



# **CONFERENCE PROCEEDING**

## **ICITSBE 2012**

**1<sup>ST</sup> INTERNATIONAL CONFERENCE ON INNOVATION  
AND TECHNOLOGY FOR  
SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT**

**16 -17 April 2012**



Organized by:  
Office of Research and Industrial  
Community And Alumni Networking  
Universiti Teknologi MARA (Perak) Malaysia  
[www.perak.uitm.edu.my](http://www.perak.uitm.edu.my)

PAPER CODE: FM 08

## **PENGUNAAN KAEDAH BAKI PENDAPATAN DAN KAEDAH NISBAH SEWA – PENDAPATAN SEBAGAI TEKNIK PENGUKURAN KEMAMPUAN DI KALANGAN PENYEWAWA DI PERUMAHAN AWAM MALAYSIA**

**Nor Aini Salleh<sup>1</sup> dan Nor'Aini Yusof<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Faculty of Architecture, Planning and Surveying, Universiti Teknologi MARA (Perak), Malaysia  
noinsphd07@gmail.com

<sup>2</sup> Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan  
Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang, 11800  
Malaysia  
norainy@gmail.com

### **Abstrak**

*Masalah kemampuan perumahan seringkali diperdebatkan oleh pembuat dasar perumahan. Perdebatan tentang masalah kemampuan terhadap perumahan bukan sahaja wujud di negara-negara yang sedang membangun, malahan isu ini juga menjadi perhatian utama di negara-negara maju. Kemampuan terhadap perumahan perlu difikirkan kerana rumah merupakan perbelanjaan yang paling besar yang harus diperuntukkan oleh sesebuah keluarga terutamanya bagi mereka yang berpendapatan rendah. Oleh kerana bukan semua isirumah mempunyai kemampuan untuk memiliki rumah, maka penyewaan merupakan alternatif terakhir yang boleh dilakukan oleh isirumah. Sebahagian dari mereka terpaksa bergantung kepada kerajaan untuk menyewa di perumahan awam yang disediakan oleh pihak kerajaan. Maka amat penting bagi pihak pengurusan perumahan untuk memilih penyewa yang layak menyewa di perumahan awam disebabkan penawaran yang terhad. Justeru, penggunaan kaedah pengukuran kemampuan yang sesuai perlu dilakukan oleh pihak pengurusan perumahan awam. Kaedah pengukuran kemampuan mempunyai banyak manfaat bukan sahaja kepada pembuat polisi malah ia juga membantu isi rumah bagi menentukan kelayakan perumahan yang boleh dimiliki oleh mereka. Pendekatan yang digunakan dalam kajian ini adalah menerusi penyelidikan literatur, semakan borang pemilihan penyewa dan temubual bersama pihak pengurusan perumahan. Data yang diperolehi ini kemudian dianalisis menggunakan kaedah analisis isikandungan. Hasil kajian diharapkan dapat membantu pihak pengurusan perumahan awam untuk mengkaji semula dasar pemilihan penyewa yang sedia ada terutamanya dari aspek pemilihan penyewawang benar-benar layak untuk menduduki perumahan awam.*

**Katakunci:** Perumahan awam, kemampuan penyewa, kaedah pengukuran kemampuan penyewa.

### **Abstract**

*Affordability issues are frequently debated by housing policy makers. These debates on housing affordability issues occur not only in developing countries, but have attracted attention even in developed nations. Housing affordability requires careful consideration since housing forms one of the biggest expenditure that needs to be allocated for by a family, especially those from the low income bracket. As not all households can afford to own a house, renting is the last resort for such households. Some of them have to rely on public housing tenancies. It is thus crucial for housing management to use a discerning selection process for eligible tenants for the public housing due to the limited supply. Hence, a suitable method of measuring affordability needs to be adopted by the housing management. Affordability measurement methods offer various benefits not only to the policy makers; they also help households determine their own housing affordability levels. The approaches employed in this study are through literature review, reviews of tenant selection forms and interviews with the housing management. Data collated will then be analysed using content analysis method. It is hoped that the findings of the study will aid public housing management to revise the existing tenant selection policies especially on aspects of selecting the most eligible tenants to occupy public housing.*

