

PEMBANGUNAN MODEL PENENTUAN KEPERLUAN PERUMAHAN.  
KAJIAN KES: JOHOR BAHRU, MALAYSIA

MASITAH BINTI ZULKEPLI

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi  
sebahagian daripada syarat penganugerahan  
Ijazah Sarjana Sains Pengurusan Harta Tanah dan Fasiliti

Fakulti Pengurusan Teknologi, Perniagaan dan Keusahawanan  
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

JANUARI, 2011

...Buat suami tercinta yang sentiasa di sisi, Nor Radzlan bin Abd.Ghani.  
Juga untuk anak tersayang, Rania Qaisara yang sentiasa memahami kerja mama.  
serta keluarga tercinta,  
Semoga Allah merahmati kalian  
InsyaAllah....



PTTA UTHM  
PERPUSTAKAAN TUNKU TUN AMINAH

## PENGHARGAAN

Alhamdulillah dan syukur kehadiran Allah S.W.T kerana dengan limpah dan kurnia-Nya, saya dapat menyiapkan Projek Sarjana ini dengan jayanya. Di kesempatan ini, ingin saya merakamkan jutaan terima kasih kepada beberapa pihak yang telah banyak membantu dan melancarkan perjalanan kajian saya.

Pertama sekali, saya ingin mengucapkan setinggi-tinggi penghargaan kepada Prof.Madya.Sr.Dr.Wan Zahari bin Wan Yusoff selaku penyelia saya di atas segala tunjuk ajar serta bimbingan yang telah diberikan. Terlalu banyak ilmu, idea dan pendapat yang amat bermanfaat telah diberikan kepada saya sepanjang saya menjalankan Projek Sarjana ini. Jutaan terima kasih diucapkan. Tidak ketinggalan juga kepada ahli panel di atas segala komen serta cadangan yang bernas bagi membantu melaksanakan kajian.

Sekalung penghargaan juga diucapkan kepada organisasi dan pihak perseorangan; Majlis Bandaraya Johor Bahru dan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) yang telah banyak membantu dan memberi kerjasama yang sangat baik semasa saya menjalankan proses pengumpulan data bagi menjayakan projek ini.

Semoga Allah S.W.T memberikan keberkatan dan balasan yang baik kepada kalian semua. Amin.

## ABSTRAK

Perumahan merupakan satu komponen penting dalam pembangunan ekonomi di mana ia telah menjadi dasar kerajaan untuk menyediakan rumah bagi setiap rakyat. Rancangan Malaysia terdahulu telah cuba merancang bagi merealisasikan dasar ini. Walaupun anggaran keperluan perumahan dibuat di bawah Rancangan Malaysia, namun anggaran tersebut tidak membayangkan keperluan sebenar pembeli dan penyewa rumah di Malaysia. Negara-negara maju telah menggunakan pelbagai model dalam menentukan keperluan perumahan. Namun begitu, model-model tersebut tidak sesuai digunakan di Malaysia kerana data yang terhad. Kajian ini memfokuskan kepada dua objektif iaitu, mengenal pasti model dan faktor yang signifikan bagi menentukan keperluan perumahan, dan kedua menghasilkan model penentuan keperluan perumahan di Malaysia. Skop kajian ini tertumpu kepada pembeli dan penyewa rumah di Daerah Johor Bahru yang dipilih melalui kaedah pesampelan kelompok pelbagai peringkat. Data diperolehi melalui borang kaji selidik dan dianalisis menggunakan pendekatan kuantitatif. Analisis statistik deskriptif digunakan bagi menghuraikan taburan kekerapan, peratus, min, dan sisihan piawai manakala statistik inferensi iaitu ujian Korelasi Pearson dan Regresi Pelbagai digunakan untuk pembentukan model. Dengan menggunakan kaedah Enter, satu model yang signifikan dapat dihasilkan ( $F_{4,178} = 353.699$   $p < 0.05$ . *Adjusted R square* = .886) yang signifikan terhadap dua faktor utama iaitu demografi dan kemampuan. Model yang dihasilkan bagi kajian ini adalah General Linear Model. Model ini dapat digunakan bagi menentukan keperluan perumahan di Johor Bahru. Ia juga berfungsi sebagai alat penting dalam perancangan sektor perumahan pada masa hadapan di Malaysia.

## ABSTRACT

Housing is an important component of the economy where it has been the government's policy to place a roof over the head of every citizen. Past Malaysia Plans have attempted to plan for the realization of this policy. Although housing needs projections were made under each Malaysia Plan, however the projections did not reflect the house buyers and tenants' actual needs in Malaysia. Developing countries have used various models in determining housing needs. Nevertheless, the models are not suitable to be used in Malaysia regarding the limited data. This study focusing on two objectives, firstly, to identify models and significant factors to determine housing needs, and secondly to develop housing needs model in Malaysia. The scope of the research was focused on house buyers and tenants in Johor Bahru district which were determined through multistage cluster sampling. The primary data collected through questionnaires were analyzed using quantitative methods. In addition, descriptive analyses were used to compute frequencies, percentage, means, and standard deviations while inferential statistics such as Pearson Correlation and Multiple Regression Analyses were used to develop the model. Using the enter method, a significant model emerged ( $F_{4,42}=60.417, p < 0.0005$ . Adjusted R square = .838.) that significant to two main variables; demographic and affordability. Model develop in this study is General Linear Model. This model able to determine housing needs in Johor Bahru. It also serves as an essential instrument for future planning in housing sector in Malaysia.

