

Realiti Pelaksanaan Perumahan Mampu Milik di Malaysia

Wan Zulfadhli Syahman Wan Yusof^{1*}, Tuan Nooriani Tuan Ismail² &
Iskandar Hasan Tan Abdullah³

^{1* & 2} Universiti Teknologi MARA (UiTM) Shah Alam, 40450 Malaysia

³ Universiti Teknologi MARA (UiTM) Cawangan Kelantan 18500 Malaysia

* Corresponding author

Email: syahman926@gmail.com

Abstract

Affordable housing is often a popular housing segment to discuss. Issues related to the implementation of affordable housing will always be a priority for the government, including long-term or short-term implementation. Yet the reality is this issue is still influenced by certain constraints that require a high degree of political determination to resolve. The writing of this article has adopted a qualitative method involving reference to relevant sources to examine and understand issues related to the implementation of affordable housing in general. Studies on sustainability of this housing segment is a relevant in dealing with housing issues in Malaysia.

Keywords: *Affordable housing; Malaysia; Government*

Abstrak

Perumahan mampu milik sering menjadi segmen perumahan yang popular untuk dibincangkan. Isu berkaitan pelaksanaan rumah mampu milik akan sentiasa menjadi keutamaan kepada kerajaan merangkumi pelaksanaan bagi jangka panjang atau jangka pendek. Namun secara realitinya isu ini masih dibelenggu oleh kekangan tertentu yang memerlukan keazaman politik yang tinggi untuk diselesaikan. Penulisan artikel ini telah menggunakan kaedah kualitatif melibatkan rujukan kepada sumber-sumber berkaitan bagi meneliti dan memahami isu-isu berkaitan pelaksanaan rumah mampu milik secara keseluruhannya. Kajian berkaitan kelangsungan segmen ini merupakan sesuatu penelitian yang relevan dalam mendepani isu perumahan di Malaysia.

Kata kunci: *Perumahan mampu milik; Malaysia; Kerajaan*

PENGENALAN

Received: 10 July 2021

Accepted: 2 August 2021

Published: 31 December 2021

Pembangunan perumahan mampu milik merupakan fokus utama bagi pembangunan ekonomi di kebanyakan negara (Hansson, 2017). Jika pada suatu masa dahulu pembangunan perumahan kos rendah atau mampu milik merupakan obligasi yang tertumpu pada pihak kerajaan sahaja, kini sektor swasta turut sama memainkan peranan aktif dalam membangunkan hal ini melalui kerjasama strategik kedua-dua pihak

(Sengupta, 2019). Hal ini demikian kerana, apa-apa jua polisi yang diperkenalkan oleh pihak kerajaan sudah tentu akan memberi kesan langsung kepada pemain dalam industri perumahan itu sendiri. Saling hubung kait polisi awam oleh kerajaan dan keupayaan pelaksanaan melalui penglibatan sektor awam ini turut mendapat perhatian Yusuf (2019) yang menyatakan bahawa perlunya kajian lebih mendalam bagi mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi tekanan perumahan merangkumi konteks kajian dan tahap intervensi yang dinyatakan di dalam polisi itu sendiri. Dalam mengulas isu perumahan mampu milik ini, Anacker (2019) telah merumuskan tiga cabaran utama yang dilihat sangat mempengaruhi realiti dalam pelaksanaan perumahan mampu milik iaitu i) pergerakan dari sesuatu lokaliti ke lokaliti lain, ii) isu regulasi dalam pembinaan dan iii) faktor kewangan melibatkan kos pembinaan dan anggaran keuntungan oleh pemaju.

Keterlibatan atau intervensi kerajaan dalam menyokong daya maju pelaksanaan perumahan mampu milik juga telah mendapat perhatian para penyelidik sejak dahulu lagi. Menurut Heslop, McFarlane dan Ormerod (2020), Kerajaan mempunyai ruang yang jelas di dalam pembangunan segmen perumahan mampu milik sama ada dengan memainkan peranan sebagai pemilik tanah atau pemudah cara. Pendapat ini turut dilihat selari dengan kajian yang dilaksanakan oleh Liang, Hui, Eddie, Yip, Leung, Huang dan Yaoxuan (2020) yang menyimpulkan bahawa keputusan kerajaan sebagai pembuat keputusan di dalam melaksanakan sesebuah projek perumahan di lokaliti tertentu akan memberi kesan kepada permintaan dan pembangunan kawasan atau lokaliti berkenaan.