**Keywords:** Public Housing, Tenant Affordability, Tenant Affordability Measurement Methods

## 1. Pengenalan

Kemampuan boleh ditakrifkan sebagai pengalaman sosial dan kebendaan yang harus ditempuhi oleh setiap isi rumah dalam mengimbangi kos sebenar atau kos potensi perumahan mereka dan perbelanjaan bukan perumahan terhadap had lingkungan pendapatan yang dimiliki oleh isi rumah tersebut (Stone, 2006b). Oleh itu disebabkan bukan semua orang berkemampuan untuk memiliki perumahan maka penyewaan merupakan jalan alternatif yang paling baik yang boleh dilakukan oleh mereka yang kurang berkemampuan untuk menghuni di sesebuah kediaman (Kaufman, 1997). Kemampuan terhadap perumahan mempunyai hubung kait yang rapat dengan pendapatan yang diperolehi isi rumah. Kemampuan perumahan kepada pemilik boleh dikaitkan kepada pembayaran ansuran bulanan yang dibelanjakan untuk kos perumahan mereka dari pendapatan yang diperolehi. Jika selepas pembayaran ansuran terhadap kos perumahan dilakukan dan isi rumah masih lagi boleh mendapatkan keperluan kepenggunaan yang lain selain daripada perbelanjaan untuk perumahan pada piawai yang diterima masyarakat maka isirumah ini dikatakan tidak mempunyai masalah kemampuan. Negara Amerika meletakkan had 28% pendapatan kasar isi rumah yang perlu diperuntukkan untuk pembayaran perumahan sebagai definisi kemampuan (Fiscelli, 2005). Hal yang sama juga dapat dilihat kepada isi rumah yang menyewa kediaman mereka, selagi sewa yang dikenakan oleh pemilik tidak memberikan tekanan sewa dan penyewa masih lagi berkemampuan untuk mendapatkan keperluan lain maka masalah yang dikaitkan dengan kemampuan perumahan tidak akan timbul. Ini bermakna kemampuan bagi penyewa adalah 30% daripada pendapatan yang diperolehi digunakan untuk pembayaran sewa (Fiscelli, 2005). Jika pembayaran sewa melebihi 30% maka penyewa tersebut menghadapi masalah kemampuan. Kutty (2005) juga melihat kemampuan perumahan sebagai beban sewa kepada penyewa atau beban kos yang harus ditanggung oleh pemilik. Pendapat Fiscelli (2005) dan Kutty (2005) seiring dengan apa yang dikatakan oleh Thalmann (1999) dalam penyelidikan beliau yang menyatakan bahawa kesukaran perumahan terhadap penyewa dapat dilihat melalui beban sewa yang tinggi. Isi rumah dikatakan mempunyai masalah kemampuan apabila sewa melebihi sebahagian yang ditetapkan dari pendapatan yang diperolehi. Isi rumah yang miskin dan kos perumahan yang tinggi melayakkan mereka memperolehi bantuan perumahan. Kos perumahan bulanan yang harus ditanggung oleh pemilik rumah adalah berbeza dengan kos perumahan bulanan yang harus ditanggung oleh penyewa. Kos perumahan bagi pemilik terdiri daripada empat komponen penting iaitu kos ansuran perumahan, kos tenaga dan utiliti, cukai hartanah dan lain-lain kos operasi. Manakala kos perumahan bagi penyewa pula meliputi dua komponen penting iaitu sewa kontrak dan kos tenaga dan utiliti (Chi & Laquatra, 1998).

Isi rumah terpaksa mendiami perumahan yang bersaiz kecil dan tidak berkualiti sebagai tukuran kepada ketidakmampuan mereka bagi mendapatkan perumahan yang sesuai dan selesa (Thalmann, 1999). Bukti tentang apa yang dikatakan Thalmann (1999) ini adalah benar dan telah diperjelaskan lebih awal oleh Murray (1997) dalam kajian beliau. Masalah kemampuan perumahan merupakan halangan yang paling utama dihadapi oleh isi rumah berpendapatan rendah yang menyewa. Mereka ini terpaksa membuat tukuran antara kos perumahan, kualiti dan saiz unit yang mereka akan duduki bagi menyesuaikan dengan kemampuan mereka (Murray, 1997). Oleh itu, dapatlah dikatakan bahawa masalah kemampuan di kalangan penyewa adalah akibat dari kenaikan sewa yang tinggi sedangkan pendapatan yang diperolehi adalah rendah (Thalmann, 2003). Oleh kerana kajian lepas (Boheim & Taylor, 2000; Chaplin & Freeman, 1999; Gilderbloom, 1985; Kutty, 1999) lebih memberikan tumpuan kepada punca-punca masalah kemampuan di kalangan penyewa yang terdiri dari golongan yang berpendapatan rendah dan keadah yang digunakan untuk mengukur kemampuan perumahan di kalangan pemilik maka penyelidikan ini berbeza dengan penyelidikan lepas dengan menumpukan kepada kaedah yang digunakan oleh pihak pengurusan perumahan awam untuk mengukur kemampuan bagi pemilihan penyewa yang layak.