## ISI KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	<b>PENGAKUAN</b>	ii
	<b>DEDIKASI</b>	iii
	<b>PENGHARGAAN</b>	iv
	<b>ABSTRAK</b>	v
	<b>ABSTRACT</b>	vi
	<b>ISI KANDUNGAN</b>	vii
	<b>SENARAI JADUAL</b>	xi
	<b>SENARAI RAJAH</b>	xiii
	<b>SENARAI SIMBOL</b>	xv
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	xvi
<b>1</b>	<b>Pengenalan</b>	
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Latar Belakang Kajian	2
	1.3 Penyataan Masalah	4
	1.4 Persoalan Kajian	6
	1.5 Objektif Kajian	7
	1.6 Skop Kajian	8
	1.7 Kepentingan Kajian	8
	1.8 Metodologi Kajian	9
	1.8.1 Peringkat Pertama	10
	1.8.2 Peringkat Kedua	10
	1.8.3 Peringkat Ketiga	11
	1.8.4 Peringkat Keempat	11
	1.9 Organisasi Bab	12

## 2 TEORI, MODEL DAN FAKTOR BAGI MENENTUKAN KEPERLUAN PERUMAHAN

2.1	Pengenalan	13
2.2	Konsep Keperluan Perumahan	14
2.2.1	Teori Keperluan Maslow	14
2.2.2	Hierarki Keperluan Perumahan	16
2.2.3	Definisi Operasional	18
2.3	Model dan Faktor Penentuan Keperluan Perumahan	22
2.3.1	<i>Discrepancy Model</i>	22
2.3.2	Model Simulasi	24
2.3.3	<i>England Housing Needs Indicator (HNI)</i>	26
2.3.4	<i>PED Model (Population and Employment Distribution Model)</i>	27
2.4	Rumusan	31

## 3 METODOLOGI KAJIAN

3.1	Pengenalan	32
3.2	Rekabentuk Kajian	33
3.3	Pesampelan Kajian	35
3.3.1	Kaedah Pesampelan	36
3.3.2	Populasi Kajian	37
3.3.3	Sampel Kajian	38
3.4	Instrumentasi Pengumpulan Data	38
3.4.1	Borang Soal Selidik	39
3.4.1.1	Bahagian A: Latar Belakang Responden	39
3.4.1.2	Bahagian B: Pendapatan dan Perbelanjaan	40
3.4.1.3	Bahagian C: Kediaman (Memiliki Rumah Sendiri)	41
3.4.1.4	Bahagian D : Kediaman (Belum Memiliki Rumah Sendiri)	42
3.4.2	Pra Uji Instrumen	42
3.4.2.1	Kesahihan dan Kebolehpercayaan	43
3.5	Analisis Data	44

3.5.1	Penapisan Data ( <i>Data Screening</i> )	44
3.5.1.1	Ujian Kebolehpercayaan	44
3.5.1.2	Ujian Taburan Normal	45
3.5.2	Statistik Deskriptif	45
3.5.2.1	Taburan Ke kerap an dan Peratus	46
3.5.3	Statistik Inferensi	46
3.5.3.1	Ujian Korelasi Pearson	46
3.5.3.2	Analisis Regresi Pelbagai	47
3.6	Rumusan	47

#### **4 ANALISIS CIRI DEMOGRAFI, FAKTOR DAN INDIKATOR SIGNIFIKAN DALAM PEMBANGUNAN MODEL PENENTUAN KEPERLUAN PERUMAHAN**

4.1	Pengenalan	48
4.2	Analisis Ciri Demografi	49
4.2.1	Jantina	49
4.2.2	Umur	50
4.2.3	Bangsa	51
4.2.4	Status	52
4.2.5	Sektor Pekerjaan	53
4.2.6	Tempoh Bekerja	54
4.3	Analisis Kemampuan	55
4.3.1	Purata Pendapatan Isi Rumah	55
4.3.2	Bilangan Tanggungan	56
4.3.3	Purata Perbelanjaan Isi Rumah	57
4.3.4	Purata Perbelanjaan Perumahan	58
4.3.5	Jenis Rumah yang Dirancang untuk Beli	59
4.3.6	Harga Rumah yang Mampu Dibeli	60
4.3.7	Lokasi yang Dirancang untuk Membeli Rumah	61
4.3.8	Tempoh akan Membeli Rumah	62
4.4	Analisis Kecukupan	63
4.4.1	Keadaan Fizikal Rumah	63



4.4.2	Fasiliti Asas Rumah	64
4.4.3	Saiz Rumah	65
4.5	Analisis Kesesuaian	66
4.5.1	Bilangan Bilik	66
4.5.2	Jarak Rumah ke Tempat Kerja	67
4.5.3	Lokasi Kediaman	68
4.6	Ujian Normaliti bagi Taburan Data	70
4.7	Analisis Kebolehpercayaan Data	70
4.8	Analisis Ciri Demografi Responden yang Signifikan dengan Keperluan Perumahan	72
4.9	Analisis Faktor Kemampuan yang Signifikan dengan Keperluan Perumahan	73
4.10	Analisis Faktor Kecukupan yang Signifikan dengan Keperluan Perumahan	74
4.11	Analisis Faktor Kesesuaian yang Signifikan dengan Keperluan Perumahan	75
4.12	Membangunkan <i>General Linear Model</i> Bagi Penentuan Keperluan Perumahan Menggunakan Teknik Statistik Regresi Pelbagai	76
4.13	Analisis Data Regresi Pelbagai Menggunakan Program <i>Statistical Package for the Social Science</i> (SPSS)	77
4.14	Keputusan Analisis Data Menggunakan SPSS	79
4.15	Rumusan <i>General Linear Model</i>	83

