

Strategi Pemilikan Perumahan bagi Golongan Belia di Kluang

Mohamad Shahrul Mohd Yusof¹, Azlina Md. Yassin^{1,2*}, Mohd Hafizal Ishak¹, Haidaliza Masram¹

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

²Centre of Project, Property and Facility Management Services (PROFM^s), Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

*Corresponding Author Designation

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2023.04.01.100>

Received 31 March 2023; Accepted 30 April 2023; Available online 1 June 2023

Abstrak: Isu pemilikan rumah adalah isu yang sering diperkatakan oleh golongan belia, terutama mereka yang telah memasuki pasar kerja tetap, memiliki keluarga dan memiliki kualiti hidup yang baik. Sayangnya, masalah harga rumah yang tinggi menghalangi mereka untuk mencapai tujuan ini. Kenaikan harga rumah dari hari ke hari menjejaskan pembelian rumah, terutamanya bagi belia Bumiputera yang berpendapatan rendah. Akibat kenaikan harga rumah dan pendapatan yang rendah di seawal usia muda bekerja, dan juga disebabkan kos sara hidup yang tinggi, niat mereka untuk membeli rumah kemungkinan akan tidak tercapai. Justeru itu, tujuan kajian ini dilakukan adalah untuk mengenalpasti faktor yang mempengaruhi pemilikan perumahan dan mengkaji keberkesanan strategi kerajaan bagi menangani masalah pemilikan perumahan bagi golongan belia di Kluang. Pendekatan yang digunakan untuk mencapai objektif kajian ini adalah menggunakan kaedah kuantitatif iaitu dengan mengedarkan borang soal selidik kepada golongan 100 orang belia di Kluang. Dapatan kajian mendapati bahawa faktor pendapatan adalah faktor yang paling mempengaruhi pemilikan rumah bagi golongan belia di Kluang. Tambahan lagi, dapatan kajian mendapati Projek Rumah 1 Malaysia adalah strategi kerajaan yang paling berkesan bagi menangani masalah pemilikan golongan belia di Kluang. Dapatan kajian menunjukkan hasil daripada kajian ini diharapkan dapat membantu kerajaan dalam memastikan strategi mana yang paling sesuai bagi menangani masalah pemilikan rumah bagi golongan belia di Kluang.

Kata Kunci: Belia, Kerajaan, Pemilikan Rumah, Strategi

Abstract: The issue of home ownership is an issue that is often talked about by the youth, especially those who have entered the permanent job market, have families

and have a good quality of life. Unfortunately, the problem of high house prices prevents them from achieving this goal. The increase in house prices from day to day affects the purchase of a house, especially for low-income Bumiputera youth. As a result of the increase in house prices and low income at a young working age, and also due to the high cost of living, their intention to buy a house may not be achieved. Therefore, the purpose of this study is to identify the factors that affect housing ownership and examine the effectiveness of the government's strategy to deal with the problem of housing ownership for the youth in Kluang. This study employed a quantitative research approach along the research process by distributing 100 questionnaires to the youth in Kluang. From the results, it was found that the income factor is identified as the most influences factor for home ownership for the youth in Kluang. In addition, the results found that the Malaysia 1 Home Project is the most effective government strategy to deal with the ownership problem of the youth in Kluang. This research will help the government to implement or to propose the effective strategy to overcome with the problem of home ownership for the youth in Kluang.

Keywords: Government, Home Ownership, Strategies, Youth

1. Pengenalan

Memiliki dan membeli rumah sendiri adalah impian dan angan-angan setiap individu, ini disebabkan rumah adalah tempat perlindungan, keselamatan, kebanggaan, kekayaan dan kestabilan hidup (Tukiran, 2018). Ianya merupakan impian setiap orang tidak terlepas juga golongan belia. Golongan ini juga merupakan salah satu golongan yang menginginkan rumah sendiri walaupun mereka merupakan kumpulan yang masih baru mula membina tapak yang kukuh untuk kehidupannya. Pilihan untuk membeli rumah, menurut Bujang (2006), merupakan satu peristiwa penting dalam kehidupan seseorang. Pilihan untuk membeli dan memiliki rumah bukan sahaja komitmen kewangan bulanan yang besar, tetapi juga pelaburan jangka panjang yang akan menghasilkan pulangan dan kelebihan yang ketara pada masa hadapan.

1.1 Latar Belakang Kajian

Isu pemilikan rumah adalah isu yang sering diperkatakan oleh golongan belia. Kaum muda antara usia 23 dan 40 telah atau telah menciptakan jejak yang kuat untuk masa depan, terutama kaum muda yang telah memasuki pasar kerja tetap, memiliki keluarga dan memiliki kualitas hidup yang baik. Sayangnya, masalah harga rumah yang tinggi menghalangi mereka untuk mencapai tujuan ini. Kenaikan harga rumah dari hari ke hari menjejaskan pembelian rumah, terutamanya bagi belia Bumiputera yang berpendapatan rendah. Menurut Kementerian Pengajian Tinggi Malaysia (2020) gaji permulaan graduan semakin jatuh, seramai 53.6 peratus graduan ijazah menerima gaji bawah daripada RM2000.00 sebulan, mereka juga mendapati lebih satu per tiga graduan ijazah pertama memperoleh gaji kurang dari RM1500. Dengan peningkatan harga rumah di Malaysia yang telah meningkat hampir 100 peratus dari tahun 2010 hingga tahun 2019 menurut Pusat Informasi Hartanah Negara (NAPIC) (Ekonomi Rakyat 2022, April 12). Secara mutlak, purata harga rumah telah meningkat daripada RM217,857 kepada RM429,877. Hal ini menunjukkan dimana golongan belia akan mengalami kesukaran untuk mencapai impian mereka iaitu untuk memiliki dan membeli sebuah rumah sendiri, seterusnya, isu pemilikan rumah bagi golongan belia ini akan terus berlaku.

1.2 Penyataan Masalah

Cabaran utama yang dihadapi oleh masyarakat kini untuk memiliki rumah adalah disebabkan harga rumah yang makin meningkat tinggi lebih-lebih lagi kepada golongan belia. Isu peningkatan harga rumah ini menjadi satu beban untuk golongan belia, seterusnya menyebabkan mereka sukar untuk memiliki rumah sendiri. Keupayaan untuk memiliki rumah secara umumnya akan diukur dengan tahap

pendapatan isi rumah seseorang, yang ditentukan oleh faktor sosioekonomi seperti, tahap pendidikan, pendapatan, harga rumah dan lain-lain (Ismail, 2015). Bagi golongan belia, memiliki rumah adalah impian yang masih belum boleh dicapai, dengan kenaikan gaji yang rendah, menyewa menjadi pilihan utama golongan ini. Ini menunjukkan bahawa ramai rakyat Malaysia masih tiada rumah. Ini menjadi masalah kepada pembeli biasa, terutama bagi golongan muda yang ingin hidup sendiri tetapi tidak mampu (Majlis Belia Malaysia, 2015). Bujang (2006) menyatakan bahawa kos hartanah kediaman yang tinggi menyebabkan bumiputera sukar untuk memiliki dan membeli rumah lebih-lebih lagi di Johor Bahru. Walaupun harga telah dikurangkan sebanyak 15%, harga masih terlalu berlebihan.