Maka objektif utama kajian ini adalah untuk mengenalpasti apakah kaedah yang digunakan oleh pihak pengurusan perumahan awam dan sekaligus mencadangkan kepada pihak pengurusan tentang penggunaan kaedah nisbah sewa-pendapatan dan kaedah baki pendapatan sebagai langkah untuk memilih penyewa yang benar-benar layak dan mampu untuk menghuni di perumahan awam yang disediakan oleh kerajaan.

## 2. Kajian Literatur: Pengukuran Kemampuan Di Kalangan Isirumah

Pengukuran kemampuan secara umumnya digunakan untuk menganalisa keupayaan kewangan yang dimiliki oleh isi rumah. Terdapat pelbagai kaedah dan pendekatan yang digunakan oleh pihak pembuat dasar dan para pengkaji yang lepas dalam membuat pengukuran kemampuan. Penggunaan pengukuran kemampuan mempunyai banyak manfaat bukan sahaja kepada pembuat polisi malah ia sangat membantu isi rumah bagi menentukan kelayakan perumahan yang boleh dimiliki oleh mereka. Kajian yang dilakukan oleh Stone (2006b) dan Norazmawati Md Sani (2006) menyebut bahawa terdapat pelbagai pengukuran kemampuan yang boleh dilakukan secara praktik antaranya kaedah relatif antara hubungan harga rumah atau kos perumahan dan pendapatan isi rumah; kaedah subjektif – apa sahaja isi rumah sanggup atau memilih untuk membelanjanya; kaedah belanjawan keluarga, piawai kewangan berasaskan corak perbelanjaan agregat perumahan; nisbah –

kos perumahan maksimum yang boleh diterima dibahagi dengan nisbah pendapatan dan kaedah baki pendapatan – tahap piawaian pendapatan minimum yang diperlukan untuk memenuhi keperluan bukan perumahan pada tahap asas setelah membayar untuk perumahan. Kajian yang dilakukan oleh Hulchanski (1995) telah menyeragamkan konsep ratio perbelanjaan perumahan terhadap pendapatan dan beliau mendapati konsep ini boleh digunakan untuk 6 tujuan iaitu (i) menerangkan perbelanjaan yang dibuat oleh isi rumah kepada rumah. Perbezaan ratio wujud di kalangan isi rumah boleh digunakan untuk menginterpretasikan pelbagai maksud yang bergantung kepada keperluan para pengkaji bersangkutan isu kemampuan perumahan terutamanya dapat melihat trend kemampuan atau keupayaan pembayaran isi rumah; (ii) menganalisa tren kepada ratio perbelanjaan perumahan terhadap pendapatan. Ia juga dapat digunakan untuk menguji hipotesis dan menjalankan penyelidikan perbandingan antara kumpulan isi rumah yang berbeza dari segi sosioekonomi misalnya berdasarkan jantina, bangsa dan lain-lain ciri ketua isi rumah. Ini membantu dalam meyumbang kefahaman terhadap tren sosial isi rumah; (iii) membantu pentadbiran perumahan sektor awam. Bagi perumahan jenis ini unit perumahan diagihkan tidak berdasarkan pasaran. Maka ia tidak terbuka pada semua isi rumah. Hanya yang layak sahaja boleh mendapat perumahan jenis ini. Oleh yang demikian pengagihan dilakukan menerusi undang-undang bagi menentukan kelayakan. Agak sukar untuk menilai kelayakan dan menentukan tahap sewa untuk perumahan yang disubsidikan namun dengan menggunakan ratio ini isi rumah yang berpendapatan tinggi dapat dikeluarkan dari senarai yang layak menerima. Sektor awam melihat kepada pendapatan maksimum yang dimiliki isi rumah bagi memastikan isi rumah yang benar-benar layak memperoleh rumah yang disubsidi manakala sektor swasta pula melihat kriteria pendapatan paling minimum isi rumah untuk mengelakkan golongan isi rumah yang berpendapatan rendah menyewa unit mereka. Nisbah perbelanjaan perumahan terhadap pendapatan sekurang-kurangnya memberikan garis panduan kepada pihak pengurusan bagi mengenal pasti mereka yang layak dan untuk penetapan sewa perumahan awam; (iv) mengenal pasti keperluan terhadap perumahan untuk tujuan pembentukan polisi dan program. Penggunaan nisbah dapat mengenal pasti bahawa mereka yang membelanjakan lebih 30% pendapatan terhadap perumahan dikatakan menghadapi masalah perumahan. Walau bagaimanapun, penggunaannya bukanlah merupakan sesuatu yang sah kerana berdasarkan para pengkaji lepas corak perbelanjaan isi rumah adalah pelbagai dan kompleks; (v) meramalkan keupayaan isi rumah untuk membayar sewa dan ansuran perumahan. Tuan tanah hanya ingin menjalankan perniagaan mereka dengan isi rumah yang mampu dan sanggup membayar sewa bulanan mereka; (vi) ratio perbelanjaan isi rumah terhadap pendapatan adalah sebagai salah satu kriteria untuk membuat pilihan penyewa. Kebanyakan tuan tanah akan mempertimbangkan perbelanjaan perumahan terhadap pendapatan sebagai pengukuran yang sah dan dipercayai dalam menentukan pengukuran kesanggupan untuk membayar. Isi rumah akan diasingkan kepada layak dan tidak layak berdasarkan perundangan yang ditetapkan, kriteria pendapatan berdasarkan perbelanjaan perumahan terhadap isi rumah merupakan salah satu pengukuran yang digunakan. Menurut beliau terdapat pengkaji mengatakan bahawa sebanyak mana pendapatan yang diperolehi namun masih juga berlaku kegagalan untuk membayar sewa. Maka faktor-faktor lain juga harus dipertimbangkan. Isi rumah yang gagal memenuhi kriteria pendapatan secara automatik menyekat mereka dari kebebasan untuk memilih di pasaran.