## 5 KESIMPULAN DAN CADANGAN

5.1	Pengenalan	85
5.2	Kesimpulan	85
5.3	Cadangan Kajian Lanjutan	89

<b>RUJUKAN</b>	91
----------------	----

<b>LAMPIRAN</b>	97
-----------------	----

## SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Definisi Operasional Setiap Pembolehubah	19
2.3	<i>United States Fair Share Formula</i>	25
2.4	Komposisi dalam <i>England Housing Needs Indicator</i>	27
2.5	Jadual Rumusan Bagi Faktor dan Parameter untuk Penentuan Keperluan Perumahan Yang Telah Diaplikasikan Oleh Penyelidik Terdahulu	30
3.1	Ringkasan Borang Soal Selidik	39
3.2	Hasil Analisis Kebolehpercayaan bagi Kajian Rintis	43
4.1	Hasil Ujian Normaliti Bagi Taburan Data	71
4.2	Hasil Analisis Kebolehpercayaan Data yang Dikumpul	72
4.3	Hasil Korelasi antara Ciri Demografi dengan Keperluan Perumahan	73
4.4	Hasil Korelasi antara Faktor Kemampuan dengan Keperluan Perumahan	74
4.5	Hasil Korelasi antara Faktor Kecukupan dengan Keperluan Perumahan	75
4.6	Hasil Korelasi antara Faktor Kesesuaian dengan Keperluan Perumahan	75
4.7	Statistik Deskriptif	80
4.8	Analisis Korelasi Bagi Setiap Pemboleh Ubah Peramal dengan Pemboleh Ubah Kriteria	80
4.9	Pemboleh ubah Peramal dan Kaedah yang Digunakan Untuk Membentuk <i>General Linear Model</i>	81
4.10	Rumusan Model	81

4.11	Hasil Analisis ANOVA
4.12	Hasil Analisis Pekali



## SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Kerangka Teori	7
2.1	Hierarki Keperluan oleh Maslow	15
2.2	Peringkat Keperluan Asas oleh Maslow	16
2.3	Hierarki Keperluan Perumahan	19
3.1	Konsep Rangka Kerja Kajian	35
3.2	Kalkulator Pengiraan Saiz Sampel	37
4.1	Taburan Responden Mengikut Jantina	49
4.2	Taburan Responden Mengikut Umur	50
4.3	Taburan Responden Mengikut Bangsa	51
4.4	Taburan Responden Mengikut Status	52
4.5	Taburan Responden Mengikut Sektor Pekerjaan	53
4.6	Taburan Responden Mengikut Tempoh Bekerja	54
4.7	Taburan Responden Mengikut Purata Pendapatan Isi Rumah	56
4.8	Taburan Responden Mengikut Bilangan Tanggungan	57
4.9	Taburan Responden Mengikut Purata Perbelanjaan Isi Rumah	58
4.10	Taburan Responden Mengikut Purata Perbelanjaan Perumahan	59
4.11	Taburan Responden Mengikut Jenis Rumah yang Dirancang untuk Beli	60
4.12	Taburan Responden Mengikut Harga Rumah yang Mampu Dibeli	61
4.13	Taburan Responden Mengikut Lokasi yang Dirancang untuk Membeli Rumah	62

4.14	Taburan Responden Mengikut Tempoh akan Membeli Rumah	63
4.15	Taburan Responden Mengikut Keadaan Fizikal Rumah	64
4.16	Taburan Responden Mengikut Fasiliti Asas Rumah	65
4.17	Taburan Responden Mengikut Saiz Rumah	66
4.18	Taburan Responden Mengikut Bilangan Bilik	67
4.19	Taburan Responden Mengikut Jarak Rumah ke Tempat Kerja	68
4.20	Taburan Responden Mengikut Lokasi Kediaman	69
4.21	Sampel Memasukkan Pemboleh ubah Kajian dan Pemilihan Kaedah Untuk Membentuk <i>General Linear Model</i> Menggunakan SPSS.	78
4.22	Sampel Pemilihan Statistik yang Sesuai Untuk Membentuk <i>General Linear Model</i> Menggunakan SPSS	79
4.23	<i>General Linear Model</i> Bagi Penentuan Keperluan Perumahan	84



**SENARAI SIMBOL**

MBJB	-	Majlis Bandaraya Johor Bahru
GIS	-	<i>Geographical Information System</i>
KRT	-	Kawasan Rancangan Tempatan
MBJB	-	Majlis Bandaraya Johor Bahru
MBJBT	-	Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah
MDK	-	Majlis Daerah Kulai
PBPTDJB	-	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan Daerah Johor Bahru
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PBTPG	-	Pihak Bekuasa Tempatan Pasir Gudang
SPSS	-	<i>Statistical Packege for Social Science</i>



**SENARAI LAMPIRAN****LAMPIRAN****TAJUK**

- A Analisis kebolehpercayaan data bagi pemboleh ubah
- B Hasil Ujian Normaliti bagi Pemboleh ubah Bersandar dan Pemboleh ubah Tak Bersandar
- C Hasil Analisis Korelasi bagi Pemboleh ubah Bersandar dan Pemboleh ubah Tak Bersandar
- D Hasil Analisis Regresi Pelbagai bagi Pemboleh ubah Bersandar dan Pemboleh ubah Tak Bersandar
- E Borang Soal Selidik



PTTHM  
PERPUSTAKAAN TUNKU TUN AMINAH

## **BAB 1**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Pendahuluan**

Perumahan merupakan salah satu keperluan asas yang utama dalam kehidupan bagi mencapai suatu taraf hidup yang sempurna dan selesa. Matlamat utama Dasar Perumahan Negara adalah untuk memastikan setiap penduduk Malaysia terutamanya golongan berpendapatan rendah yang berkeinginan untuk memiliki rumah sendiri mempunyai peluang berbuat demikian ( Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2007). Ini kerana rumah merupakan satu keperluan asas sosial untuk mencapai matlamat sosial negara. Walaubagaimanapun untuk memiliki rumah bukanlah suatu perkara yang mudah kerana ciri perumahan itu sendiri memerlukan modal yang besar. Ia bergantung kepada tahap kemampuan pembeli rumah di mana sebahagian perbelanjaan isi rumah perlu digunakan untuk memiliki rumah (Rosadah dan Khadijah, 2002).