Akibat kenaikan harga rumah dan pendapatan yang rendah di seawal usia muda bekerja, dan juga disebabkan kos sara hidup yang tinggi, niat mereka untuk membeli rumah kemungkinan akan tidak tercapai. Menurut kajian yang dijalankan oleh Kementerian Pengajian Tinggi (2020), gaji permulaan graduan semakin jatuh, seramai 53.6 peratus graduan ijazah menerima gaji bawah daripada RM2000 sebulan berbanding tahun 2019 hanya seramai 50.7 peratus yang menerima gaji bawah RM2000, mereka juga mendapati lebih satu per tiga graduan ijazah pertama memperoleh gaji kurang dari RM1500. Walaupun pada hakikatnya mereka berpotensi untuk menerima kenaikan gaji, ianya tidak setimpal dengan kenaikan harga rumah dalam pasaran semasa. Harga rumah di Malaysia melonjak kira-kira 100% antara 2010 dan 2020, menurut Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) (Ekonomi Rakyat 2022, 12 April). Sepanjang satu dekad, indeks harga rumah meningkat daripada 100 kepada 199.3. Purata harga hartanah telah meningkat daripada RM217,857 kepada RM429,877 secara mutlak. Ini menunjukkan harga rumah meningkat sebanyak 7.1 peratus setiap tahun dari 2010 hingga 2020. Kos rumah dianggap murah jika kurang daripada 3.0 kali ganda gandaan isi rumah tahunan, menurut tinjauan yang dilakukan oleh Institusi Penyelidikan Khazanah (2021). Jika lebih tinggi, ia tidak dikira murah, seperti yang berlaku di Johor pada 2019, dicatatkan skor gandaan median 4.5 pada tahun 2019 di negeri Johor dimana harga rumah median adalah sangat tidak mampu milik.

Menurut Sayyed Nawaz (2022) isu utama yang biasa dihadapi oleh kebanyakan golongan muda apabila hendak membeli rumah adalah berkaitan dengan beban hutang mereka. Jenis hutang yang paling popular ialah hutang Perbadanan Tabung Pendidikan Tinggi Nasional (PTPTN), kad kredit dan pinjaman kenderaan. Menurut sumber Astro Awani (2016, April 23) Seramai 1.25 juta peminjam Perbadanan Tabung Pendidikan Tinggi Nasional (PTPTN) tersenarai dalam Sistem Maklumat Rujukan Kredit Pusat (CCRIS). Jika seseorang didapati berada dalam senarai ini, rekodnya akan dibenderakan dengan warna merah untuk siasatan lanjut oleh Sistem Maklumat Rujukan Kredit Pusat (CCRIS) Bank Negara. Akibatnya, bank perdagangan akan merujuk rekod untuk menentukan sama ada sejarah pembayaran peminjam memuaskan atau tidak. Kebanyakan peminjam PTPTN adalah daripada golongan belia yang baru saja tamat pengajian, disebabkan hal ini golongan belia akan susah untuk mendapat kelulusan bank untuk membuat pinjaman, seterusnya menyukarkan mereka untuk membeli rumah sendiri.

1.3 Persoalan Kajian

Persoalan kajian ini adalah terdiri daripada aspek-aspek berikut:

- (i) Apakah faktor utama yang mempengaruhi pemilikan perumahan bagi golongan belia di Kluang.
- (ii) Apakah strategi berkesan pihak kerajaan bagi menangani masalah pemilikan perumahan bagi golongan belia di Kluang.

1.4 Objektif Kajian

Beberapa objektif telah digariskan untuk mencapai matlamat kajian ini iaitu:

- (i) Mengenalpasti faktor utama yang mempengaruhi pemilikan perumahan bagi golongan belia di Kluang.

- (ii) Mengkaji keberkesanan strategi kerajaan bagi menangani masalah pemilikan perumahan bagi golongan belia di Kluang.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini dijalankan adalah untuk mencapai objektif iaitu mengkaji faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah dan mengenalpasti tahap keberkesanan strategi kerajaan bagi menangani masalah pemilikan rumah bagi golongan belia di Kluang. Beberapa skop kajian telah diwujudkan bagi melaksanakan penyelidikan ini. Penyelidikan ini dijalankan di daerah Kluang. Peserta kajian ini adalah golongan muda yang berumur antara 25 dan 40 tahun. Dapatan kajian telah dikumpul hasil daripada komen yang diterima melalui soal selidik ke atas golongan belia yang sudah atau belum memiliki di daerah Kluang. Responden yang terlibat adalah seramai 100 orang belia di Kluang yang sudah memiliki dan belum memiliki rumah.

1.6 Kepentingan Kajian

Mengikut matlamat kajian, adalah dijangka beberapa pihak akan mendapat kelebihan padamasa hadapan. Berikut adalah implikasi kajian ini:

- (i) Kerajaan

Kajian ini diharapkan dapat membantu badan kerajaan menangani masalah dalam industri perumahan khususnya bagi masalah pemilikan perumahan yang dihadapi oleh golongan belia ini. Hasil daripada kajian ini akan memberi manfaat kepada kerajaan untuk mengenal pasti strategi yang perlu diberi tumpuan untuk mengawal masalah pemilikan perumahan ini.

- (ii) Pemaju

Kajian ini sepatutnya membantu pemaju hartanah dalam perancangan yang lebih baik, terutamanya dalam penjualan dan pemasaran, untuk meningkatkan jualan rumah.

- (iii) Penyelidik

Dapatan kajian ini boleh digunakan untuk kawasan yang lebih luas yang mungkin mempunyai isu pemilikan rumah di Malaysia.

2. Kajian Literatur

Dalam bab ini, penerangan mendalam tentang strategi kerajaan terhadap masalah pemilikan perumahan oleh golongan belia di kluang akan dibincangkan. Bab ini juga menerangkan faktor-faktor yang menyebabkan masalah pemilikan perumahan oleh golongan belia di Johor. Selain itu, bab ini juga membincangkan tentang kerajaan berkaitan dan strategi mereka untuk mengawal projek perumahan terbengkalai. Kajian literatur adalah sangat penting untuk menyokong objektif kajian dan memastikan objektif kajian dapat di capai.

2.1 Definisi Belia

Tanggapan setiap negara tentang belia adalah berbeza. Menurut Majlis Belia Negara (2007), belia ditakrifkan sebagai seseorang yang berumur di bawah 15 tahun dan di bawah umur 40 tahun. Belia, menurut Kementerian Belia dan Sukan Negara (2007), ialah mereka yang berumur di antara umur. daripada 15 dan 40. Walau bagaimanapun, Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu tanpa prejudis kepada sebarang takrifan lain yang dibuat oleh Negara Anggota mentakrifkan belia sebagai orang-orang yang

berumur antara 15 dan 24 tahun (United Nation, 2006). Beberapa entiti PBB, instrumen dan organisasi serantau mempunyai definisi yang agak berbeza belia, yang diiktiraf sekretariat Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu.