Di dalam konteks Malaysia pula, isu perumahan merupakan agenda utama yang sering diberi perhatian di dalam pelan induk utama pembangunan atau pelan perancangan jangka panjang yang dikenali sebagai Rancangan Malaysia. Pelan perancangan selama 5 tahun ini akan meletakkan satu garis panduan bagi sasaran pembinaan rumah mampu milik untuk dilaksanakan oleh agensi-agensi berkaitan merangkumi di peringkat Kerajaan Persekutuan dan juga Kerajaan Negeri. Sebagai contoh di dalam Pelan Rancangan Malaysia Ke-11 (2016-2020) tiga fokus utama telah digariskan berkaitan pembangunan perumahan mampu milik iaitu i) Meningkatkan pembangunan perumahan mampu milik berfokuskan kepada kumpulan sasar, ii) Memperkasakan proses perancangan dan pelaksanaan sistem penyampaian bagi segmen perumahan mampu milik dan iii) Menyediakan kemudahan yang menyokong kebolehhunian persekitaran perumahan. Rancangan bersifat jangka sederhana yang disasarkan melalui Rancangan Malaysia ini kemudiannya telah disusuli dengan

perincian dasar yang lebih terperinci iaitu melalui Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 seterusnya difokuskan melalui subdasar khusus iaitu Dasar Perumahan Mampu Milik Negara yang telah dilancarkan pada tahun 2019.

Melalui Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM), telah menggariskan lima cabaran utama yang sering dikaitkan dengan segmen perumahan mampu milik iaitu, i) ketidakmampuan pemilikan rumah mengikut harga pasaran, ii) ketidaksepadanan penawaran dan permintaan perumahan mengikut lokaliti, iii) ketiadaan satu sistem bersepadu bagi mengatasi jurang permintaan dan penawaran, iv) ketiadaan pemusatan bagi penyelarasan rumah mampu milik dan v) kegagalan pemohon untuk mendapatkan pembiayaan bagi perumahan mampu milik. Dengan pengenalan kepada dasar-dasar khusus yang dinyatakan di atas, Malaysia boleh dikatakan mempunyai perspektif yang jelas dalam aspek perancangan rumah mampu milik. Usaha dan komitmen pihak kerajaan sejak Malaysia mencapai kemerdekaan boleh dilihat di dalam rumusan yang dinyatakan di dalam Jadual 1 di bawah.

Jadual 1: *Rumusan Polisi Perumahan di Malaysia*

Tempoh (Tahun)	Fokus
1957 - 1970	Memfokuskan kepada penyediaan rumah kos rendah di dalam kawasan perbandaran. Fokus ini adalah untuk kesinambungan daripada perancangan terdahulu yang telah dimulakan oleh kerajaan prakemerdekaan melalui Lembaga Perumahan Persekutuan Tanah Melayu yang telah ditubuhkan pada tahun 1949.
1970 - 1985	Sejajar dengan pelaksanaan Dasar Ekonomi Baru pada tahun 1970, fokus pembangunan perumahan adalah bagi menyusun struktur sosial masyarakat melalui usaha untuk mengatasi dan membasmi kemiskinan. Kerajaan Negeri juga telah diberi peranan yang lebih signifikan di dalam pelaksanaan rumah kos rendah melalui penglibatan secara langsung di dalam segmen perumahan kos rendah.
1986 - 1997	Tempoh ini merupakan titik permulaan penyertaan secara aktif sektor swasta dalam perumahan kos rendah. Kerajaan memberi peluang kepada segmen ini untuk berkembang berdasarkan permintaan dan penawaran di dalam pasaran terbuka. Pada masa yang sama juga, intervensi pihak kerajaan juga telah dihadkan kepada isu-isu tertentu sahaja.

1998 - 2011	Memfokuskan kepada penyelesaian kawasan setinggan yang berkembang selari dengan proses perbandaran. Melalui inisiatif ini satu projek model yang telah dibangunkan ialah Projek Perumahan Rakyat (PPR) bermula dari tahun 1998. Melalui pelaksanaan inisiatif ini, kewujudan kawasan setinggan baru telah dapat dielakkan dan taraf hidup penduduk setinggan sebelum pelaksanaan PPR telah dapat ditingkatkan.
2012 - 2017	Kerajaan telah menggunakan tempoh ini untuk melaksanakan polisi perumahan mampu milik yang boleh diakses oleh setiap lapisan sosial dan masyarakat. Kumpulan utama yang diberi sasaran ialah kelompok sosial yang dikategorikan berpendapatan sederhana dan rendah yang dikenali sebagai M40 dan B40. Beberapa model pembangunan perumahan mampu milik telah diperkenalkan dalam tempoh ini antaranya Rumah Mesra Rakyat (RMR), Perbadanan Perumahan 1 Malaysia, Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM) and Rumah Wilayah Persekutuan (RUMAWIP).
2018 - 2025	Dasar Perumahan Negara (2018-2025) telah diperkenalkan, antara sasaran utama dalam pelaksanaan dasar ini ialah i) Penyediaan rumah yang berkualiti untuk didiami, ii) Penyediaan rumah yang mampu milik dan diakses oleh setiap lapisan masyarakat, iii) Mewujudkan kawasan kejiranan yang berkualiti dan kohesif, iv) Menambah baik tahap koordinasi pembangunan perumahan pengangkutan dan v) Memperkukuh keupayaan institusi bagi melaksanakan Dasar Perumahan Negara (2018-2025).