Dalam seni bina perumahan, unsur-unsur sosiobudaya tempatan sering diketepikan dalam industri perumahan. Reka bentuk dan spesifikasi baru yang mudah adalah perlu untuk rumah kos rendah supaya kosnya murah dan ciri-ciri tempatan atau kecukupan dalam keperluan perumahan diambilkira ( Mohd Razali Agus, 2001). Selain itu aspek kesesuaian yang mengambilkira bilangan bilik dan lokasi rumah dibina perlu dititikberatkan untuk memastikan semua rakyat Malaysia, terutamanya yang berpendapatan rendah mempunyai peluang untuk menikmati sepenuhnya kemudahan perumahan dan keperluan yang berkaitan. Bilangan bilik



perlu ditambah menjadi tiga buah adalah sesuai dengan keperluan keluarga terutamanya keluarga Islam. Lokasi baru perlu disediakan supaya lebih banyak rumah kos rendah dapat dibina di kawasan-kawasan baru seperti di pinggir atau di luar bandar agar kos tanah tidak meningkat (Mohd Razali Agus, 2001).

Oleh yang demikian, satu kajian mengenai hubungan antara tiga faktor iaitu kemampuan (*affordability*), kecukupan (*adequacy*) dan kesesuaian (*suitability*) dengan keperluan perumahan di Malaysia adalah perlu dilakukan untuk mengenal pasti sama ada faktor kemampuan (*affordability*), kecukupan (*adequacy*) dan kesesuaian (*suitability*) mempengaruhi keperluan perumahan dalam kalangan pembeli dan penyewa rumah. Ini merupakan langkah awal untuk mengenal pasti sama ada faktor-faktor ini boleh terus digunakan oleh pihak kerajaan atau swasta, serta pemaju dan perancang perumahan dalam menentukan keperluan perumahan di Malaysia.

## 1.2 Latar Belakang Kajian

Perumahan merupakan komponen penting dalam pembangunan ekonomi, oleh itu polisi kerajaan melalui Rancangan Malaysia memainkan peranan penting dalam memberi keselesaan kepada rakyat. Walaupun anggaran keperluan perumahan dibuat di bawah Rancangan Malaysia, namun anggaran tersebut tidak membayangkan keperluan sebenar malah menimbulkan pelbagai masalah dalam memenuhi keperluan pembeli dan penyewa rumah di Malaysia. Masalah ketidaksepadanan (*mismatch*) keperluan perumahan yang disediakan oleh kerajaan dengan keperluan setempat dikenal pasti sebagai masalah utama dalam pembangunan perumahan negara (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2001).

Masalah utama rumah-rumah yang dibina di Malaysia tidak dapat dijual adalah kerana berlaku ketidaksepadanan di antara lokasi yang dikehendaki oleh pembeli rumah dengan lokasi sebenar rumah tersebut dibina (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2001). Selain daripada itu, pencapaian yang rendah oleh sektor awam dalam pembinaan rumah kos rendah melalui Rancangan

Malaysia ke-7 adalah disebabkan oleh ketidaksesuaian tapak projek. Ini berikutan daripada saingan permintaan terhadap tapak yang lebih sesuai untuk kegunaan lain dan kos infrastruktur serta pembinaan yang tinggi (Unit Perancang Ekonomi, 1991). Keadaan ini berlaku disebabkan oleh pembinaan rumah yang tidak mengambil kira keperluan perumahan dari segi kesesuaian di mana ia menitikberatkan aspek lokasi dalam memenuhi keperluan perumahan.

Menurut Hoek-Smit (2002), faktor kemampuan secara prinsipnya berkait dengan aspek kewangan. Ini berikutan harga untuk sesebuah rumah adalah berkait dengan kos-kos hak milik harta, kelulusan undang-undang, lokasi yang sesuai dan infrastuktur, serta perkhidmatan yang disediakan. Perumahan yang mengambil kira kos-kos ini tidak akan menyebabkan ketidaksepadanan antara kos dan nilai sesebuah rumah. Ini adalah kerana, faktor kemampuan dan kesesuaian telah mengambil kira kos, lokasi dan persekitaran rumah yang dibina. Maka nilai sesebuah rumah adalah berpadanan dengan kos yang diperlukan serta memenuhi keperluan pembeli rumah mengikut kemampuan.

Namun begitu, ketidaksepadanan antara harga rumah dan pendapatan isi rumah (kemampuan) akan berlaku sekiranya pembelian rumah diambil kira berdasarkan stok rumah yang disediakan (Hoek-Smit dan Diamond, 2003). Keadaan ini berlaku kerana tidak semua isi rumah mampu memiliki jenis-jenis rumah yang disediakan. Contohnya, isi rumah yang berpendapatan rendah tidak mampu memiliki rumah kos sederhana walaupun stok rumah kos sederhana banyak disediakan. Menurut Syafiee Shuid (2001), keadaan ini disebut sebagai ketidaksepadanan antara kemampuan pembeli dengan kategori rumah, sama ada rumah kos rendah, sederhana, sederhana rendah atau rumah kos tinggi. Beliau telah menjalankan kajian di Kuala Lumpur dan hasil kajian menunjukkan ketidaksepadanan berlaku apabila penawaran untuk rumah kos rendah melebihi permintaan. Kesan penawaran rumah kos rendah yang berlebihan ini menyebabkan penawaran terhadap rumah kos sederhana rendah kurang berbanding permintaan terhadapnya.

