

## **PERSPEKTIF DAN SUMBER MAKLUMAT ISU PERUMAHAN DALAM KALANGAN PENGGUNA SABAH**

**Mohd Hamdan Adnan,**  
Fakulti Kemanusiaan, Seni & Warisan,  
Universiti Malaysia Sabah

### **Abstrak**

Rumah adalah di antara keperluan paling asas bagi setiap manusia di dunia moden kini. Malangnya, peluang dan kemampuan memiliki rumah kian sukar. Ini kerana permintaan untuk rumah melambung kerana jumlah penduduk semakin pesat meningkat dan harga rumah kian mahal. Pelbagai alasan diberi oleh pihak pemaju dan yang berkuasa. Ia termasuk kos bahan binaan semakin mahal serta upah pekerja meningkat. Walaupun pihak berkuasa sering berjanji memastikan bekalan rumah yang mencukupi khususnya bagi pengguna pendapatan rendah dan sederhana realiti adalah sebaliknya. Bagi rumah murah atau mampu milik permintaan resminya adalah lebih daripada bekalan dan kualitinya kerap menjadi rintihan. Institusi kewangan didapati lebih suka memberi pinjaman terhadap rumah mewah pulangan yang jauh lebih tinggi. Dasar membenarkan pemaju untuk menjual rumah sebelum membina turut merumitkan masalah memiliki rumah sendiri. Tinjauan ini menemu duga 500 responden secara rambang di sekitar Kota Kinabalu, Sabah menggunakan borang soalselidik yang telah disediakan mengenai pandangan mereka terhadap isu perumahan di Sabah. Turut ditanya ialah sumber maklumat pengguna mengenai perumahan dan persepsi mereka. Juga, disoal ialah sumber maklumat mereka apabila mahu membeli rumah. Penemuan tinjauan ini mendapati umumnya pengguna merasa kecewa terhadap harga dan mutu rumah yang dibina oleh pemaju. Mereka juga merasakan pihak berkuasa tidak berupaya untuk melindungi pengguna dari pemaju yang tidak bertanggungjawab dan dasar perumahan adalah lebih berpihak kepada pihak peniaga. Didapati maklumat mengenai perumahan adalah terhad. Ini termasuk panduan membeli rumah dan sumber pinjaman. Beberapa saranan telah diberikan responden untuk menyelesaikan masalah perumahan di Sabah.

**Kata kunci:** Binaan, harga, mutu, pemaju, pengguna, pinjaman, perumahan dan rumah.

***Perspective and source of information on housing issues among Sabah consumers***

**Abstract**

*Houses are essential for 21<sup>st</sup> century consumers. Owning houses have increasingly become very difficult. Prices have gone beyond affordability and loans hard to get. Demand for low and average cost houses always exceed supply. Quality of today houses are questionable. Malaysia housing problems worsened by the sell and built policy plus weak enforcements. Information about housing and getting loans are negligible. Media coverage of housing generally favourable to the industry. Sources and information about housing are also lacking. This study interviewed 500 respondents randomly using prepared questionnaires around Kota Kinabalu on their housing views and its future. It revealed that consumers generally are unhappy about their ability to own homes and those owning complained about quality. They complained about buying houses difficulties and getting loans as well as weak enforcements and the sell and built policy that they feel contributed to low quality homes and slow delivery which can lead to abandon housing projects. Information about housing are inadequate. Consumers source of informations are also limited with them having to refer to friends and relatives. Respondents have offered numerous suggestions to improve the housing industry in Sabah and how consumers woes can be overcome.*

**Key Words:** Consumer, developer, financial institution, housing, loans and quality.

## Pengenalan

Perumahan merupakan keperluan asas manusia selain daripada makanan, pakaian dan kekeluargaan. Kini rumah diperlukan bukan sahaja sebagai tempat berteduh atau perlindungan. Ia juga menyumbang terhadap perasaan keselamatan, keluarga bahagia, kasih sayang, keamanan dan kebebasan. Perumahan yang selesa dan sempurna didapati menyumbang terhadap mutu kehidupan, kesihatan dan kesejahteraan hidup. Maka, memiliki rumah adalah impian setiap manusia dan menyumbang terhadap kesejahteraan negara.

Namun begitu, memiliki rumah kini kian merupakan suatu cabaran yang hebat. Ini kerana harga rumah kian hari memerlukan modal yang besar. Pula, bagi rumah mampu beli resminya permintaan sentiasa melebihi bekalan. Sebahagian besar pendapatan pengguna kini kian digunakan untuk memiliki rumah atau membayar sewa. Malangnya, harga rumah kian meningkat dan mendapatkan pinjaman dari institusi kewangan semakin sukar. Pendapatan pengguna pula tidak meningkat mengikut inflasi.