Sumber: Jabatan Perumahan Negara (2018)

PERMASALAHAN KAJIAN

Malaysia secara umumnya mempunyai pelan perancangan makro yang menyeluruh dalam konteks pelaksanaan perumahan kos rendah atau mampu milik. Komitmen ini dapat dilihat melalui penggubalan polisi-polisi khusus sama ada di peringkat Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri berhubung kait pelaksanaan rumah mampu milik. Sebagaimana yang telah dinyatakan sebelum ini, bagi segmen perumahan mampu milik, dasar makro atau dasar utama yang menjadi panduan di peringkat Kerajaan Persekutuan ialah, Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 dan Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM). Bagi perancangan di dalam konteks mikro pula, inisiatif ini telah diteruskan di peringkat negeri dengan dasar-dasar tertentu oleh Pihak Berkuasa Negeri secara barasingan sebagai contohnya Dasar Rumah Mampu

Milik Kelantan (DRMMK) 2020, Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangorku 2.0), Dasar Perumahan Negeri Perak 2019 dan pelbagai lagi dasar yang telah diformulasi mengikut keperluan dan kesesuaian di setiap negeri yang berkenaan.

Walaupun bagaimanapun, terdapat beberapa isu yang mungkin boleh diberi perhatian dalam menambah baik lagi proses implementasi program-program perumahan mampu milik yang telah dirancang ini. Hezzrin (2017) umpamanya di dalam kajian beliau telah menekankan kepada kesesuaian pelaksanaan dasar dengan mengambil perspektif golongan sasaran atau penerima manfaat. Beliau menggariskan keperluan dasar yang lebih inklusif melalui interaksi yang lebih berkesan di antara kumpulan sasaran dan pihak pemegang amanah bagi memastikan dasar yang digubal dapat dilaksanakan dengan efektif dan efisien. Pendapat ini turut mendapat perhatian Preece, Hickman dan Pattison (2019), yang telah menghujahkan bahawa keberhasilan dalam pelaksanaan perumahan mampu milik merupakan kesan daripada interaksi dan reformasi di dalam polisi-polisi yang telah diperkenalkan. Pengkaji berkenaan telah mengambil kajian kes berkaitan pelaksanaan rumah mampu milik di England yang dikatakan menerima impak tertentu hasil daripada gabungan dasar serta polisi yang telah diperkenalkan.

Artikel ini secara ringkasnya akan cuba menyoroti beberapa isu berbangkit berkaitan pelaksanaan perumahan mampu milik di Malaysia. Selain itu, beberapa cadangan turut akan dikemukakan untuk diberi perhatian di dalam kajian-kajian yang mungkin akan dapat memperincikannya pada masa hadapan.

KAEDAH KAJIAN

Kajian ini dijalankan dengan menggunakan kaedah kualitatif. Dua kaedah utama yang digunakan ialah rujukan dokumen dan temu bual. Bagi maksud kajian ini, maklumat telah diperolehi dengan rujukan melalui buku, jurnal dan dokumen-dokumen rasmi berkaitan kajian. Kajian ini secara khususnya telah mengaplikasikan kajian keperustakaan bagi meneliti perkembangan segmen perumahan mampu milik ini secara menyeluruh dalam konteks Malaysia melalui pelan perancangan pembangunan yang diguna pakai oleh pihak kerajaan. Manakala bagi temu bual pula, beberapa pihak yang terlibat secara langsung di dalam pelaksanaan polisi dan projek perumahan mampu milik telah dilibatkan di dalam penyediaan kajian ini. Kajian secara temu bual

ini telah melibatkan wakil daripada pihak penggubal dasar melibatkan Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri (JPM), Jabatan Perumahan Negara (JPN), Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN), dan juga wakil daripada pihak pelaksana iaitu Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia atau lebih dikenali dengan singkatan REHDA.