Selain daripada itu, faktor kecukupan juga memberi kesan kepada situasi ketidaksepadanan ini. Ketidaksepadanan antara keperluan pembeli rumah dengan rumah yang disediakan berlaku apabila rumah yang disediakan tidak mempunyai fasiliti asas yang mencukupi untuk bersosial. Contohnya pendidikan, di mana ia memberi kesan kepada perkembangan sosial di sesuatu kawasan (Werna, 1999).

Keadaan ketidaksepadanan ini akan memberi kesan kepada perubahan fizikal rumah yang dimiliki. Pembeli rumah akan membuat pengubahsuaian ke atas rumah yang dibeli bagi memenuhi keperluan masing-masing.

Datuk Seri Ong Ka Ting (2005) menyatakan bahawa pemaju perumahan perlu mengambil langkah menjalankan penyelidikan awal bagi projek yang akan dilaksanakan. Ia bertujuan untuk mengelakkan ketidaksepadanan antara pembekalan rumah dengan permintaan pelanggan. Penyelidikan ini penting untuk membantu pemaju dan perancang perumahan merancang strategi dan mengkaji pasaran perumahan. Keadaan ini dapat mengelakkan masalah ketidaksepadanan daripada berlaku. Dahulu, pembeli rumah akan menerima apa sahaja yang ditawarkan oleh pemaju perumahan, tetapi kini, pembeli mencari pemaju perumahan yang dapat memenuhi keperluan mereka. Jika keperluan ini tidak dapat dipenuhi, maka ketidaksepadanan antara keperluan perumahan dan kehendak akan berlaku (Dockery, 2005). Ini disebabkan oleh kategori pembeli yang berbeza, memiliki kehendak yang berbeza terhadap keperluan perumahan masing-masing.

Meskipun pembangunan sektor perumahan memberikan tumpuan kepada penyediaan rumah yang mencukupi, berkualiti dan mampu untuk dibeli atau disewa oleh semua rakyat, namun ia tidak mengambil kira faktor penting dalam menentukan keperluan perumahan seperti kemampuan, kecukupan dan kesesuaian (Summer, 2005).

### **1.3    Penyataan Masalah**

Matlamat dasar perumahan negara untuk menyediakan kemudahan perumahan yang mencukupi dan mampu dibeli oleh rakyat Malaysia daripada semua kumpulan pendapatan, terutamanya golongan yang berpendapatan rendah melalui rancangan Malaysia terdahulu hingga kini (Unit Perancang Ekonomi, 2007). Perumahan adalah satu elemen penting negara yang melibatkan banyak perkara sosial, ekonomi dan politik. Terdapat pelbagai masalah yang berkaitan dengan perumahan yang menyebabkan kajian mengenainya adalah penting dan usaha untuk mengatasinya, sama ada oleh pihak swasta mahupun kerajaan (Syarikat Perumahan

Negara Berhad, 2007). Namun begitu, masalah utama iaitu ketidaksepadanan terhadap keperluan perumahan ini berlaku disebabkan tiada satu model pengukuran khusus bagi menentukan keperluan perumahan. Masalah penentuan keperluan perumahan yang tidak tepat terbukti daripada data-data rumah tidak terjual dan masalah setingan.

Penawaran rumah yang berlebihan (*oversupply*) merupakan masalah yang timbul disebabkan isu ketidaksepadanan keperluan perumahan. Dalam Rancangan Malaysia ke-8, Kerajaan Persekutuan telah terlibat secara langsung dalam pemilihan lokasi yang sesuai supaya pembinaan rumah dapat dipercepatkan serta mengurangkan keadaan penawaran dan permintaan terhadap rumah yang tidak selaras. Keadaan ini disebabkan oleh tekanan permintaan terhadap rumah kos rendah dan penawaran berlebihan terhadap rumah kos sederhana rendah dalam tempoh rancangan tersebut (Unit Perancang Ekonomi, 2001).

Pada amnya sasaran yang ditetapkan oleh kerajaan dalam Rancangan-Rancangan Malaysia adalah baik dan sempurna cuma dari aspek perlaksanaannya pemaju berlumba-lumba membina rumah kos tinggi. Berlakunya ketidakselarasan antara apa yang dirancang dengan apa yang dilaksanakan. Walaupun pada zahirnya jumlah rumah yang dibina secara keseluruhan mencapai jumlah yang disasarkan tetapi dari segi agihan kategori ianya jauh tersasar dari apa yang sebenarnya dirancang dan diperlukan oleh rakyat. Pemaju swasta berlumba-lumba membina rumah kos tinggi dan mengabaikan rumah kos rendah walaupun telah ditetapkan sebagai satu syarat kelulusan pembangunan. Pemaju membina rumah mengikut citarasanya, bukan berdasarkan apa yang diperlukan oleh pasaran. Mereka tidak membuat kajian pasaran. Keadaan ini dinamakan *Goldfish phenomenon* di mana *overhang* berlaku akibat dari situasi *market mismatch* untuk harta tanah kediaman (Wan Zahari Wan Yusof, 2004).