Sungguhpun banyak kaedah-kaedah pengukuran kemampuan di kalangan isi rumah dibincangkan oleh para pengkaji yang lepas tetapi walaubagaimanapun kertas kerja ini hanya akan menumpukan perbincangan kepada dua kaedah pengukuran kemampuan di kalangan penyewa iaitu penggunaan kaedah nisbah sewa-pendapatan dan kaedah baki pendapatan. Para pengkaji yang lepas dikenalpasti menggunakan kaedah ini adalah Mostafa, Wong & Hui, 2006; Stone, 2006a; Bramley & Karley, 2005; Hui, 2005; Gabriel et al., 2005; Chaplin & Freeman, 1999; Thalmann, 1999; Hancock, 1993; Bramley, 1992; dan Lerman & Reeder, 1987. Sungguhpun terdapat kelemahan dan menerima kritikan daripada sarjana yang lepas dalam penggunaan kaedah nisbah sewa pendapatan, Bramley dan Karley (2005) dalam kajiannya mencadangkan bahawa adalah lebih baik jika kedua-dua kaedah iaitu kaedah baki pendapatan dan kaedah nisbah digabungkan penggunaannya. Isi rumah yang mempunyai masalah kemampuan mudah dikenal pasti apabila nisbah kos perumahan (sewa atau ansuran rumah) terhadap pendapatan adalah tinggi dan baki pendapatan yang ada tidak dapat memenuhi keperluan lain untuk meneruskan kehidupan mereka. Kajian yang dilakukan oleh Ho dan Chiu (2002) turut menyentuh kaedah nisbah sewa-pendapatan sebagai kaedah alternatif untuk mengukur kemampuan di kalangan penyewa dengan mengaplikasikan penetapan ratio sebanyak 30 peratus yang seringkali digunakan di negara Amerika Syarikat, England dan Hong Kong untuk melihat masalah kemampuan di kalangan isi rumah di kawasan kajian mereka. Stone (2006b) walaupun mengkritik tentang penggunaan nisbah sewa-pendapatan namun beliau turut mengakui bahawa kaedah ini merupakan kaedah turun temurun yang sering digunakan dan penerimaannya mendapat pengiktirafan yang meluas oleh pengkaji terdahulu. Gabriel, Jacobs, Arthursen, Burke & Yates (2005) yang telah membuat perbandingan pengukuran kemampuan di kalangan isi rumah di Australia menyokong penggunaan nisbah sewa-pendapatan tetapi beliau mendapati kaedah baki pendapatan sukar untuk mengukur kos perumahan di kalangan penyewa.