REALITI SEGMENT PERUMAHAN MAMPU MILIK

Sebagai sebuah segmen ekonomi yang bergantung kepada pasaran dan permintaan, segmen perumahan mampu milik turut menerima kesan akibat perubahan trend, faktor permintaan dan sebarang gangguan di dalam rantai bekalan atau sumber. Realiti pelaksanaan perumahan mampu milik yang dinyatakan di dalam penulisan ini adalah berdasarkan kajian dan rumusan yang dibuat hasil sesi temu bual bersama pihak-pihak yang dinyatakan sebelum ini. Secara umumnya, berikut merupakan beberapa cabaran utama yang dihadapi oleh segmen perumahan mampu milik di Malaysia pada masa kini.

Kesan Penularan Wabak COVID-19

Penularan wabak Covid-19 pada awal tahun 2020 dilihat telah memberikan kesan signifikan kepada kelangsungan sektor pembinaan termasuk subsektor perumahan di Malaysia. Langkah kerajaan di dalam menguatkuasakan tindakan pencegahan seperti Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) telah memberi kesan khususnya melibatkan rantai dan kesediaan bahan bekalan dalam sektor pembinaan. Berdasarkan temu bual yang telah dilaksanakan dengan pihak REHDA, tempoh Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) yang pertama kali dilaksanakan pada bulan Mac sehingga bulan Mei 2020 benar-benar telah memberikan kesan yang signifikan kepada industri pembinaan merangkumi segmen perumahan mampu milik. Selain memberi kepada keberadaan di tapak projek itu sendiri, maklumbalas REHDA turut menyentuh berkenaan gangguan kepada sumber bekalan asas yang diperlukan di dalam sektor pembinaan termasuk besi dan juga pasir.

Laporan media-media utama turut menyentuh isu melibatkan bekalan besi yang merupakan salah satu komponen utama dalam bidang pembinaan telah menunjukkan impak dengan kenaikan harga sekitar 30-40% daripada harga asal sejak berlakunya wabak ini. Selain isu melibatkan bekalan bahan pembinaan, sektor ini juga turut

berhadapan dengan tempoh operasi yang terpaksa dibekukan untuk tempoh tertentu sewaktu fasa pertama PKP dan juga keperluan bagi melaksanakan norma-norma baharu sebagaimana yang disyaratkan bagi memulakan semula operasi di tapak-tapak pembinaan. Menurut Azmy (2020), di antara norma-norma baharu yang perlu diberi perhatian oleh sektor pembinaan merangkumi i) mengemaskini sistem pengurusan risiko, ii) pengamalan budaya kerja baru meliputi penjarakan fizikal, iii) penyaringan status kesihatan secara sistematik, iv) mengemaskini efisiensi melalui strategi penjadualan semula penglibatan subkontraktor yang terlibat dan v) pemantauan jadual kerja di tapak pembinaan. Kajian yang dijalankan oleh Biörck, Blanco, Mischke, Ribeirinho, Rockhill, Sjödin dan Strube (2020) turut menyentuh norma-norma sama yang perlu diberi perhatian pasca penularan Covid 19 dengan memberi penekanan kepada keupayaan untuk bertindak balas dengan segera dan menambah keupayaan industri dengan penggunaan teknologi yang lebih cekap dan eifisien. Di dalam mengulas lanjut berkenaan penggunaan teknologi ini, Agrawal, Eloot, Mancini dan Patel (2020) menyatakan bahawa terdapat 4 elemen yang boleh diberi perhatian bagi melaksanakannya iaitu i) tadbir urus yang berkesan, ii) komitmen daripada pengurusan tertinggi, iii) peningkatan keupayaan digital dan iv) pelaksanaan budaya kerja baru dengan kesesuaian peralatan dan perkakasan.

Penerapan dan pengamalan norma-norma baharu ini boleh dikatakan menuntut pihak-pihak yang terlibat dalam sektor pembinaan untuk menilai semula kaedah pengoperasian semasa yang boleh dikatakan bersifat atau tertumpu kepada intensif buruh atau “*labour intensive*”. Sektor pembinaan konvensional yang terlalu bergantung kepada kuantiti buruh yang tinggi perlu mengambil peluang melalui pengaplikasian teknologi pembinaan yang lebih cekap dan efisien. Mohamad (2020), menyatakan bahawa wujud keperluan agar lebih banyak usaha ditumpukan untuk menyelidik seterusnya mendidik pemain-pemain (merangkumi pihak pemaju, kontraktor dan pekerja-pekerja) dalam industri pembinaan bagi mengaplikasi teknologi pembinaan yang lebih baik contohnya melalui penggunaan Sistem Binaan Berindustri atau *Industrialised Building System (IBS)*. Selain penggunaan teknologi pembangunan itu sendiri, keperluan perancangan yang tepat juga penting di dalam memastikan sektor pembinaan perumahan mampu bertahan di dalam apa jua situasi yang dihadapi, Lin (2020) menggariskan bahawa perancangan yang menyeluruh termasuk mengguna sepenuhnya kelebihan internet dan data raya perlu diambil perhatian bagi memastikan setiap perancangan dapat dilaksanakan dengan berkesan dan tepat berdasarkan keadaan sebenar di lapangan.