Menurut laporan yang dikeluarkan oleh NAPIC (National Property Information System), nilai harta tanah tidak terjual telah mencatatkan peningkatan kepada RM 4,476.48 bilion pada penghujung tahun 2008 berbanding RM 3,839.06 bilion pada tahun 2007. Johor terus mencatatkan bilangan unit siap dibina tidak terjual yang tertinggi dalam negara dengan 7,001 unit, iaitu membentuk 26.9% daripada jumlah keseluruhan. Daripada jumlah keseluruhan, Daerah Johor Bahru menguasai 55.7% (3,901 unit) dan daripada jumlah tersebut sebanyak 92.4% (3,603 unit) telah berada di pasaran melebihi 24 bulan selepas dilancar untuk jualan.

Majoriti harta tanah yang tidak terjual adalah terdiri daripada harta kediaman terutamanya teres 2 dan 3 tingkat, teres setingkat, serta kondominium berharga melebihi RM 250,000. Masalah ini berpunca dari pembinaan harta tanah baru yang berterusan dan tiadanya usaha untuk mengimbangi keperluan permintaan pasaran. Pemaju membina rumah mengikut apa yang ia ingin jual bukannya mengikut apa yang pasaran mahukan. Mereka tidak mengkaji keperluan pasaran ini menyebabkan berlakunya *overhang*. Mereka juga membina rumah kos tinggi dan pangsapuri sedangkan ramai inginkan rumah kos sederhana mengikut kemampuan.

Selain itu, permintaan perumahan yang bertambah dengan kadar yang tinggi di bandar berbanding desa berlaku akibat perubahan dalam status demografi dan sosioekonomi. Keadaan ini telah melonjakkan paras harga rumah di bandar ke paras yang tidak termampu oleh golongan berpendapatan rendah. Senario ini jelas kelihatan di bandar utama termasuklah Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Johor Bahru. Kekurangan bekalan perumahan yang termampu untuk dibeli dan disewa oleh golongan berpendapatan rendah ini menyebabkan pertumbuhan kawasan setinggan, kawasan sesak dan kepadatan kadar penghuni bagi setiap rumah (Nurizan Yahaya, 2001).

Sehubungan dengan itu, satu kajian mengenai hubungan antara faktor kemampuan, kecukupan dan kesesuaian dengan keperluan perumahan dijalankan untuk melihat faktor-faktor yang akan mempengaruhi keperluan perumahan dalam kalangan pembeli dan penyewa rumah di Johor Bahru. Kajian ini seterusnya menghasilkan satu input di mana keperluan perumahan sebenar akan diketahui berdasarkan keperluan pembeli dan penyewa rumah di Johor Bahru.

#### **1.4 Persoalan Kajian**

Persoalan kajian yang diutarakan di dalam kajian ini adalah seperti berikut:

- i) Apakah model dan faktor yang signifikan bagi menentukan keperluan perumahan yang sesuai digunapakai di Johor Bahru?

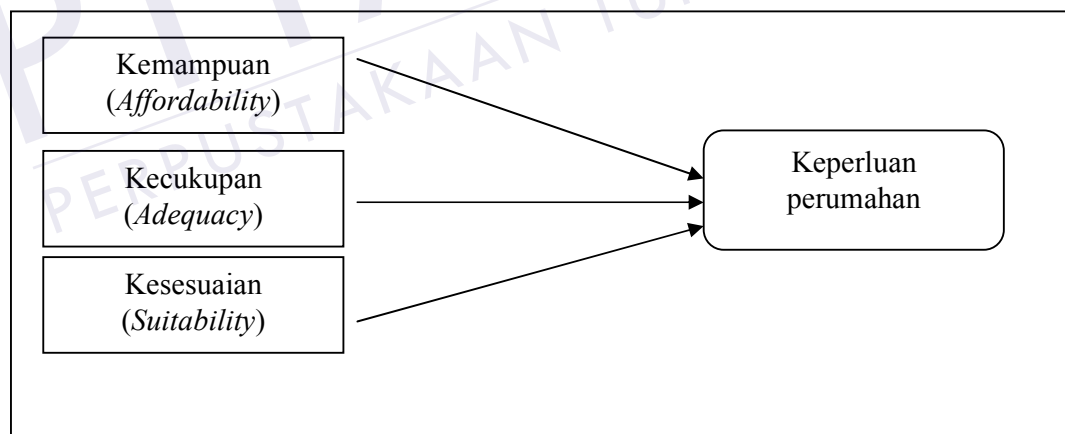
- ii) Bagaimana model penentuan keperluan perumahan ini dibangunkan?

### 1.5 Objektif Kajian

Terdapat dua objektif dalam kajian ini iaitu seperti berikut:

- i) Mengenal pasti model dan faktor yang signifikan bagi menentukan keperluan perumahan.
- ii) Menghasilkan model penentuan keperluan perumahan di Johor Bahru.

Hubungan yang lebih jelas antara pemboleh ubah yang dinyatakan dalam objektif kajian boleh dilihat pada kerangka konseptual dalam Rajah 1.1.



**Pemboleh ubah tak bersandar**

**Pemboleh ubah bersandar**

**Rajah 1.1: Kerangka Konseptual**

## 1.6 Skop Kajian

Skop kajian adalah mengenal pasti hubungan antara faktor yang mempengaruhi keperluan perumahan kalangan pembeli dan penyewa rumah di Johor Bahru. Kajian ini berfokus kepada tiga faktor iaitu faktor kemampuan, faktor kecukupan dan faktor kesesuaian. Ketiga-tiga faktor ini dikenal pasti hubungannya dengan keperluan perumahan yang menjadi petunjuk kepada keperluan perumahan di Malaysia.

Kajian ini hanya memfokuskan kepada perumahan di Daerah Johor Bahru sahaja di mana ia hanya melibatkan empat kawasan pentadbiran di bawah Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) iaitu Tampoi, Larkin, Pelangi dan Mount Austin.

