyediakan mekanisme pemilikan rumah yang lebih tersusun, bersasar dan berperingkat mengikut kemampuan pendapatan isi rumah.

Proses urbanisasi pesat, persaingan tanah, serta harga rumah yang meningkat menimbulkan risiko ketidakseimbangan dalam pertumbuhan ekonomi inklusif, kerana golongan muda dan isi rumah berpendapatan rendah dan berpendapatan sederhana tidak mampu memiliki kediaman sendiri. Jika tidak ditangani, agenda pembangunan negeri berisiko hanya menguntungkan golongan elit, manakala rakyat tempatan berdepan keterasingan ekonomi dan sosial (Muhammed Abdul Khalid, 2023). Kejayaan dasar ini bergantung kepada tahap pelaksanaan dan keberkesanan kawal selia yang dijalankan. Tanpa pemantauan yang telus, penyelarasan data, semakin berkala terhadap harga rumah dan had pendapatan, serta kerjasama antara institusi dan pemaju, yang baik berisiko untuk gagal memenuhi objektif sosialnya. Justeru, penambahbaikan dari segi pentadbiran, teknikal, dan dasar sokongan perlu dilaksanakan secara konsisten agar rumah mampu milik benar-benar menjadi satu realiti yang berkesan, bukan sekadar janji dasar. Apa yang penting adalah memastikan dasar ini

terus berkembang secara responsif terhadap perubahan ekonomi dan demografi, serta terus berpaksikan prinsip keadilan sosial, inklusiviti dan pembangunan mampan.

Penghargaan

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Pusat Pengajian Umum dan Kokurikulum, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia atas sokongan yang diberi sehingga kajian ini berjaya untuk diterbitkan.

Konflik Kepentingan

Penulis mengumumkan bahawa tidak ada konflik kepentingan yang berkaitan dengan penerbitan makalah ini.

Sumbangan Penulis

Kesemua penulis telah memberi sumbangan dalam penulisan ini.

Rujukan

- Kerajaan Negeri Pulau Pinang. (1991). Kertas Bil. 1066/91: Dasar Penjualan Rumah Kos Rendah.
- Kerajaan Negeri Pulau Pinang. (2014). Bajet Negeri Pulau Pinang 2014.
- Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP). (2023). Garis Panduan Permohonan Rumah Mampu Milik.
- Muhammed Abdul Khalid (2023). *Penang's Socio-economic Transformation: Progress and Challenges*. Penang Institute.
- Rosli, H., Bakar, M.A.A., Yusoh, M.P., Latip, N.A. & Mansor, K. (2024). Assessing job-housing balance among low-income households in Penang Island, Malaysia. *Planning Malaysia*, 22(6), 157–170.
- Shuid, S. (2016). The housing provision system in Malaysia. *Habitat International*, 54(3), 210–223. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.021>
- Tan, T.H. (2017). Housing Affordability in Urban Malaysia. *Journal of Property Management*, 35(4), 400–420.
- Woo, K. H., & Khoo, S. L. (2023). Affordable housing and public administration of a historic city: the perspective of a local community in a UNESCO World Heritage Site, George Town, Penang State of Malaysia. *Journal of Urbanism*.