Peranan Institusi Pengurusan di Dalam Sektor Perumahan

Institusi pengurusan yang terlibat memainkan peranan atau impak yang besar untuk memastikan kelestarian sektor perumahan. Sebagaimana yang dinyatakan sebelum ini dalam konteks Malaysia, institusi pengurusan berkaitan perumahan merangkumi jabatan atau agensi di bawah bidang kuasa tertentu sama ada Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Berdasarkan maklumat yang diperolehi daripada pihak Persatuan Pemaju Perumahan dan Hartanah Malaysia (REHDA), terdapat beberapa isu yang secara langsung memerlukan perhatian pihak kerajaan khususnya melibatkan keseragaman proses yang dilaksanakan di peringkat Pihak Berkuasa Tempatan. Nuruddin, Syed Abu Bakar dan Jaafar (2015), mengulas bahawa di antara isu utama yang berbangkit melibatkan birokrasi dalam aspek pengurusan perumahan ialah i) kesinambungan polisi yang dilaksanakan, ii) proses penilaian dan pengukuran ketepatan pelaksanaan polisi, iii) kesesuaian rangka kerja projek dan iv) strategi bagi pelaksanaan. Pandangan yang dikemukakan ini menyatakan bahawa wujudnya polisi-polisi atau kewujudan kondisi tertentu yang akan memberi kesan kepada pelaksanaan projek-projek perumahan. Antaranya piawaian yang ditetapkan bagi menyediakan kemudahan sosial di dalam sesebuah kawasan pembangunan akan memberi kesan kepada unit yang tersedia untuk ditawarkan. Pendapat yang dikemukakan ini adalah selari dengan penemuan oleh (Junaidi & Salleh, 2016) yang menyatakan di dalam penyelidikan yang dilakukan di Sarawak, antara isu utama yang dikenal pasti adalah melibatkan isu birokrasi dan prosedur yang terlalu rumit yang terpaksa dihadapi oleh pihak pemaju dalam pelaksanaan projek-projek perumahan. Penulisan berkenaan merujuk konteks birokrasi sebagai kelewatan di dalam kelulusan, ketidakseragaman peraturan dan isu melibatkan dokumentasi projek merangkumi borang dan yuran yang dikenakan.

Ketidaksepadanan Permintaan dan Penawaran

Sebagaimana segmen ekonomi lain, pasaran perumahan turut dipengaruhi oleh faktor permintaan dan penawaran. Berdasarkan data yang dilaporkan di dalam yang diterbitkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia (2020) melalui Laporan Pasaran Harta 2020, bagi tahun berkenaan, jumlah transaksi bagi subsektor kediaman adalah berjumlah RM 65.87 bilion, iaitu menurun sebanyak 9% daripada nilai transaksi yang direkodkan bagi tahun 2019 (berjumlah RM 72.41 bilion). Laporan

berkenaan juga menyatakan rekod penurunan transaksi adalah melibatkan semua negeri kecuali bagi negeri Perak dan Terengganu sahaja. Walaupun trend penurunan transaksi di dalam pasaran perumahan ini boleh dikaitkan secara langsung dengan kelembapan ekonomi secara keseluruhan akibat penularan wabak Covid-19, namun isu ketidaksepadanan permintaan dan penawaran ini telah menjadi perhatian sejak sekian lama.

Isu penawaran dan permintaan perumahan mampu milik ini turut disentuh oleh Institut Penyelidikan Khazanah (2019) melalui laporan bertajuk “Agenda Perumahan: Peranan Kerajaan, Pasaran dan Masyarakat: Sebuah Laporan Khas Bagi Penggubalan Dasar Perumahan Negara” telah menyatakan bahawa berdasarkan data yang diperolehi daripada lapangan, hanya enam buah negeri sahaja di Malaysia yang mempunyai stok perumahan formal melebihi 60% iaitu Pulau Pinang, Negeri Sembilan, Johor, Kuala Lumpur, Selangor dan Melaka. Laporan berkenaan juga menyenaraikan keseluruhan rumah di setiap negeri di Malaysia termasuk di dalam tiga kategori iaitu i) agak tidak mampu milik – tiga buah negeri (Sarawak, Perlis dan Melaka), ii) sangat tidak mampu milik – tujuh buah negeri (Pahang, Johor, Terengganu, Kuala Lumpur, Selangor, Perak dan Kedah) dan iii) benar-benar tidak mampu milik – empat buah negeri (Kelantan, Sabah, Pulau Pinang dan Negeri Sembilan).