Maka menerusi kertas kerja ini pengukuran kaedah kemampuan dengan menggunakan kaedah baki pendapatan dan kaedah nisbah sewa-pendapatan dicadangkan digunapakai oleh pihak pengurusan perumahan awam kerana kedua-dua kaedah ini mampu membantu pihak pengurusan perumahan awam untuk mengenalpasti

penyewa yang layak untuk diberikan kemudahan perumahan awam yang disewakan. Hasil dari penyelidikan yang dilakukan terhadap cara bagaimana pihak pengurusan perumahan awam memilih penyewa, menimbulkan persoalan tentang bagaimana pengukuran kemampuan pembayaran sewa dilakukan ke atas penyewa yang bakal menyewa di perumahan awam berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan ini. Oleh yang demikian, untuk menjawab persoalan ini maka perbincangan selanjutnya, akan menumpukan kepada kriteria pemilihan penyewa di perumahan awam oleh pihak pengurusan perumahan awam.

### 3. Metodologi Kajian

Penyelidikan ini dilakukan menerusi beberapa kaedah iaitu menerusi pengumpulan data sekunder dan kaedah kualitatif. Kutipan data sekunder diperolehi melalui kajian yang telah dijalankan menerusi penyelidikan kajian literatur iaitu berdasarkan penulisan sarjana yang lepas di bidang yang berkaitan dengan kertas kerja ini. Selain itu data sekunder juga turut diperolehi menerusi borang-borang permohonan penyewaan perumahan awam yang dikeluarkan oleh pihak pengurusan perumahan. Pengutipan data kualitatif dilakukan menerusi temubual bersama dengan pihak pengurusan perumahan awam. Temubual yang dijalankan ini dilakukan untuk mengenalpasti apakah kaedah yang digunakan oleh pihak pengurusan perumahan awam untuk memastikan bahawa hanya penyewa yang layak diberikan kemudahan perumahan

Hasil dari pengutipan data menerusi kedua-dua kaedah ini kemudiannya dianalisis menggunakan kaedah analisis isikandungan berdasarkan matlamat yang ingin dicapai bagi penyelidikan ini.

### 4. Analisis Kriteria Kelayakan Penyewa Di Perumahan Awam

Dasar pemilihan bakal penyewa yang telah ditetapkan oleh pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) adalah berasaskan kepada Sistem Pembahagian Markah yang secara umumnya mengambil kira faktor-faktor taraf perkahwinan, pekerjaan, beban sewa rumah semasa, jenis kediaman, lokasi yang dipilih, kecacatan, pendapatan isi rumah, umur, tempat kerja, tempoh menetap di sesuatu tempat dan tempat kelahiran. Walaupun KPKT telah menetapkan garis panduan yang perlu diikuti oleh pihak pengurusan perumahan awam, pelaksanaannya adalah bergantung kepada pihak kerajaan negeri dan pihak berkuasa tempatan itu sendiri cara untuk menetapkan pemarkahan yang akan diberikan oleh mereka. Kajian yang telah dijalankan menerusi semakan dokumen yang dikeluarkan oleh pihak pengurusan perumahan awam pihak berkuasa tempatan mendapati bahawa penyewa yang mempunyai ketua keluarganya mempunyai pendapatan kurang dari RM500 sebulan dan bilangan tanggungan yang melebihi 6 orang adalah merupakan penyewa yang memperoleh skor markah yang tertinggi jika dibandingkan dengan penyewa yang lain.

Selain itu kenyataan menerusi temubual yang dijalankan bersama dengan beberapa pegawai pihak pengurusan perumahan awam turut dinyatakan untuk memperjelaskan kaedah pemilihan penyewa yang telah dilaksanakan oleh pihak pengurusan perumahan awam.

#### Pegawai 1

**Soalan:** Terdapat sesetengah penyewa yang mempunyai tunggakan sewa yang banyak telah melarikan diri bersama-sama hutang perumahan kepada pihak X. Adakah sebarang tindakan susulan pihak X terhadap mereka ini?