2.2 Pelaksanaan Perumahan Mampu Milik Di Malaysia

Dalam Rancangan Malaysia Kesepuluh, 2011-2015, (RMKe-10), Upaya Penyediaan Perumahan Lingkungan berkualiti tinggi dan ramah yang mampu memperbaiki sistem penyampaian dan menumbuhkan industri perumahan yang aktif. Berbagai skema perumahan telah Menerapkan perumahan yang terjangkau dan Kota yang memenuhi tujuan pembangunan inklusif. Dalam Rancangan Malaysia 11 2016-2020 (RMKe-11), fokus akan tetap pada penyediaan perumahan dapat memiliki perumahan yang memenuhi permintaan yang terus meningkat, terutama dalam kemiskinan dan pendapatan rendah dan isi rumah tangga sederhana.

(a) Program Bantuan Rumah (PBR)

Program ini memberi bantuan kewangan dan organisasi kepada populasi sasaran bagi membolehkan mereka hidup dalam persekitaran yang lebih selamat dan menyenangkan berbanding sebelum ini. Matlamat program ini adalah untuk meningkatkan kualiti hidup mereka dengan serta-merta. Golongan miskin tegar yang mendaftar dalam sistem eKasih atau SSPKR adalah objektif inisiatif ini. Ibu tunggal yang mempunyai tanggungan yang ramai, warga emas dan orang kurang upayadiberi keutamaan.

(b) Program Perumahan Rakyat (PPR)

Program Perumahan Rakyat merupakan inisiatif kerajaan yang bertujuan untuk memulihkan setingan di samping memenuhi keperluan perumahan rakyat berpendapatan rendah. Pihak Berkuasa Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan merupakan badan pelaksana utama projek PPR di Malaysia. PPR terbahagi kepada dua jenis: PPR sewa dan PPR milik. Kerajaan juga sedang melaksanakan PPR milikan, yang akan membolehkan rakyat berpendapatan rendah memiliki rumah sendiri. Di Semenanjung Malaysia, rumah PPR kami berharga RM35,000 seunit, tetapi di Sabah dan Sarawak, harganya RM42,000 seunit.

(c) Program Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia (RMR1M)

Program Rumah Mesra Rakyat ini membuka pintu kepada rakyat berpendapatan rendah, tetapi ingin memiliki rumah idaman sendiri dan hidup selesa bersama keluarga tersayang. Tujuan RMR1M adalah untuk membantu rakyat berpendapatan rendah yang tinggal di kediaman yang usang atau yang tidak mempunyai rumah tetapi mempunyai tanah yang mencukupi untuk membinanya.

(d) Program perumahan rakyat 1 Malaysia (PR1MA)

Inisiatif Rumah 1Malaysia Malaysia, juga dikenali sebagai Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA), ialah program pembinaan perumahan di Malaysia. Bekas Perdana Menteri Najib Razak melancarkannya pada 4 Julai 2011. Ia diuruskan oleh syarikat milik kerajaan PR1MA Malaysia Corporation di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Misi PR1MA adalah untuk mereka bentuk, membangun dan menyediakan rumah berkualiti tinggi pada harga berpatutan yang diilhamkan oleh konsep kehidupan moden untuk rakyat Malaysia berpendapatan sederhana. Rumah PR1MA adalah sebahagian daripada komuniti bersepadu di mana anda boleh memilih daripada pelbagai unit berbeza dalam pelbagai saiz. Majoriti projek PR1MA terletak di kawasan yang cantik dan menarik, seperti: B. Bandar utama di seluruh Malaysia. Harga untuk semua rumah PR1MA hanya antara RM10

(e) Skim Rumah Pertama (SRP)

Skim Rumah Pertama Saya (SRP) ialah usaha kerajaan yang direka untuk membantu pembeli rumah kali pertama mencari rumah. Bank yang mengambil bahagian menyemak dan meluluskan permohonan

kredit atau kewangan bergantung pada program dan garis panduan pemberian pinjaman setiap bank. Program ini bertujuan untuk pembeli rumah kali pertama dengan jumlah pendapatan keluarga sehingga RM10,000 sebulan. Program ini membolehkan pembeli rumah kali pertama meminjam sehingga 110 peratus daripada harga pembelian daripada bank yang mengambil bahagian, membolehkan mereka membeli rumah tanpa meletakkan sebarang wang. Pada 2022, kerajaan melancarkan skim pembiayaan perumahan Malaysia (“iBiaya”). Ia menyenaraikan SRP sebagai salah satu skim kewangan yang ditawarkan untuk membantu isi rumah berpendapatan rendah memiliki rumah sendiri. I- Biaya ialah salah satu komponen program pemilikan rumah yang tertumpu pada ekosistem perumahan, termasuk bekalan perumahan dan perkara lain yang berkaitan.

(f) *Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome)*

Inisiatif ini menyediakan perumahan kos rendah untuk sesiapa sahaja yang ingin membeli rumah di Malaysia buat kali pertama. MyHome adalah sebahagian daripada landskap dasar perumahan yang bertujuan untuk menangani permintaan negara untuk perumahan kos rendah di samping menggalakkan pemaju swasta membina rumah mampu milik. Perkara utama ialah kerajaan memberi subsidi kepada setiap hartanah yang dijual, membolehkan pembeli menjimatkan wang sambil menginsuranskan keuntungan untuk pemaju. Apa yang unik tentang MyHome ialah jika permohonan diluluskan, mereka tidak perlu membayar deposit 10% yang biasanya diperlukan semasa membeli rumah di Malaysia. Kerajaan akan menyediakan pemaju dengan insentif pendahuluan yang terdiri daripada deposit 10% serta dana tambahan. Skim ini khusus untuk mereka yang berpendapatan rendah.

(g) *Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia*

PPA1M, selalunya dikenali sebagai PPAM, merupakan program perumahan kerajaan yang bertujuan menawarkan rumah kos rendah kepada pegawai awam dan kakitangan kerajaan. Skim ini juga dikenali sebagai program perumahan awam 1 Malaysia (PPA1M). Strategi perumahan mampu milik ini bertujuan untuk menjamin bahawa mereka yang berpendapatan rendah dan sederhana mungkin memiliki rumah di bandar-bandar utama. Pelan itu berfungsi dengan memberi insentif kepada pemaju swasta untuk membina projek PPAM, yang kemudiannya disubsidi oleh kerajaan.

2.3 Faktor mempengaruhi pemilikan rumah

(a) *Harga Rumah*

Harga rumah terlalu tinggi untuk pembeli bayar. Ini akan terbukti apabila rekod REHDA menunjukkan rumah berharga antara RM250, 000 dan RM500, 000, serta RM500, 000 dan RM1, 000, 000, tidak dijual. Tambahan pula, bilangan penduduk yang tinggal di rantau ini, kos tanah, kos bahan binaan yang mahal, dan spekulasi adalah semua pembolehubah yang memberi kesan kepada harga rumah di lokasi tertentu (Institut Penyelidikan Khazanah, 2015).

Harga rumah juga dipengaruhi oleh ketersediaan hartanah untuk dijual dan kos membangunkan kediaman baharu. Kos membina rumah baharu adalah lebih tinggi kerana ia ditentukan oleh harga pasaran bahan binaan. Tambahan pula, terdapat kira-kira 28 pemaju yang pakar dalam pembangunan hartanah untung tinggi, seperti rumah mewah (Hashim, 2010).