Lazimnya, penemuan menunjukkan bahawa pengguna merasa kecewa terhadap harga rumah yang kian mahal, mutu rumah dipersoalkan dan kesukaran mendapatkan pinjaman dari institusi kewangan. Rintihan kini pula adalah terhadap kesukaran mendapatkan rumah mampu beli kerana permintaan melebihi bekalan. Ini terutamanya rumah di bandar akibat peningkatan penghijrahan rakyat desa kerana peluang pekerjaan tertumpu di kawasan perindustrian dan bandar. Pengalaman penulis selaku pemimpin pergerakan pengguna sejak 1977 mendapati bahawa aduan mengenai perumahan saban tahun adalah terbanyak atau di antara paling tertinggi. Di antara jenis aduan diterima adalah rumah lambat siap atau tidak siap-siap, mutu rumah rendah atau memiliki banyak kecacatan, terbayar lebih daripada sepatutnya, pinjaman sukar diperolehi, pilih kasih dalam pengagihan rumah mampu beli, tukar milik sukar, dll.

Di Malaysia, rasminya rumah dibahagikan kepada tiga kategori menurut harga. Iaitu, rumah kos rendah, rumah kos sederhana dan rumah kos tinggi. Amnya, pembinaan rumah kos rendah adalah bersifat kebajikan berbanding dengan rumah kos sederhana dan tinggi. Lazimnya, rumah murah atau mampu milik adalah RM45,000 ke bawah, yang berharga antara RM46,000 ke RM400,000 di anggap berharga sederhana dan yang ke atasnya rumah mewah. Masalah tenat adalah kekurangan rumah mampu milik dan rumah mewah pula berlebihan dan digunakan sebagai alasan untuk dijual kepada warga asing.

Di Sabah, Lembaga Pembangunan Perumahan Bandar (LPPB) telah ditugaskan untuk membangun dan memantau projek perumahan kos rendah. Lembaga ini juga bertanggungjawab untuk menguatkuasakan undang-undang atau peraturan yang berkaitan dengan projek perumahan kos rendah yang dibangunkan oleh kontraktor perumahan.

Mengikut Whitehead (1991) kemampuan memiliki rumah dilihat sebagai kemampuan isi rumah membayar pinjaman dan mempunyai baki pendapatan yang boleh digunakan untuk perbelanjaan lain. Formula digunakan ialah satu pertiga daripada pendapatan digunakan bagi bayaran rumah yang menjadi asas untuk mendapatkan pinjaman dari institusi kewangan.

Namun begitu, peningkatan harga rumah membuat impian memilikinya sangat mencabar. Menurut Utusan Malaysia (7 September 2012) harga rumah meningkat sebanyak 10 hingga 20 peratus setahun sama ada rumah itu baru dibina atau penjualan rumah sekunder. Padah peningkatan harga perumahan ramai pengguna memilih untuk menyewa rumah kediaman terlebih dahulu sebelum mampu membeli rumah sendiri.

Di Sabah di mana sering dianggap apa jua adalah lebih mahal daripada negeri-negeri lain di Malaysia, isu perumahan adalah sangat besar bagi setiap rakyat yang ingin memiliki rumah sendiri. Menurut Christina Liew, iaitu Ahli Dewan Undangan Negeri Sabah N.15 Api-Api, semasa ucapan mesyuarat ketiga penggal kedua dewan undangan negeri Sabah,

menyuarakan bahawa aspirasi rakyat yang mahu memiliki rumah sendiri kini merupakan satu impian yang agak susah dicapai dikalangan orang ramai, khususnya bagi mereka yang berpendapatan rendah. Ini adalah kerana harga rumah di Sabah kian melambung tinggi, khususnya dikawasan bandar seperti Kota Kinabalu dan kawasan-kawasan berhampiran seperti Penampang, Putatan dan juga Inanam.

Mengikut Liew harga rumah di Sabah adalah yang kedua termahal di Malaysia di belakang Lembah Kelang membuktikan bahawa kemampuan untuk setiap individu memiliki sebuah rumah di Sabah adalah kian sukar. Ini menyebabkan ramai pasangan suami isteri yang bekerja di sektor awam atau swasta dengan pendapatan bergabung iaitu sekitar RM4,500 sebulan dengan seorang anak bersekolah rendah atau tadika tidak mampu untuk memiliki rumah sendiri. Akibatnya, mereka terpaksa kekal tinggal bersama ibubapa mereka ataupun menyewa rumah yang berhampiran dengan tempat kerja mereka.