Masa Hadapan Pembangunan Perumahan di Malaysia

Sejak sekian lama, pembangunan sektor perumahan merupakan fokus atau agenda utama yang sering diberi perhatian oleh pihak Kerajaan baik dalam perancangan jangka pendek, jangka sederhana atau jangka panjang. Dengan merebaknya wabak Covid-19, maka polisi dan pelaksanaan projek-projek perumahan turut menerima kesan yang agak signifikan. Dalam konteks semasa pula, Malaysia kini dikatakan sedang melalui proses pemulihan daripada kelembapan ekonomi yang berpunca daripada penularan wabak ini. Maka dalam mendepani situasi ini terdapat beberapa perspektif yang boleh diberi perhatian bagi memberikan lonjakan kepada sektor perumahan, antaranya:

Pengemaskinian Polisi dan Penambahbaikan dalam Kesenambungan Pelaksanaan

Polisi perancangan induk di peringkat Kerajaan Persekutuan (bagi jangka masa panjang) dirujuk sebagai Rancangan Malaysia. Polisi induk ini kemudiannya akan disusuli dan dilengkapi dengan pengenalan dasar-dasar yang lebih spesifik sebagai contoh bagi sektor perumahan satu dasar khusus yang telah dikuatkuasakan ialah Dasar Perumahan Negara (DRN). Seterusnya, polisi ini akan dijelmakan di peringkat pelaksanaan (negeri dan daerah) melalui dokumen polisi yang dikenali sebagai Rancangan Struktur Negeri (RSN) dan Rancangan Tempatan (RT).

Walaupun aliran perancangan ini adalah jelas dan digunakan untuk pelaksanaan di semua negeri, namun di atas faktor-faktor tertentu pengaplikasian aliran ini boleh dilihat berbeza di antara setiap negeri. Dalam konteks ini, berdasarkan dari maklum balas yang diterima di dalam sesi tembual bersama pihak penggubal dasar, Selangor merupakan contoh pelaksanaan di peringkat negeri yang boleh dikatakan agak terkehadapan dan sistematik. Kerajaan Negeri Selangor melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) 2015 sebagaimana dinyatakan di dalam Pelan Strategik (2012-2022), telah mengambil inisiatif bagi memastikan agenda pembangunan perumahan mampu milik dilaksanakan secara menyeluruh. Pelan strategik ini bukan sahaja telah menetapkan pelaksanaan program-program tertentu bagi menyokong agenda ini, malah sejumlah penunjuk prestasi utama yang perlu dicapai dalam tempoh yang telah ditetapkan.

Usaha dan inisiatif yang jelas ini boleh memberi gambaran kepada pemain industri bahawa Kerajaan Negeri Selangor adalah jelas dan komited dalam memastikan pembangunan perumahan mampu milik dilaksanakan dengan berkesan dan mencapai objektif yang ditetapkan.

Sokongan Kepada Keupayaan Industri

Sebagaimana yang telah dinyatakan di dalam penulisan ini, segmen perumahan mampu milik merupakan satu segmen yang boleh dikatakan agak “rentan” sifatnya. Selain bergantung kepada kesediaan rantaian bekalan binaan yang memberi kesan kepada harga atau kos pembinaan, kelewatan proses kelulusan dan isu-isu lain melibatkan tuntutan birokrasi boleh menjejaskan pelaksanaan projek-projek perumahan

mampu milik. Penilaian dan libat urus berterusan pihak pemegang taruh merangkumi institusi berkaitan dan pemain industri perlu diteruskan bagi memastikan isu-isu melibatkan pengurusan dapat diminimalkan.

Selain itu, pihak kerajaan juga boleh memainkan peranan yang lebih aktif bagi menyokong industri perumahan dengan meletakkan fokus pembangunan yang selari dengan objektif yang disasarkan. Sebagai contoh dengan melihat kepada potensi dan prospek melibatkan teknologi Sistem Binaan Berindustri atau *Industrialised Building System (IBS)* mampu memberi kesan dalam aspek pembinaan perumahan (merangkumi keupayaan teknologi ini untuk menyingkatkan tempoh pembinaan, kualiti binaan yang lebih baik dan cepat, pengurusan tapak bina yang lebih sistematik) maka Kerajaan Negeri Kelantan telah mengambil inisiatif untuk meluluskan projek bagi pembangunan Taman Perindustrian IBS melibatkan jumlah pelaburan sebanyak RM 300 juta di jajahan Machang, Kelantan. Pembangunan kawasan industri bagi menyokong perkembangan teknologi IBS ini kelak diharap akan menjadi sokongan dalam pelaksanaan projek-projek perumahan mampu milik yang lebih efisien dari segi kos dan masa.