(b) *Lokasi*

Sebelum membuat pembelian, adalah penting untuk mengetahui lokasi hartanah. Ini selalunya disebabkan oleh fakta bahawa, jika tidak dipindahkan, perumahan itu akan diduduki sehingga akhir hayat bergunanya. Tambahan pula, pertimbangan seperti berdekatan dengan perkhidmatan awam seperti sekolah, pasar raya, hospital, dan seterusnya pusat bandar adalah antara penentu lokasi rumah yang paling penting. Aspek keselamatan lokasi perumahan kini diambil kira, memandangkan indeks jenayah telah meningkat sejak beberapa tahun kebelakangan ini, dan keselamatan menjadi kebimbangan (Mohd Delam, 2017). Penempatan perumahan yang strategik adalah penting bagi pelabur kerana lokasi tersebut

memberi kesan kepada nilai dan sewa hartanah. Lokasi yang bersebelahan dengan pusat bandar dan universiti mendapat permintaan yang tinggi.

(c) *Pendapatan*

Michelle et al. (2008) mendapati kuasa pemilikan rumah bukan sahaja dipengaruhi oleh harga tetapi juga oleh tahap pendapatan dalam kajian mereka. Bagi mereka yang berpendapatan tinggi dan keluarga kaya, hartanah lebih mampu dimiliki, dan alternatif perumahan adalah lebih pelbagai (Norizan et al. 2016). Ciri pendapatan isi rumah juga boleh memberi kesan kepada kuasa pemilikan harta, menurut penyelidikan oleh Wenjie dan Xinhai Lu (2015). Perbelanjaan isi rumah, harga hartanah, bilangan anak, isi rumah bekerja, jenis pekerjaan, ijazah pendidikan, elaun perumahan bulanan dan elaun perumahan adalah beberapa kriteria lain yang perlu dipertimbangkan. Malina et al. (2017) dan Suhaida et al. (2011) kedua-duanya menekankan bahawa faktor kemampuan pemilikan rumah dikaitkan dengan pendapatan dan perbelanjaan isi rumah.

Salah satu petunjuk yang digunakan untuk menentukan kapasiti keluarga untuk membeli rumah ialah perbelanjaan isi rumah. Perbelanjaan bukan perumahan adalah nama lain untuk jenis perbelanjaan isi rumah ini (Norizan et al., 2016). Menurut Hulchanski (1995), isi rumah yang kaya mesti membelanjakan satu perempat daripada pendapatan mereka untuk perbelanjaan perumahan dan baki tiga perempat untuk kos bukan perumahan.

(d) *Rekabentuk Rumah*

Reka bentuk ialah pelan yang dicipta oleh seorang arkitek dalam projek seni bina. Tambahan pula, reka bentuk adalah salah satu komponen penting dalam proses pembangunan dan, jika digunakan dengan betul, boleh menambah hasil. Reka letak reka bentuk boleh meningkatkan kebolehpasarannya. Bilangan bilik di hartanah mempunyai kesan ke atas nilainya (Susan, 2014). Salah satu perkara yang dipertimbangkan oleh pembeli sebelum membeli hartanah ialah aspek fizikal perancangan. Ruang lantai, kualiti bahan yang digunakan, nilai estetika, dan pembinaan rumah adalah semua aspek fizikal rumah (Mohd Ali, Sipan, & Ng, 2007).

(e) *Kemudahan Pinjaman Kewangan*

Sebarang pinjaman yang diperakui oleh seseorang yang terlibat dalam aktiviti yang membenarkan pembelian yang dijangkakan dirujuk sebagai kemudahan pinjaman kewangan. Kadar jumlah pinjaman yang diperakui adalah pendapatan tetap dan jumlah pinjaman mudah untuk pinjaman untuk membeli hartanah. Sokongan kewangan sehingga 90% daripada jumlah pinjaman ditentukan oleh Kementerian Kewangan (MOF) (Maulan, 2012). Bilangan pinjaman yang diluluskan pula adalah berdasarkan pengiraan yang lengkap untuk satu bank (Maulan, 2012). Dalam perjanjian CCRIS dan CTOS, bank menilai latar belakang kewangan calon secara berkala. CCRIS berfungsi untuk mengekalkan rekod semua pinjaman yang mencuri organisasi pelaburan di Malaysia dengan cara pinjaman swasta, pembelian pikap dan kad kredit. Sementara itu, CTOS menyemak sama ada pembeli telah wujud menyenaraihitamkan cadangan pembedulan (Ara, 2017).

Di samping itu, Nisbah Khidmat Hutang (DSR), meletakkan jumlah komitmen yang diberi ganjaran dipisahkan setiap jumlah pendapatan. Sistem ini adalah terpakai setiap bank untuk menentukan kedudukan kewangan pihak yang menuntut. Berdasarkan keputusan anggaran memutuskan jumlah pinjaman yang sesuai, Pembiayaan Margin (Ara, 2017).

3. Metodologi Kajian

Bahagian ini membincangkan metodologi yang digunakan oleh pengkaji dalam melaksanakan kajian ini. Ia bertujuan memberi penjelasan bagaimana kajian dijalankan, data-data diperolehi dan dianalisis bagi mendapat maklumat yang tepat. Perkara-perkara yang disentuh dalam bab ini antaranya reka bentuk kajian, responden kajian, tempat dan lokasi kajian, instrumen kajian, prosedur pengumpulan dan penganalisan data.

3.1 Peringkat Penyelidikan

Kajian ini dibuat secara berperingkat untuk memberi gambaran proses yang lebih sistematik dan lancar sepanjang kajian ini dijalankan. Peringkat penyelidikan ini terbahagi kepada lima peringkat untuk mencapai objektif kajian. Peringkat I merangkumi pemilihan tajuk, mengenal pasti isu dan masalah, membentuk objektif dan skop kajian. Peringkat II merujuk kepada kajian literatur dan peringkat III adalah peringkat pengumpulan data dan maklumat. Manakala, peringkat IV adalah analisis data dan penemuan kajian dan peringkat V merupakan peringkat kesimpulan dan cadangan.

3.2 Kaedah Kajian

Kaedah kajian ini menggunakan teknik kuantitatif iaitu dari aktiviti penyebaran borang soal selidik dan juga perolehan data dari sumber sekunder. Pendekatan kuantitatif merujuk kepada satu kaedah yang digunakan dalam menjawab masalah penelitian yang berkaitan dengan data yang berupa angka dan statistik (Dianna, 2020). Data kuantitatif merupakan data yang boleh diukur dan dinilai dengan angka secara langsung.

(a) *Sumber Primer*

Dalam kajian ini, soal selidik telah dijalankan untuk mengumpul data primer. Soal selidik ini melibatkan 100 orang awam dalam golongan belia tempatan di Kluang bagi menyokong objektif pertama dan objektif kedua penyelidikan ini.

(i) Pengumpulan Data Soal Selidik

Dalam penelitian ini pengumpulan data diperolehi dari sumber primer yaitu data kuantitatif. Data kuantitatif dipelajari dan dianalisis melalui metode penyebaran borang soal selidik kepada kalangan belia sekitar di daerah Kluang. Kaedah analisis diskriptif akan digunakan untuk menganalisis jawapan yang diperolehi daripada hasil pengagihan borang soal selidik tersebut.