Responden kajian adalah terdiri daripada pembeli dan penyewa rumah di keempat-empat kawasan pentadbiran tersebut. Subjek-subjek dalam sampel kajian terbatas kepada pembeli dan penyewa rumah di kawasan Tampoi, Larkin, Pelangi dan Mount Austin sahaja dan tidak melibatkan pembeli dan penyewa rumah di kawasan lain di Daerah Johor Bahru. Oleh itu kajian yang dijalankan hanya akan menggambarkan faktor yang mempengaruhi keperluan perumahan dalam kalangan pembeli dan penyewa rumah di Daerah Johor Bahru yang merupakan sampel kajian. Dapatan daripada kajian ini boleh di generalisasikan kepada populasi kajian ini sahaja. Maklumat jujur daripada responden melalui borang kaji selidik yang dikemukakan penting untuk kebolehpercayaan dapatan.

## 1.7 Kepentingan Kajian

Hasil kajian diharapkan dapat menjadi salah satu sumber rujukan kepada bidang perumahan kerana usaha penentuan keperluan perumahan masih kurang di Malaysia jika dibandingkan dengan negara maju yang lain. Kajian ini diharap dapat memberi maklumat dan input kepada perkembangan ilmu pengetahuan dalam mempergiatkan lagi kajian yang lebih meluas dalam aspek perumahan.

Kajian ini juga diharap dapat memberi maklumat kepada institusi perumahan terutamanya perancang dan pemaju perumahan untuk menggunakan model penentuan keperluan perumahan ini bagi menentukan bilangan sebenar rumah yang diperlukan daripada aspek jenis rumah, lokasi dan masa berdasarkan permintaan dan keperluan sebenar pembeli rumah. Data-data yang diperolehi dapat membantu pihak yang terlibat dalam membangunkan lagi sektor perumahan untuk merancang strategi dalam mencapai keperluan perumahan sebenar di Malaysia.

Kajian ini juga diharap dapat menarik minat pelbagai pihak yang terlibat, khususnya badan-badan kerajaan dan swasta yang giat membangunkan sektor perumahan. Melalui kajian ini diharap satu garis panduan awal diperolehi untuk mengkaji situasi dan permasalahan yang dihadapi oleh pembeli dan penyewa rumah di Malaysia.

Selain itu kajian ini dijalankan bagi mempertingkatkan lagi pengetahuan penyelidik dari segi teori dan amalan tentang topik yang dikaji, di samping dapat membuka minda dan membantu perkembangan ilmu pengetahuan. Kajian ini juga mampu menjadi sumber ilmiah dan rujukan akademik kepada pengkaji akan datang mengenai isu yang telah dikaji.

### **1.8 Metodologi Kajian**

Terdapat dua objektif yang perlu dicapai untuk melengkapkan kajian ini. Setiap objektif tersebut saling berkait antara satu sama lain. Huraian ringkas yang diberikan dalam bab ini adalah sebagai gambaran awal bagi kajian yang dilaksanakan. Huraian secara terperinci akan diterangkan dalam Bab Tiga. Kajian yang dijalankan ini melibatkan empat peringkat untuk mencapai objektif kajian yang telah dinyatakan dalam bab ini.



## RUJUKAN

- Allmendinger, *et.al* (2005). “Affordability Targets: Implications for Housing Supply.”  
*Office of the Deputy Prime Minister*. London. UK.
- Besley, S. and Brigham, E.F. (2003). “Principles of Finance.” 2nd.ed. United States of America. South-West Thomson Learning.
- Bramley, Glen., Pawson, H., Satsangi, M., and Third, H. (1999). “Local Housing Needs Assessment: a review of current practice and the need for guidance.” Edinburgh. Edinburgh College of Art /Heriot-Watt University.
- Bryman, A. dan Cramer, D. (2001). “Quantitative Data Analysis with SPSS Release 10 for Windows: A Guide For Social Scientists.” New York. Routledge.
- Chai, L.M. (2000). “Pemilihan Pembeli dan Penyewa Rumah Kos Rendah di bawah Sistem Pendaftaran Terbuka.” Kuala Lumpur. Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan, Jabatan Perumahan Negara.
- Datuk Seri Ong Ka Ting. (2005). “The National Property and Housing Conference.” Kuala Lumpur.
- Dockery, A.M. (2005). “Who cares about housing anyway?” School of Economics and Finance, Curtin University of Technology. Perth.

Engeland, J dan Wheatley, P (1992). “ A Comparison of Housing Needs Measures Used in Canada, The United States and England.” *Socio-Economic Series, 7*. Research and Development Highlight. Canada

Fang, Y. (2005). “ Residential Satisfaction Conceptual Framework Revisited- A Study On Redevelopment Neighbourhoods in Inner City Beijing.” United States. University of Colorado at Denver.

Fordham, Richard *et.al* (1998). “ Housing Need and the Need for Housing.” Aldershot, UK. Ashgate Publishing Limited.

George, D. dan Mallery, P. (2006). “ SPSS for Windows Step by Step: A Simple Guide and Reference 13.0 Update.” 6th.ed. United States of America. Pearson Education Inc.

Gordon, R.F. dan Ronald, E.G. (2003). “ Consumer Psychology for Marketing.” New York. Routledge Publishers.

Gough, I. (2003). “ Lists and Thresholds: Comparing the Doyal-Gough Theory of Human Need with Nussbaum’s Capabilities Approach.” University of Bath. United Kingdom.

Government of the Northwest Territories (2000). “ NWT Housing Needs Survey- 2000:Overall Result and Community Detail” Northwest.

Hoek-Smit, M.C. (2002). “ Implementing Indonesia’s New Housing Policy: The Way Forward.” Government of Indonesia and the World Bank. Kimpraswil.