Inisiatif yang diambil oleh Kerajaan Negeri Kelantan ini boleh diberi perhatian oleh Pihak Berkuasa Negeri lain sebagai suatu usaha pihak Kerajaan di dalam menyokong industri pembinaan dengan sumber yang boleh digunakan sepenuhnya di lokaliti berkenaan.

Pembangunan Pangkalan Data Sebagai Sumber Maklumat Tepat

Perkhidmatan dalam talian (*online*) telah menjadi mod komunikasi yang paling meluas digunakan sejak wabak Covid-19 mula melanda. Dengan kebanyakan segmen ekonomi telah mula beralih kepada penggunaan dan pengurusan dalam talian, maka pengurusan pangkalan data perumahan mampu milik juga perlu ditambah baik seiring dengan perkembangan semasa ini. Model pembangunan rumah mampu milik yang dilaksanakan oleh pihak berkuasa perumahan yang di kenali sebagai Housing & Development Board (HDB) di negara Singapura, boleh dijadikan panduan dalam membangunkan satu pangkalan data komprehensif yang mengintegrasikan maklumat kesediaan perumahan, proses serta boleh dijadikan asas bagi merancang pembangunan perumahan akan datang berdasarkan data permintaan yang akan dikemaskini oleh pemohon.

Dengan mengambil peluang kemudahan teknologi maklumat yang tersedia ini, kajian pasaran akan dikemaskini setiap masa dengan input atau kemasukan secara “*real time*” oleh para pemohon. Taburan permintaan perumahan akan lebih tepat berdasarkan permintaan sebenar dan isu lambakan rumah yang tidak terjual akan dapat dielakkan. Selain itu, pihak kerajaan juga boleh menggunakan pangkalan data ini sebagai satu kaedah kawalan bagi memantau harga tawaran rumah mengikut lokaliti yang tertentu. Dengan itu, isu spekulasi harga permohonan kuota tertentu dan insiatif tertentu dapat diputuskan dengan cara dan kaedah yang lebih sistematik oleh pihak kerajaan.

KESIMPULAN

Perumahan mampu milik sering terperangkap di antara obligasi dan kehendak serta tuntutan pasaran. Sebagai sebuah segmen ekonomi yang mana perlu unsur kebertanggungjawaban kerajaan dan “pengorbanan” keuntungan daripada pihak pemaju, perumahan mampu milik turut berhadapan dengan ketidaktentuan pasaran termasuk kos bahan mentah yang akan memberi kesan harga perumahan yang mampu ditawarkan kepada kelompok sasaran. Penulisan ini secara dasarnya telah menyatakan beberapa isu dan cadangan yang perlu diberi perhatian bagi memastikan segmen ekonomi ini kekal berdaya maju seterusnya memenuhi permintaan secara sistematik dan realistik. Bagi memastikan isu perumahan mampu milik dapat ditangani dengan berkesan, maka pendekatan pihak penggubal dasar perlulah sentiasa responsif kepada situasi pasaran di samping progresif di dalam setiap keputusan yang diambil. Keperluan mengenalpasti sumber kerajaan yang boleh diguna sepenuhnya bagi menyokong daya tahan industri, meminimakan kos pembinaan serta pengaplikasian sistem dan pangkalan data yang menyeluruh mampu memberikan nilai tambah kepada segmen perumahan mampu milik.

Ketika ini, Malaysia sedang memasuki tempoh pelaksanaan Rancangan Malaysia ke 12 yang mana sasaran utama perancangan tempoh sederhana ini ialah untuk menjadikan negara ini sebuah negara maju dan berpendapatan tinggi menjelang tahun 2025, maka sudah tibalah masanya isu melibatkan pengurusan rumah mampu milik ditangani secara lebih holistik dengan menggunakan pendekatan yang lebih holistik dan sistematik sebagaimana dinyatakan di dalam penulisan ini.