**Jawapan:** “First thing apabila penyewa lari pihak MBI tutup akaun secara pentadbiran dan akan membuat carian di pejabat Pendaftaran Negara untuk mengetahui alamat terakhir penyewa yang berhutang. Kes tersebut dibawa untuk tindakan Jabatan perundangan. Kes rumah pangsa tiada perlantikan panel dibuat kerana jumlah tunggakan sewa yang kecil jika dibandingkan tunggakan sewa di rumah-rumah kedai yang disewakan oleh Majlis. Ini adalah kerana kos untuk failkan kes ini ke mahkamah lebih tinggi dari hutang sewa yang tertunggak. Majlis hanya memperoleh judgement - keputusan dari mahkamah tetapi tidak boleh melaksanakannya kerana penyewa tiada lagi menghuni di perumahan awam dan agak sukar untuk menjejak semula penyewa yang telah melarikan diri. Sebab jika dibandingkan dengan flat di X dan Y ada gap antara status soioekonominya di mana flat X menempatkan mereka yang terdiri dari setinggan, bermaksud setinggan bukan semua yang miskin ada yang pakai kereta Honda dan Perdana jika dibandingkan di Y hanya 30-40 peratus yang mampu manakala selebihnya adalah mereka yang susah di mana pekerjaan tidak tetap. Kat sini ada orang tukang cuci pinggan pun ada”. - Temubual ini membuktikan bahawa tiada keseragaman yang wujud yang diamalkan oleh pihak pengurusan perumahan terhadap pemilihan penyewa yang layak untuk menyewa di perumahan mereka.

#### Pegawai 2

**Soalan:** Pemilihan penyewa adalah berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh pihak pengurusan tetapi bagaimana pengukuran untuk menentukan kemampuan penyewa dilakukan oleh pihak pengurusan X? Apakah dasar yang digunakan oleh pihak X?

**Jawapan:** “Kita memang cari pemilihan penyewa pendapatan RM1200 ke bawah. Risiko kerana mereka tidak mempunyai pekerjaan yang tetap yang tidak menjamin kepada mereka. Kriteria kemampuan memang kurang diperinci. Dasar yang dilihat adalah berdasarkan kepada ciri-ciri kebajikan penyewa itu sendiri di mana mereka tidak mampu menyewa di luar yang sewanya adalah lebih tinggi yang majoriti sewanya RM250 ke atas. Kemudahan ini disediakan untuk menampung demand golongan yang kurang mampu.

Dasar untuk mengukur kemampuan penyewa hanya diukur kepada pendapatan yang diperolehi tidak lebih dari RM1200. Tiada kaedah yang spesifik yang digunakan oleh pihak MBI untuk mengukur tahap kemampuan penyewa. Tidak menjadi satu kepentingan untuk mengukur kemampuan kerana yang kita lihat pendapatan kurang RM1200. Ada yang bisung ada yang pakai kereta pun boleh duduk sini. Kita jawab kita mana tau dia ada kereta”.

Kenyataan ini menunjukkan bahawa tiada kaedah spesifik yang diamalkan oleh pihak pengurusan perumahan awam untuk mengukur kemampuan di kalangan penyewa di perumahan awam, yang pasti hanya pendapatan individu menjadi sumber rujukan utama ke atas penyewa kerana faktor kebajikan merupakan faktor utama yang diambil kira di dalam pemilihan penyewa. Kesimpulannya tiada garis panduan yang khusus digunakan untuk mengukur kemampuan di kalangan penyewa”.

### Pegawai 3

**Soalan:** Apakah punca-punca berlakunya tunggakan sewa di kalangan penyewa?

**Jawapan:** O.K, pada saya bila tengok konteks di Ipoh kebanyakan adalah disebabkan oleh faktor sikap. Bagi kes yang melibatkan enforcement mereka sebenarnya boleh bayar, maksud saya tidak kiralah berapa kali pembayaran dilakukan di mana ianya sebenarnya berpunca balik daripada sikap penyewa. Bila team kami tidak paksa, dia orang akan anggap tidak ada apa-apun pihak X buat. Tapi bila datang untuk sita, bila Tanya balik bukan sebab tidak boleh bayar tapi sebab sikap tidak mahu bayar. Bila ada sikap tidak mahu bayar duit yang sebanyak mana sekalipun dia tidak akan bayar tetapi apabila dia rasa tanggungjawab dia, dia wajib cari pendapatan sebab penyewa tahu bayaran sewa ini hak orang, mungkin hak rakyat atau majlis. Jadi wajib kena bayar tetapi kalau sikap tunggakan sewa akan berlaku. Ini kerana pada saya sewa perumahan awam ini sudah cukup rendah, saya tidak tahulah pada puan kalau sewa RM124 dianggap mahal. Puan boleh buat kajian samada sewa ini mahal atau murah”