Hoek-Smit, M.C., and Diamond, D.B. (2003). “ The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance.” World Bank Seminar on Housing Finance.

- Holmans, A., Monk, S., dan Whitehead, C. (2004). "A Report of the Shelter Housing Investment Project: Building for the future." London.
- Jaafar Muhamad. (1992). "Asas Pengurusan." Edisi Kedua. Kuala Lumpur. Penerbit Fajar Bakti Sdn.Bhd.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). (1999). "Housing in the New Millennium - Malaysian Perspective." Kuala Lumpur.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). (2001). "Country Report of Malaysia: Istanbul+ 5 Special Session of the United Nations General Assembly." New York.
- Kutty, N.K. (1999) "Determinants of Structural Adequacy of Dwellings" *Journal of Housing Research*. 10, 1, Fannie Mae Foundation: US.
- Lacey, A.R. (1996). "A Dictionary of Philosophy." 3rd.ed. Routledge. London.
- Majlis Bandaraya Johor Bahru (2008). "Perumahan dan Perkampungan Dalam Bandar." Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru, 2002-2020. Johor Bahru.
- Mellor Wati Othman (1992). Permintaan dan Penawaran Perumahan Wilayah Persekutuan. UTM, Skudai: Projek Sarjana Muda (Pengurusan Harta Tanah).
- Mohd Razali Agus. (2001). "Perumahan Awam di Malaysia: Dasar dan Amalan." Kuala Lumpur. Utusan Publication and Distributors Sdn.Bhd.
- Mohd Razali Agus, Ahmad Ariffian Bujang dan Hasmah Abu Zarin. (2004). "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Isu dan Masalah Perumahan Bumiputra di Bandar: Satu Tinjauan di Daerah Johor Bahru." Kuala Lumpur. Universiti Malaya.

Mohd Razali Agus. (2005). “Persekitinganan di Malaysia: Penduduk dan Penempatan Semula.” Kuala Lumpur. Penerbit Universiti Malaya.

Nor'aini Yusof (2007). “Pemaju Swasta dan Perumahan Kos Rendah.” Penerbit Universiti Sains Malaysia. Pulau Pinang.

Nurizan Yahaya. (2001). “Low Cost Public Housing: Fulfilling the Basic Needs and Lifestyles of the Occupants” Components of the Right to Adequate Housing 1. Kuala Lumpur.

ODPM Guide:Royal Borough of Kensington and Chelsea Housing Needs Study. (2005). “Housing Needs Survey.” Royal Borough of Kensington and Chelsea.

Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020 (2007). “Glosari.” Kuala Lumpur. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

Prime Minister Department.(2006). “Rancangan Malaysia ke Sembilan (2006-2010): Menyediakan Perumahan dan Perkhidmatan Bandar yang Berkualiti.” Kuala Lumpur.

Reilly, J., King, C., Preece, R., dan Kull, R. (1993). “Revision to the Ped Model: Analysis of Housing Need.” New Jersey. New Jersey Office of State Planning.

Robbins, S.P. dan Decenzo. D.A. (2001). “Fundamental of Management.” 3rd.ed. New Jersey. Prentice Hall.

Roshadah dan Khadijah (2002). “Kajian Ke Atas Keupayaan Golongan Berpendapatan Sederhana Dalam Memiliki Rumah di Kawasan Johor Bahru.” Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia.

- Sekaran, U. (2003). "Research Methods for Business: A Skill Building Approach." 4th.ed., Singapore. John Wiley & Sons (ASIA) Pte.Ltd.
- Shahrom Md.Ariffin. (2004). "Penyelesaian Adil Atasi Masalah Perumahan." Selangor. Universiti Teknologi Mara (UiTM).
- Shamsudin Ismail. (2001). "Pengenalan Pengurusan Kewangan." Kuala Lumpur. Dewan Bahasa dan Pustaka.
- SPSS Inc. (2004). "SPSS Regression Models 13.0." United States of America.
- Summer, K.W. (2005). "Determining Housing Need in Rural Manitoba." Canada. University of Manitoba.
- Sun, Sook Kim., In, Ho Yang., Myoung, Souk Yeo., dan Kwang, Woo Kim.(2004) "Development of Housing Performance Evaluation Model For Multi-Family Residential Buildings in Korea." *Building and Environment*. 40. 8. pp. 1103-1116. Korea.
- Syafiee Shuid. (2001). "Low Medium Cost Housing in Malaysia: Issue and Challenges." Kuala Lumpur. International Islamic University Malaysia.
- Tan, W. (2006). "Practical Research Method." 2<sup>nd</sup>.ed., Singapore. Pearson Education International.
- Wan Zahari Wan Yusoff (2004). "Pembangunan Perumahan: Isu-isu Penting yang Menyentuh Kepentingan Pengguna." Johor. Jurnal Sains Sosial, Kolej Universiti Teknologi Tun Hussein Onn.

Werna, E. (1999). "Modes of Low-Income Housing Provision in Washington, D.C.: A Comparative Look at Policymaking for Developing Countries." Woodrow Wilson International Center for Scholars. Washington, D.C.

Ytrehus, S. (2001). "Interpretation of Housing Needs." Norwegian Building Institute, Blindern, Oslo. Norway.

Monk, S., Clarke, A., Fenton, A., Luanaigh, A.N., Shorten, J., Daniels, J., Bridges, M., dan Chitonga, M. (2006). "The extent and impacts of rural housing needs" United Kingdom. Department for the Environment Food and Rural Affairs.



PTTA UTHM  
PERPUSTAKAAN TUNKU TUN AMINAH