RUJUKAN

- Azlan Raofuddin Nuruddin, Syed Putra Syed Abu Bakar, & Mastura Jaafar. (2015). Unveiling the Challenges Faced by Malaysian Housing Developers. *Journal of Construction in Developing Countries*, 37-52. Dicapai dari [http://web.usm.my/jcdc/vol20_2_2015/JCDC%2020\(2\)%202015-Art.%203\(37-52\).pdf](http://web.usm.my/jcdc/vol20_2_2015/JCDC%2020(2)%202015-Art.%203(37-52).pdf).
- Anacker, K. B. (2019). Introduction: Housing Affordability and Affordable Housing. *International Journal of Housing Policy*, 19(1), 1–16. Dicapai dari <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1560544> .
- Fanyu Lin. (2020). *Here's How Smart Construction Could Transform Home-Building After COVID-19*. Dicapai dari <https://www.weforum.org/agenda/2020/08/here-s-how-smart-construction-could-transform-home-building-after-covid-19/>.
- Granath Hansson, A. (2017). City Strategies for Affordable Housing: The Approaches of Berlin, Hamburg, Stockholm, and Gothenburg. *International Journal of Housing Policy*, 19(1), 95–119. Dicapai dari doi: 10.1080/19491247.2017.1278581.
- Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2018). *Dasar Perumahan Negara (2018-2025)*. Dicapai dari <https://ehome.kpkt.gov.my/index.php/dl/>.
- Julia Heslop, Colin McFarlane & Emma Ormerod. (2020). *Relational Housing Across The North–South Divide: Learning between Albania, Uganda, and the UK, Housing Studies*, 35:9, 1607-1627, Dicapai dari DOI: 10.1080/02673037.2020.1722801.
- Jonas Björck, Jose Luis Blanco, Jan Mischke, Maria João Ribeirinho, David Rockhill, Erik Sjödin, and Gernot Strube. (2020). *How construction Can Emerge Stronger After Coronavirus*.
- Liang, Cong & Hui, Eddie C.M. & Yip, Tsz Leung & Huang, Yaoxuan, (2020). "Private land use for public housing projects: The Influence of a Government Announcement on Housing Markets in Hong Kong," *Land Use Policy*, Elsevier, vol. 99(C). Dicapai dari DOI: 10.1016/j.landusepol.2020.105067.
- Mayank Agrawal, Karel Eloot, Matteo Mancini, and Alpesh Patel. (2020). *Industry 4.0: Reimagining Manufacturing Operations After COVID-19*. Dicapai dari <https://www.mckinsey.com/business-functions/operations/our-insights/industry-40-reimagining-manufacturing-operations-after-covid-19>.

- Nooriah Yusof. (2019). Faktor Penyumbang kepada Tekanan Perumahan di Kawasan Perumahan Kos Rendah dan Sederhana Rendah di Pulau Pinang. *Kemanusiaan* Vol. 26, No. 1, 143-171. Dicapai dari http://web.usm.my/kajh/vol26_1_2019/kajh26012019_06.pdf.
- Noridah Mohamad. (2020). *Peralihan Teknologi Pembinaan Era Covid-19*. Dicapai dari <https://news.uthm.edu.my/ms/2020/06/peralihan-teknologi-pembinaan-era-covid-19/>.
- Nurhidayah Azmy. (2020). *Sektor Pembinaan di Era COVID-19: Dilema Pekerja Pembinaan dan Cabaran Mendepani Norma Baharu*. Dicapai dari <https://news.ump.edu.my/experts/sektor-pembinaan-di-era-covid-19-dilema-pekerja-pembinaan-dan-cabaran-mendepani-norma>.
- Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA). (2018). *Isu-Isu dan Cadangan Penambahbaikan bagi Meningkatkan Industri Perumahan dan Pembinaan di Negeri Kelantan, Kota Bharu*.
- Preece, J., Hickman, P., & Pattison, B. (2019). The Affordability of “Affordable” Housing in England: Conditionally and Exclusion in a Context of Welfare Reform. *Housing Studies*, 35(7), 1214–1238. Dicapai dari doi: <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1653448> .
- Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC), Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta Kementerian Kewangan Malaysia. (2021). *Siaran Media Pasaran Harta Tanah Malaysia 2020*. Dicapai dari https://napic.jp-ph.gov.my/portal/ms/web/guest/mainpage?p_p_id=ViewStatistic.
- Suraya Ismail. (2018-2025). *Agenda Perumahan: Peranan Kerajaan, Pasaran dan Masyarakat: Sebuah Laporan Khas Bagi Penggubalan Dasar Perumahan Negara. Khazanah Research Institute*. Dicapai dari [http://www.krinstitute.org/assets/contentMS/img/template/editor/Pemeriksaan%20Agenda%20Perumahan%20\(Full%20Report\)%20-%20BM%20Version.pdf](http://www.krinstitute.org/assets/contentMS/img/template/editor/Pemeriksaan%20Agenda%20Perumahan%20(Full%20Report)%20-%20BM%20Version.pdf).
- Urmi Sengupta (2019) State-led Housing Development in Brazil and India: A Machinery for Enabling Strategy? *International Journal of Housing Policy*, 19:4, 509-535,. Dicapai dari DOI: 10.1080/19491247.2018.1510076.