Menurut Pusat Maklumat Hartanah Kebangsaan (NAPIC) purata peningkatan tahunan harga rumah tahunan Malaysia adalah antara 9.96 % dan 12.3%, manakala kenaikan harga rumah bagi negeri Sabah sahaja adalah 8.05% pada 2011 dan 13.11% pada tahun 2012. Hal ini mencetuskan kebimbangan pengguna negeri bawah bayu di mana peningkatan pendapatan tidak seiring dengan kenaikan mendadak harga rumah di Sabah. Tambahan cukai barangan dan perkhidmatan atau GST (Goods & Services Taxes) walaupun 6% turut menambah beban pengguna di Sabah.

### **Matlamat dan Kaedah Kajian**

Matlamat kajian ini adalah untuk mengenal pasti isu perumahan di Sabah, faktor-faktor yang mencetuskan isu berkenaan dan tanggapan pengguna terhadapnya. Juga, matlamat kajian ialah mengenalpasti sumber maklumat perumahan dan kesan liputan media. Tinjauan ini turut mencari penyelesaiannya dari sudut saranan pengguna. Rumah dalam tinjauan ini merujuk kepada rumah yang dibina melalui projek perumahan atau rumah awam.

Kaedah kajian ialah tinjauan pendapat pengguna bersemuka menggunakan borang soalselidik. Para responden dipilih secara rawak di kawasan Kota Kinabalu dan sekitarnya yang termasuk Penampang, Likas, Inanam, Menggatal, Telipok dan Putatan. Seramai 500 responden telah dipilih.

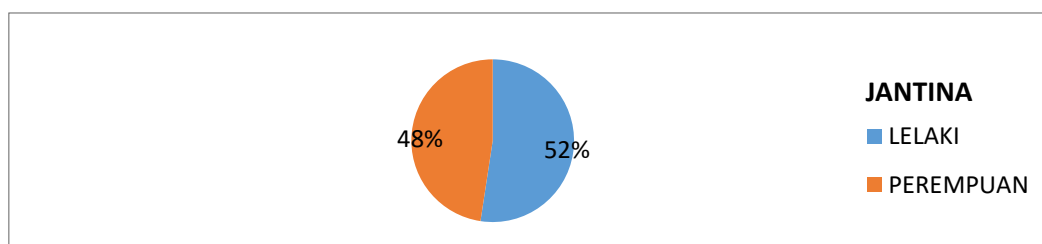
Borang soal selidik dibahagikan kepada enam bahagian dengan A meliputi maklumat demografi seperti lokasi, kaum, usia, pendidikan dan pendapatan. Bahagian B adalah berkaitan dengan pemilikan rumah, harga rumah dan urusan pinjaman. Bahagian C, D dan E adalah mengenai jenis rumah, mutu dan jumlah dibina di Sabah. Bahagian F ialah berkaitan dengan isu-isu umum masalah perumahan di Sabah dan sumber maklumat pengguna. Hasil tinjauan dianalisis menggunakan program SPSS. Penemuannya ditafsirkan dan dibincangkan. Saranan dibuat demi menyelesaikan masalah perumahan di Sabah.

Tinjauan ini tidak dikaitkan dengan mana-mana model atau teori kerana tujuannya adalah mendapatkan maklumat asas mengenai tanggapan pengguna terhadap isu perumahan di Sabah, saranan pengguna bagi menyelesaikan masalah perumahan, serta sumber yang digunakan seperti liputan media, bahan promosi dan komunikasi bersemuka.

### **Profil Responden**

Seramai 500 responden meliputi 262 lelaki atau 52% dan 238 wanita atau 48% di sekitar Kota Kinabalu telah ditemuduga secara rambang. Tidak wujud perbezaan jurang yang besar dalam pemilihan jantina responden memandangkan bahawa kaum hawa kini kian ramai turut mampu membeli rumah. Maka, jantina yang dipilih perlulah seimbang agar jawapan yang diperoleh tidak memihak kepada satu jantina sahaja. Sila lihat Rajah 1.

**Rajah 1 : Populasi jantina yang diwakili**



Dari segi pecahan kaum responden, kumpulan Melayu adalah terbanyak, iaitu 33%. Ini kerana masyarakat Brunei turut dikategorikan sebagai Melayu serta mereka yang berhijrah dari Semananjung dan Sarawak yang lumrahnya lebih ramai terdapat di bandar. Ini dituruti oleh kaum Cina seramai 23.4% dan mereka lumrahnya memang bermastautin di bandar. Seramai 11.8% responden terdiri daripada etnik Kadazandusun, 3.6% kaum Bugis, 1.2% kaum Murut dan 1% orang India. Seramai 18.8% mengklasifikasikan diri mereka sebagai lain-lain yang terdiri daripada puak asal Sabah. Sila lihat Rajah 2.