(ii) Pembentukan Soal Selidik

Soal selidik ini digunakan untuk mendapatkan data daripada responden bagi tujuan kajian. Data ini kemudiannya akan diproses untuk mendapatkan hasil kajian. Soal selidik yang digunakan dalam kajian ini terbahagi kepada 3 bahagian A, B dan C. Setiap bahagian terdiri daripada kategori soalan yang berbeza. Bahagian A merangkumi soalan yang berkaitan dengan latar belakang responden, seperti jantina, umur, bangsa, status perkahwinan, tahap pendidikan, pekerjaan dan tanggungan. Bahagian B mengandungi soalan berkaitan objektif pertama iaitu mengenal pasti faktor utama masalah pemilikan rumah belia di Kluang. Bahagian C mengandungi persoalan berkaitan objektif kedua iaitu menganalisis keberkesanan strategi kerajaan dalam menangani masalah pemilikan rumah dalam kalangan belia di Kluang.

(b) *Sumber Sekunder*

Data sekunder juga merupakan data yang telah dikumpulkan oleh pengkaji lain dan data ini boleh dikelaskan dalam jurnal, buku, majalah, laporan kerajaan dan data sejarah. Dalam kajian ini data sekunder yang disokong adalah bahan bacaan dan laman sesawang yang berkaitan dengan perumahan

mampu milik. Data sekunder yang telah digunakan terdiri daripada Laporan Tahunan Perumahan dan Pembangunan Negara, Laman Web Rasmi Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, internet, kajian lepas, jurnal, e-book, dan sebagainya

3.3 Analisa Data

Data-data yang dikumpul menggunakan kaedah kuantitatif iaitu kaedah soal selidik yang dibuat di sekitar kawasan kajian iaitu daerah Kluang, Johor. Melalui kajian ini, penyelidik memilih untuk menggunakan kaedah analisis kekerapan dan analisis deskriptif.

(a) *Analisa Kekerapan*

Kaedah analisis kekerapan merupakan teknik analisis yang diperoleh daripada tinjauan yang telah dilakukan. Pendekatan ini juga mudah untuk difahami dan dibaca, kerana ia memaparkan bilangan pilihan dan perkadaran semua balasan responden. Penemuan akan bergantung kepada kekerapan kejadian dan akan diterjemahkan menggunakan program Statistical Package for the Social Science (SPSS). Pengkaji menggunakan pendekatan analisis frekuensi untuk mengira bilangan belia yang sudah memiliki rumah dan mereka yang tidak memiliki rumah dalam kajian ini.

(b) *Kaedah Analisis Deskriptif*

Data kuantitatif telah dianalisis menggunakan kaedah analisis deskriptif. Analisis deskriptif digunakan oleh penyelidik untuk menganalisis data mentah. Bagi memenuhi matlamat kajian, analisis deskriptif digunakan bersama dengan perbandingan dan penilaian. Ini adalah salah satu analisis awal yang mungkin digunakan untuk mendapatkan gambaran umum dan lengkap data yang dikumpul. Hasil penyelidikan ini kemudiannya akan diubah menjadi graf, carta bar, jadual dan representasi visual yang lebih ringkas dan mudah difahami. Untuk mencapai matlamat kajian, data akan dinilai menggunakan teknik analisis kekerapan, analisis peratusan, atau kaedah indeks purata.

4. Analisis Kajian

4.1 Hasil Dapatan Objektif 1

Dapatan berkaitan faktor utama yang mempengaruhi pemilikan rumah bagi golongan belia di Kluang dianalisis menggunakan analisis deskriptif. Jadual 1 menunjukkan maklum balas responden terhadap setiap faktor-faktor yang menjadi masalah bagi golongan belia untuk memiliki rumah. Dapatan menunjukkan kesemua pemboleh ubah adalah signifikan dalam mempengaruhi pemilikan rumah. Faktor-faktor yang paling utama ialah faktor masalah harga rumah yang tidak mampu milik, lokasi yang tidak strategik, pendapatankurang dibandingkan harga rumah, reka bentuk rumah, pinjaman wang yang sukar dan proses pembelian rumah yang rumit.

Jadual 1: Faktor utama yang mempengaruhi pemilikan rumah bagi golongan belia di Kluang

Faktor	Skor Min
Harga rumah yang tidak mampu milik	4.38
Lokasi yang tidak strategik	3.80
Pendapatan kurang dibandingkan peningkatan harga rumah	4.40
Reka bentuk rumah yang tidak mengikut peredaran zaman	3.06
Proses pembelian rumah yang rumit	4.02
Pinjaman wang yang sukar untuk lulus	4.13

Berdasarkan jadual 1, min tertinggi ialah 4.40 dengan iaitu faktor pendapatan kurang dibandingkan peningkatan harga rumah. Daripada kenyataan itu, kebanyakan daripada responden bersetuju bahawa

dimana pendapatan yang diterima adalah sangat tidak munasabah jika dibandingkan dengan peningkatan harga rumah yang sangat laju. Purata min kedua tertinggi dicatatkan ialah 4.38 dengan iaitu faktor harga rumah yang tidak mampu milik. Mengikut keputusan ini, ia menunjukkan bahawa responden mengetahui bahawa harga rumah pada masa kini adalah sangat tidak mampu milik dimana peningkatan harga rumah pada setiap tahun adalah sangat tidak munasabah. Purata min ketiga yang tertinggi untuk faktor masalah pemilikan rumah ini ialah pinjaman wang yang sukar untuk lulus dengan 4.13. Bagi faktor masalah pemilikan rumah Proses pembelian rumah yang rumit pula memperolehi purata min sebanyak 4.03 iaitu keempat tertinggi daripada faktor-faktor lain. Proses pembelian yang rumit ini disebabkan pembeli perlu menyediakan pelbagai dokumen dan perlu mengeluarkan kos hanya untuk melalui proses pembelian. Seterusnya faktor masalah pemilikan rumah bagi golongan belia yang kelima tertinggi pula adalah lokasi yang tidak strategik iaitu dengan purata sebanyak 3.80. Hal ini adalah penting untuk mengetahui lokasi hartanah. Ini selalunya disebabkan oleh fakta bahawa, jika tidak dipindahkan, perumahan itu akan diduduki sehingga akhir hayat bergunanya. Akhirnya dengan purata sebanyak 3.06 iaitu faktor reka bentuk yang tidak mengikut peredaran zaman. Salah satu perkara yang dipertimbangkan oleh pembeli sebelum membeli hartanah ialah aspek fizikal perancangan.

4.2 Hasil Dapatan Objektif 2

Jadual 2 di bawah menunjukkan keberkesanan strategi kerajaan bagi menangani masalah pemilikan perumahan bagi golongan belia di Kluang.