Disebabkan tiada kaedah yang spesifik digunakan untuk mengukur kemampuan di kalangan penyewa maka terdapat sesetengah pihak yang mengambil kesempatan di atas kelemahan pihak pengurusan perumahan untuk tidak membayar sewa yang sepatutnya sehingga dipaksa barulah sewa dibayar.

## 5. Penemuan Dan Perbincangan

Berdasarkan kajian yang telah dilakukan, kajian mendapati perlunya pihak pengurusan perumahan awam melihat kepada kedua-dua kaedah yang dibincangkan bagi mengukur kepada kemampuan pembayaran sewa yang perlu dilakukan oleh penyewa. Cara bagaimana pengukuran kemampuan penyewa dilakukan menggunakan kaedah baki pendapatan dan kaedah nisbah sewa-pendapatan adalah:

(1) Pendapatan – Perbelanjaan (Bukan Perumahan Dan Perumahan) = Baki pendapatan

(2) Kaedah Nisbah Sewa Kepada Pendapatan:

Nisbah Sewa Kepada Pendapatan; di mana pendapatan yang digunakan untuk pembayaran sewa tidak boleh melebihi 30 % daripada pendapatan yang diperolehi.

Justeru jika kaedah ini digunakan maka ini akan membantu pihak pengurusan perumahan awam untuk mengenalpasti isirumah yang mempunyai kemampuan membayar sewa dan secara tidak langsung juga membantu mengenalpasti mereka yang perlu diberikan bantuan dan ini memudahkan saluran maklumat disampaikan kepada pihak-pihak yang berkenaan. Penggunaan pengukuran kemampuan di kalangan kalangan penyewa juga secara tidak langsung membantu mengurangkan masalah tunggakan sewa kerana tapisan peringkat awal telah dilakukan dengan hanya memilih mereka yang mampu membayar sewa sahaja yang layak untuk menyewa di perumahan awam. Hakikatnya, tanggungjawab sosial yang dilaksanakan oleh pihak pengurusan perumahan awam telah pun dijalankan iaitu penyewaan perumahan awam adalah antara sewa yang terendah jika dibandingkan dengan penyewaan semasa bagi perumahan yang sama di pasaran yang disediakan

oleh pihak persendirian. Beban kos pengurusan yang tinggi ke atas perumahan awam yang diuruskan memerlukan kerajaan untuk mengutip sewa di perumahan awam yang merupakan satu dari punca pendapatan pihak pengurusan perumahan selain dari bajet yang disediakan oleh pihak kerajaan pusat. Sekiranya pengukuran kemampuan di kalangan penyewa tidak diambil serius, beban tunggakan sewa yang tinggi akan terpaksa di tanggung oleh kerajaan dan ini telah menyebabkan kerajaan mengambil keputusan untuk menjual perumahan awam kepada pihak individu yang layak menyukarkan lagi akses golongan yang berpendapatan rendah untuk mendiami di perumahan awam yang selesa.

## 6. Penutup

Pembentangan kertas kerja ini diharapkan dapat membantu pihak pengurusan perumahan awam merangkakan garis panduan untuk mengenalpasti penyewa yang mempunyai kemampuan terhadap perumahan mereka dan juga membantu mengenalpasti isirumah yang menghadapi masalah kemampuan dan layak untuk dipertimbangkan kepada bantuan perumahan dan penyaluran maklumat kepada badan-badan yang berkenaan. Ini adalah kerana kedua-dua kaedah ini melihat tahap kemampuan penyewa berdasarkan kepada sewa yang perlu dibayar kepada pihak perumahan awam dan pendapatan yang diperolehi serta perbelanjaan untuk perumahan dan bukan perumahan di samping faktor-faktor lain yang harus dipertimbangkan oleh pihak pengurusan perumahan awam

Walaubagaimanapun pengukuran kemampuan haruslah digunakan secara berhati-hati agar tidak berlakunya kesilapan pengukuran. Pengukuran kemampuan yang salah akan memberikan kesan ke atas penyewa. Sekiranya pihak kerajaan tersilap mentafsirkan kemampuan di kalangan penyewa akan menyebabkan mereka yang tidak berkemampuan akan lebih menderita. Jika kerajaan menggunakan pengukuran yang salah, kerajaan akan mendapati bahawa penyewa ini mampu sedangkan pada hakikatnya penyewa ini berada di bawah paras garis kemampuan yang ditetapkan.