Jadual 2: Keberkesanan strategi kerajaan bagi menangani masalah pemilikan perumahan bagi golongan belia di Kluang

Strategi	Skor Min
Program perumahan rakyat 1 Malaysia (PR1MA)	4.52
Program Bantuan Rumah (PBR)	4.50
Program Perumahan Rakyat (PPR)	4.47
Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome)	4.45
Skim Rumah Pertamaku (SRP)	4.42
Program Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia (RMR1M)	4.40
Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia	4.27

Berdasarkan jadual 2, min tertinggi ialah 4.52 iaitu strategi Program Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA)". Daripada kenyataan itu, kebanyakan daripada responden bersetuju bahawa Program perumahan rakyat 1 Malaysia adalah strategi yang berjaya yang telah dilakukan oleh kerajaan untuk membantu golongan belia di Kluang untuk memudahkan mereka untuk memiliki rumah sendiri. Purata min kedua tertinggi dicatatkan ialah 4.50 dengan pernyataan, "Program Bantuan Perumahan (PBR)". ini merupakan strategi yang berkesan yang telah dijalankan oleh pihak yang terlibat.

Skor purata ketiga yang tertinggi untuk keberkesanan strategi kerajaan bagi menangani masalah pemilikan perumahan ialah, "Program Perumahan Rakyat (PPR)" dengan 4.47. Bagi strategi kerajaan yang lain iaitu Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome) pula memperolehi skor purata sebanyak 4.45 iaitu keempat tertinggi daripada strategi-strategi yang lain. Insentif ini sangat membantu bagi mereka yang tidak mempunyai modal untuk membeli rumah dengan mereka tidak perlu membayar deposit 10% yang biasanya diperlukan semasa membeli rumah di Malaysia.

Strategi kerajaan bagi menangani masalah pemilikan perumahan yang seterusnya pula adalah Skim Rumah Pertamaku (SRP) iaitu dengan purata sebanyak 4.42. Responden bersetuju bahawa Skim Rumah Pertamaku ini adalah berkesan bagi menangani masalah pemilikan bagi mereka ini kerana ramai yang dalam golongan belia masih lagi mencari rumah pertama bagi mereka. Program Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia (RMR1M) juga merupakan strategi yang berkesan bagi menangani masalah pemilikan rumah dengan mencapai skor purata 4.40. Akhirnya dengan purata 4.27 iaitu yang terendah diantara strategi kerajaan yang lain Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia.

4.3 Perbincangan Hasil Kajian

(a) *Perbincangan Objektif Kajian 1*

Dapatan kajian telah mengenalpasti faktor utama yang mempengaruhi kemampuan golongan belia untuk memiliki rumah iaitu harga yang tidak mampu milik, lokasi yang tidak strategik, pendapatan kurang dibandingkan peningkatan harga rumah, reka bentuk rumah yang ketinggalan zaman, sukar lulus pinjaman bank dan proses pembelian yang rumit. Analisis daripada borang soal selidik yang telah diedarkan kepada golongan belia telah membuktikan bahawa kajian penyelidik telah mencapai objektif pertama iaitu mengenalpasti faktor utama yang mempengaruhi pemilikan perumahan bagi golongan belia di Kluang.

Daripada hasil analisis dapatan kajian faktor yang paling mempengaruhi bagi golongan belia di Kluang untuk memiliki rumah adalah pendapatan yang kurang dibandingkan peningkatan harga rumah. Daripada kenyataan itu, kebanyakan daripada responden bersetuju bahawa dimana pendapatan yang diterima adalah sangat tidak munasabah jika dibandingkan dengan peningkatan harga rumah yang sangat laju. Kenyataan ini boleh disokong dengan beberapa kajian dikendalikan oleh Harahan et al. (2006), di mana rumah mampu milik mesti mengekalkan kualiti taraf hidup dan menyediakan tempat tinggal yang mencukupi.

Bagi faktor harga yang tidak mampu milik pula di kedudukan yang kedua bagi faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah dalam kalangan belia di Kluang. Hal ini di sokong Harga rumah terlalu tinggi untuk pembeli bayar. Ini akan terbukti apabila rekod REHDA menunjukkan rumah berharga antara RM250, 000 dan RM500, 000, serta RM500, 000 dan RM1, 000, 000, tidak dijual. Tambahan pula, bilangan penduduk yang tinggal di rantau ini, kos tanah, kos bahan binaan yang mahal, dan spekulasi adalah semua pembolehubah yang memberi kesan kepada harga rumah di lokasi tertentu (Institut Penyelidikan Khazanah, 2015).

Kedudukan ketiga untuk faktor masalah pemilikan rumah ini ialah pinjaman wang yang sukar untuk lulus. Kebanyakan peminjam PTPTN adalah daripada golongan belia yang baru saja tamat pengajian, disebabkan hal ini golongan belia akan susah untuk mendapat kelulusan bank untuk membuat pinjaman, seterusnya menyukarkan mereka untuk membeli rumah sendiri. Bagi kedudukan keempat pula ialah faktor proses pembelian rumah yang rumit. Proses pembelian yang rumit ini disebabkan pembeli perlu menyediakan pelbagai dokumen dan perlu mengeluarkan kos hanya untuk melalui proses pembelian. Disebabkan hal ini golongan belia merasa proses pembelian yang rumit ini juga merupakan faktor yang mempengaruhi bagi mereka untuk memiliki rumah sendiri.

Faktor masalah pemilikan rumah bagi golongan belia yang berada dikedudukan kelima pula adalah lokasi yang tidak strategik. Hal ini adalah penting untuk mengetahui lokasi hartanah. Ini selalunya disebabkan oleh fakta bahawa, jika tidak dipindahkan, perumahan itu akan diduduki sehingga akhir hayat bergunanya. Selain itu, aspek keselamatan lokasi perumahan kini diambil kira, memandangkan indeks jenayah telah meningkat sejak beberapa tahun kebelakangan ini, dan keselamatan menjadi kebimbangan (Mohd Delam, 2017). Akhirnya faktor reka bentuk yang tidak mengikuti peredaran zaman, salah satu perkara yang dipertimbangkan oleh pembeli sebelum membeli hartanah ialah aspek fizikal perancangan. Ruang lantai, kualiti bahan yang digunakan, nilai estetika, dan pembinaan rumah adalah semua aspek fizikal rumah (Mohd Ali, Sipan & Ng (2007).

(b) *Perbincangan Objektif Kajian 2*

Analisa bagi objektif kedua telah mengenal pasti strategi yang berkesan untuk menangani isu pemilikan rumah kepada pembeli rumah di Kluang iaitu Program Bantuan Keluarga (BPR), Program Perumahan Rakyat (PPR), Program Rumah Mesra Rakyat 1Malaysia (RMR1M), Program Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA), Program Rumah Pertamaku (SRP), secara persendirian. skim rumah mampu milik (Myhome) dan perumahan penjawat awam 1Malaysia (PPA1M). Analisis soal selidik

yang dihantar kepada kumpulan belia membuktikan kajian pengkaji mencapai tujuan kedua iaitu mengkaji keberkesanan strategi kerajaan menangani masalah pemilikan rumah di Kluang.