## Penghargaan

Dikesempatan ini penyelidik ingin merakamkan jutaan terimakasih kepada pihak Universiti Sains Malaysia di atas geran penyelidikan (1001/Vot/PPBG/841015) yang disediakan untuk menjalankan penyelidikan ini. Tidak lupa juga kepada pihak Universiti Teknologi Mara di atas kebenaran cuti belajar. Terimakasih tidak terhingga diucapkan kepada semua pihak yang terlibat terutamanya pihak pengurusan perumahan awam dan penyewa di perumahan awam MBI

## Rujukan

- Boheim, R., & Taylor, M. P. (2000). My Home Was My Castle: Evictions And Repossessions In Britain. *Housing Economics*(9), 287 - 319.
- Bramley, G. (1992). Homeownership Affordability In England. *Housing Policy Debate*, 3(3), 815-853.
- Bramley, G., & Karley, N. K. (2005). How Much Extra Affordable Housing Is Needed In England. *Housing Studies*, 20(5), 685-715.
- Chaplin, R., & Freeman, A. (1999). Towards An Accurate Description Of Affordability. *Urban Studies*, 36(11), 1949-1957.
- Chi, P. S., & Laquatra, J. (1998). Profiles Of Housing Cost Burden In The United States. *Family And Economics Issues*, 19(2), 175-193.
- Fiscelli, C. (2005). *New Approaches To Affordable Housing: Overview Of The Housing Affordability Problem* Los Angeles: Reason Foundation Policy Study.
- Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T., & Yates, J. (2005). *Conceptualising And Measuring The Housing Affordability Problem*: Australian Housing And Urban Research Institute.
- Gilderbloom, J. I. (1985). Social Factors Affecting Landlords In The Determination Of Rent *Contemporary Ethnography, Urban life*, 14(2), 155-179.
- Hancock, K. E. (1993). 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles Of 'Affordability'. *Urban Studies*, 30(1), 127-145.
- Ho, M. H., & Chiu, R. L. H. (2002). Impact Of Accessibility On Housing Expenditure And Affordability In Hong Kong's Private Rental Sector. *Housing And The Built Environment*, 17, 363-383.

- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471.
- Kaufman, T. L. (1997). Out of reach: The unaffordability fo rental housing. *Journal of Housing and Community Development*, 54(6), 25 - 30.
- Kutty, N. K. (1999). Determinants Of Structural Adequacy Of Dwelling. *Housing Research*, 10(1), 27-43.
- Kutty, N. K. (2005). A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results. *Housing Policy Debate* 16(1), 113 - 141.
- Lerman, D. L., & Reeder, W. J. (1987). The Affordability Of Adequate Housing. *AREUEA*, 15(4), 389 - 404.
- Mostafa, A., K.W.Wong, F., & C.M.Hui, E. (2006). *Factors Affecting The Housing Affordability Of The Public Housing Tenants In Hong Kong*. Paper presented at the International Conference On Sustainable Housing 2006, Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang.
- Murray, M. S. (1997). Low-Income Renter Housing: Another View Of The Tough Choice. *Housing Research*, 8(1), 27-51.
- Norazmawati, M. S. A. R. (2006). *Kemampuan Pemilikan Rumah Kos Rendah Di Kuala Lumpur*. Unpublished Tesis PhD, Universiti Sains Malaysia.
- Stone, M. E. (2006a). A Housing Affordability Standard For The UK. *Housing Studies*, 21(4), 453-476.
- Stone, M. E. (2006b). What Is Housing Affordability? The Case For The Residual Income Approach. *Housing Policy Debate*, 7(1), 151-184.
- Thalmann, P. (1999). Identifying Households Which Need Housing Assistance. *Urban Studies*, 36(11), 1933-1947.
- Thalmann, P. (2003). 'House Poor' or Simply 'poor' *Housing Economics*, 12, 291-317.
- Y.Y.Hui, E. (2005). Key success factors of building management in large and dense residential estate. *Facilities*, 23(1/2), 47-62