Daripada hasil dapatan daripada soal selidik kepada golongan belia di Kluang mendapati Projek Perumahan 1Malaysia adalah strategi kerajaan yang paling berkesan bagi golongan belia untuk memiliki rumah. Sehingga Disember tahun 2021, seramai 50% atau 17,543 pembeli rumah Projek Perumahan 1Malaysia (PR1MA) negara adalah golongan muda berumur 25 hingga 35 tahun. Tahun lepas sahaja, 34% atau 1,904 pembeli rumah PR1MA datang daripada golongan ini, kata Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan Datuk Seri Riza Merican Naina Merican (Harakah Daily 2022. Mei 8). Seterusnya diikuti dengan strategi Projek Bantuan Rumah (PBR) yang menjadi pilihan golongan belia di Kluang sebagai strategi kerajaan yang berkesan untuk mereka memiliki rumah. Kebanyakan daripada belia yang duduk di Kluang adalah berumur daripada 25-30 iaitu umur dimana kewangan mereka belum stabil oleh itu mereka memilih PBR untuk membantu mereka memiliki rumah. Menurut Rancangan Malaysia kesepuluh 2011-2015 Program Bantuan Perumahan (PBR) dijalankan untuk menyediakan perumahan yang selesa di luar bandar, terutama bagi isi rumah yang sangat miskin dan keluarga yang mempunyai tanggungan yang besar. Dari 2016 hingga 2019, Program Bantuan Perumahan (PBR) membina 7,149 rumah dan memulihkan 38,057 rumah.

Strategi yang ketiga paling berkesan pula adalah Program Perumahan Rakyat (PPR) Perumahan yang disediakan oleh PPR ini adalah rumah yang sangat mampu milik dibandingkan dengan harga rumah yang biasa. Di Semenanjung Malaysia, rumah PPR berharga RM35,000 seunit, oleh itu program ini adalah program yang dapat membantu belia untuk memiliki rumah sendiri (Junaidi, 2015). Bagi strategi kerajaan yang keempat paling berkesan pula iaitu Skim Perumahan Mampu Milik Swasta (MyHome). Insentif ini sangat membantu bagi mereka yang tidak mempunyai modal untuk membeli rumah dengan mereka tidak perlu membayar deposit 10% yang biasanya diperlukan semasa membeli rumah di Malaysia. Kerajaan akan menyediakan pemaju dengan insentif pendahuluan yang terdiri daripada deposit 10% serta dana tambahan (Rashid, 2022). Oleh itu insentif ini dikira berkesan bagi golongan belia di Kluang bagi memiliki rumah sendiri.

Strategi kerajaan bagi menangani masalah pemilikan perumahan yang kelima tertinggi pula adalah Skim Rumah Pertamaku (SRP). Responden bersetuju bahawa Skim Rumah Pertamaku ini adalah berkesan bagi menangani masalah pemilikan bagi mereka ini kerana ramai yang dalam golongan belia masih lagi mencari rumah pertama bagi mereka. Dilancarkan pada 2011, skim Rumah Pertamaku membantu golongan muda memperoleh pendapatan sehingga RM5,000 sebulan untuk mendapatkan 100% pembiayaan daripada bank untuk membeli rumah pertama mereka. Cagamas SRP Berhad membenarkan mereka membeli rumah tanpa membayar wang muka 10% dengan menyediakan bank jaminan pembiayaan melebihi 90% daripada harga (RMK-10, 2011-2015). Program Rumah Mesra Rakyat 1 Malaysia (RMR1M) merupakan strategi ke enam yang berkesan bagi menangani masalah pemilikan rumah. Sebagai seorang belia yang masih belum stabil pendapatan mereka memerlukan subsidi daripada kerajaan untuk memiliki rumah. Oleh itu Di bawah skim ini, kerajaan memberi subsidi RM15,000 hingga RM20,000 kepada golongan berpendapatan rendah untuk membina rumah berharga antara RM45,000 dan RM65,000 seunit di atas tanah milik penerima.

Strategi yang terakhir yang di pilih oleh golongan belia di Kluang sebagai strategi yang berkesan bagi mereka untuk memiliki rumah adalah Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia (PPA1M). Hal ini kerana PPA1M merupakan program perumahan kerajaan yang bertujuan menawarkan rumah kos rendah kepada pegawai awam dan kakitangan kerajaan sahaja. Hanya 24% daripada jumlah responden yang bekerja sebagai penjawat awam manakala yang lain adalah dari swasta dan berkerja sendiri. Oleh itu daripada kajian ini didapati bahawa pengkaji telah dapat mencapai objektif keduanya iaitu mengenalpasti keberkesanan strategi kerajaan bagi menangani masalah pemilikan bagi golongan belia di Kluang, di mana ketujuh strategi yang diusahakan oleh kerajaan mencapai skor min yang tinggi oleh golongan belia di Kluang.

5. Kesimpulan

Kajian ini telah dijalankan untuk melihat faktor manakah yang paling memberi masalah bagi belia di Kluang untuk memiliki rumah dan mengenalpasti keberkesanan strategi yang dilakukan oleh pihak kerajaan bagi menangani masalah pemilikan rumah yang dihadapi oleh mereka. Penyelidikan ini telah melalui proses pengumpulan data dan penganalisaan data bagi mencapai objektif kajian. Seterusnya, kajian ini memberi manfaat kepada kerajaan untuk mengenalpasti strategi manakah yang paling berkesan dalam menangani masalah pemilikan perumahan tersebut. Akhirnya, hasil dari kajian ini dapat membantu kerajaan untuk membantu golongan belia di Johor untuk mendapatkan dan mencapai matlamat mereka bagi memiliki rumah sendiri.

Penghargaan

Pengkaji ingin mengucapkan terima kasih kepada Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia dengan sokongan yang diberikan.

Rujukan

- [1] Ara, T. (2017). Cara Kira Kelayakan Pinjaman Perumahan. Retrieved November 21, 2017, dari laman web <http://hartanahkini.net/cara-kira-kelayakan-pinjaman-perumahan>
- [2] Astro Awani (2016, April 23). 1.25 juta peminjam PTPTN tersenarai dalam CCRIS. Di petik pada April 17, 2022, dari <https://www.astroawani.com/berita-malaysia/125-juta-peminjam-ptptn-tersenarai-dalam-ccris-103531>
- [3] Bujang, A. A. (2006). Pemilikan Harta Tanah Kediaman, Satu kajian Penilaian Ke Atas Pencapaian Matlamat Peraturan kuota Lot Bumiputra di Daerah Johor Bahru. Universiti Malaya: Tesis Doktor Falsafah
- [4] Cai, W. & Lu, X. (2015). Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study. *Habitat International* 47: 169- 175.
- [5] Dewan Bahasa Pustaka (2017). Definisi kemampuan. Retrieved May 27, 2022 dari laman web <http://prpm.dbp.gov.my/cari1?keyword=kemampuan>
- [6] Ekonomi Rakyat (2022, April 12). Gaji Permulaan Graduan Semakin Jatuh, 53.6% Graduan Ijazah Terima Gaji Dibawah RM2,000. Di petik pada April 17, 2022, dari <https://ekonomirakyat.com.my/gaji-permulaan-graduan-semakin-jatuh-53-6-graduan-ijazah-terimagaji-dibawah-rm2000/>
- [7] Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 115– 125. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2009.04.003>
- [8] Harakah Daily (2022, Mei 8) Golongan muda paling ramai beli rumah PR1MA. Retrieved January 13, 2023, from <https://harakahdaily.net/index.php/2022/03/08/golongan-muda-paling-ramai-beli-rumah-pr1ma/>
- [9] Hashim, Z. A. (2010). House Price and Affordability in Housing in Malaysia. *Akademika*, Vol. 78, pg. 37– 46. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2011.11.17>
- [10] Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure to income ratio. *HousingStudies* 10 (4) :15- 25.

- [11] Ismail, A. K. (2015). Kemampuan Memiliki Rumah Oleh Golongan Belia Bumiputera (Kajian Kes: Gelang Patah)
- [12] Jumadi, N. (2010). The Relationship Between Demographic Factors and Housing Affordability, *Malaysian Journal of Real Estate*, 5(1), 49-58.
- [13] Junaidi, A. B. (2015). Geopolitik Dan Program Perumahan Rakyat Di Kuala Lumpur Pasca Pilihan Raya Umum Ke-13. Tesis Dr. Falsafah, Universiti Malaya.
- [14] Kementerian Pengajian Tinggi (KPT). (2020). Laporan Kajian Graduan: Keboleh Pasaran 2020 Semasa Krisis Covid-19. Di petik pada April 15, 2022, dari <https://www.mohe.gov.my/muat-turun/penerbitan-jurnal-dan-laporan/lkpg/2020-1/832-laporan-kajian-pengesanan-graduan-2020/file>
- [15] Kerlinger, F. N. (1970). *Skala Sikap Sosial: Bukti tentang Kebolehpercayaan dan Kesahan*. Universiti New York.
- [16] Khazanah Research Institute (2021). Median Multiple Affordability: Use and considerations. Di petik April 17, 2022, dari <http://www.krinstitute.org/assets/contentMS/img/template/editor/Views%20-%20Median%20Multiple.pdf>
- [17] Khazanah Research Institute (KRI). (2015). Making house affordable. Retrieved May 27, 2022, dari laman web www.KRInstitute.org
- [18] Kirk, J., & Miller, M. L. (1986). *Kebolehpercayaan dan kesahan dalam penyelidikan kualitatif*. Beverly Hills: Penerbitan Sage
- [19] Majlis Belia Malaysia. (2015). Terus Terang: Isu Dan Cabaran Pemilikan Hartanah Di Kalangan Belia Malaysia. Di petik pada April 11, 2022, dari <https://belia.org.my/wp/2015/11/19/terus-terang-isu-dan-cabaran-pemilikan-hartanah-di-kalangan-belia-malaysia/>
- [20] Malek, N. M., Samsurijan, M. S., Leng, K. S., Gopal, P. S. & Zahri Hamat. 2017. Kemampuan memiliki rumah dalam kalangan keluarga bandar di Malaysia. *Jurnal Geografi* 5(2): 69-77.
- [21] Maulan, S. (2012). Bank Mana Bagi Pembiayaan Pinjaman Rumah Terbaik? Retrieved November 21, 2017, dari laman web <http://www.pakdi.net/bank-mana-bagi-pembiayaan-pinjaman-rumah-terbaik/>
- [22] McMillan, JH, & Schumacher, S. (2014). *Penyelidikan dalam pendidikan: Inkuiri berasaskan bukti*.
- [23] Md. Sani, N. & Mohd Nori, N. S. 2021). Kajian Terhadap Kemampuan Pemilikan Rumah Di Kalangan Belia Di Batu Kurau, Perak. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*. Vol. 6 (11). Pg. 99-109.
- [24] Merriam, S. B. (1998). *Penyelidikan Kualitatif dan Aplikasi Kajian Kes dalam Pendidikan. Disemak dan Dikembangkan daripada "Penyelidikan Kajian Kes dalam Pendidikan."*: ERIC.
- [25] Michelle, W., Turnham, J. & Mills, G. (2008). Housing affordability and family well-being: Results from the housing voucher evaluation. *Housing Policy Debate* 19(2): 367- 412.
- [26] Mohd Ali, H.; Sipan, I. @ A.; & Ng, Y. Q. (2007). *Pembentukan Model Penawaran Optimum Bagi Harta Tanah Perdagangan Di Taman Perumahan*. Universiti Teknologi Malaysia.

- [27] Nik Abdul Ghani, N. A. R., Mat Zain, M. N., & Salleh, A. D. (2017). Parameter Syariah bagi pemilikan bermanfaat (beneficial ownership) dalam Kewangan Islam: Satu cadangan. *Proceedings of the International Conference Islam, Development and Social Harmony in Southeast Asia 2017*: 1-15.
- [28] Polit, D. F., & Beck, C. T. (2004) *Penyelidikan Kejururawatan: Prinsip dan Kaedah*. Edisi ke-7, Lippincott Williams & Wilkins, Philadelphia
- [29] Rajasekar, S., Philominathan, P., & Chinnathambi, V. (2006). *Kaedah Kajian*. arXiv on fizikpracetak/0601009
- [30] Rameli, N., Salleh, D., & Mazlan Ismail. 2016. Kemampuan memiliki rumah: Satu analisa dari sudut sosio-ekonomi isi rumah. *Geografia Online: Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities* 1(1): 10-16.
- [31] Rashid. N. (2022). 13 Perkara Berkaitan Deposit Rumah yang Anda Perlu Tahu. Di petik pada Januari 13 2023 dari <https://qoala.my/ms/blog/insurans/hartanah/deposit-rumah/>. Sayyed Nawaz (2022). *GOLONGAN BELIA SUSAH MEMBELI RUMAH*. Di petik pada April 7, 2022, dari <https://sayyednawaz.com/golongan-belia-susah-membeli-rumah/>
- [32] Suhaida, M. S., Tawil, N. M., Hamzah, N., Che-Ani, A. I., Basri, H. & Yuzainee, M. Y. 2011. Housing affordability: A conceptual overview for house price index. *Proceeding engineering* 20: 346-353.
- [33] Sulong, J., Taha, M. B., & Ayub, M. N. (2012). Dasar pemberian hakmilik tanah di Malaysia: Analisis menurut perspektif Islam. *ESTEEM Academic Journal* 10 (2): 66-82.
- [34] Taylor, S. J. (2014). 5 Factors that influence your home resale's value. Retrived May 26, 2022, dari laman web <https://loans.usnews.com/factorsthat-influence-your-homes-resale-value>
- [35] United Nation, (n.d). Definition of Youth. Retrieved May 28, 2022, from <http://undesadspd.org/Youth.aspxfacebook.com/>
- [36] Uzairiah, S. (2017). *Kajian Kualitatif dan Analisis Temu Bual* (2nd ed.). Malaysia: Penerbit Aras.
- [37] Wahab, I. (1991). Housing Strategies in Malaysia: A review. *Architecture and Planning*, 3, 19-36.
- [38] Yamane, T. (1967a). *Elementary sampling theory*. New Jersey: Prentice Hall Inc. Yamane, T. (1967b). *Statistics: An Introductory Analysis*, 2nd Ed., New York: Harper and Row
- [39] Yang, Z., & Shen, Y. (2008). The affordability of owner occupied housing in Beijing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(4), 317–335. <https://doi.org/10.1007/s10901-008-9120-2>