**Rajah 2 : Kategori Kaum Responden**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Bajau	36	7.2	7.2	7.2
	Kadazandusun	59	11.8	11.8	19.0
	Murut	6	1.2	1.2	20.2
	Bugis	18	3.6	3.6	23.8
	Melayu	165	33.0	33.0	56.8
	Cina	117	23.4	23.4	80.2
	India	5	1.0	1.0	81.2
	Lain-lain	94	18.8	18.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Dari segi status rumah tangga, seramai 70.4% responden mengaku bujang, 28.2% sudah berkahwin, manakala 1.4% bercerai atau ibu dan bapa tunggal. Sila lihat rajah 3.

**Rajah 3 : Status Perkahwinan responden**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Bujang	352	70.4	70.4	70.4
	berkahwin	141	28.2	28.2	98.6
	Lain-lain taraf	7	1.4	1.4	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Dari segi usia kumpulan responden paling ramai ialah yang berumur di antara 21 tahun ke 40 tahun, ia itu 73.2%, dituruti oleh responden yang berusia di antara 41 ke 60, iaitu seramai 20.6%. Lazimnya, kedua-dua kumpulan ini yang mahu membeli rumah untuk

dimiliki. Bagaimanapun, lumrahnya kemampuan mereka dipersoalkan terutamanya bagi mereka yang dalam lingkungan usia di antara 21 ke 40 tahun kerana pendapatan yang rendah atau belum mantap. Sila lihat Rajah 4 dan 5.

**Rajah 4 : Kategori Umur responden**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	20 ke bawah	30	6.0	6.0	6.0
	21 ke 40	366	73.2	73.2	79.2
	41 ke 60	103	20.6	20.6	99.8
	22.00	1	.2	.2	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Berdasarkan Rajah 5, responden yang berpendapatan RM800 ke bawah ialah 26.8%, yang berpendapatan di antara RM801 ke RM1200 ialah 33.4%. Seterusnya, bilangan responden yang berpendapatan di antara RM1201 ke RM3000 sebulan ialah 20.6% dan yang berpendapatan di antara RM3001 ke RM5000 ialah 19.2%.

**Rajah 5 : Pendapatan responden**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan
Sahih	RM800 ke bawah	134	26.8	26.8	26.8
	RM801 ke RM1200	167	33.4	33.4	60.2
	RM1201 ke RM3000	103	20.6	20.6	80.8
	RM3001 ke RM5000	96	19.2	19.2	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Dari segi penempatan, seramai 69.2% responden menyatakan bahawa mereka menetap di bandar, sebanyak 23.8% di pinggir bandar dan 7% di desa. Pecahan penempatan responden ini adalah untuk mencerminkan keperluan untuk memiliki rumah sendiri. Lazimnya, penduduk bandar yang lebih memerlukan projek perumahan daripada pengguna desa kerana mereka tidak memiliki tanah sendiri. Sila lihat Rajah 6.

**Rajah 6: Demografi dari segi Lokasi**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Bandar	346	69.2	69.2	69.2
	Pinggir bandar	119	23.8	23.8	93.0
	Desa	35	7.0	7.0	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

### Keperluan Memiliki Rumah

Penemuan kajian ini mendapati bahawa seramai 88.8% responden berpendapat bahawa setiap individu perlu memiliki rumah sendiri. Peratusan ini mewakili seramai 443 orang responden daripada keseluruhan bilangan responden iaitu 500 orang. Manakala sebanyak 11.4 %, iaitu seramai 57 orang responden berpandangan bahawa setiap individu tidak perlu memiliki rumah sendiri. Mungkin yang tidak setuju ini merujuk bahawa setiap keluarga perlu rumah sendiri dan bukan individu. Ini memandangkan bahawa kini di bandar kian ramai suami isteri yang bekerja dan hanya seorang daripada mereka memiliki rumah dan bukan kedua-duanya. Jika ini berlaku masalah memiliki rumah akan mejadi lebih runcing. Sila lihat Rajah 7.

**Rajah 7 : Keperluan individu dalam memiliki rumah sendiri**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	443	88.6	88.6	88.6
	Tidak	57	11.4	11.4	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Penemuan tinjauan ini menunjukkan bahawa seramai 28.4% responden mengaku memiliki rumah sendiri manakala 71.6% masih belum mempunyainya. Sebilangan besar responden atau kurang daripada satu pertiga memiliki rumah adalah berasaskan bahawa jumlah besar mereka (73.2%) adalah di bawah usia 40 tahun dan pendapatan adalah rendah atau sederhana. Kebanyakan responden yang tidak memiliki rumah adalah disebabkan kurang berkemampuan. Padahalnya, merkeka terpaksa menyewa rumah atau bilik ataupun tinggal di asrama. Ini khasnya bagi pekerja berpendapatan rendah atau pelajar. Sila lihat Rajah 4, 5 dan 8.

**Jadual 8 : Jumlah responden yang memiliki rumah**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	142	28.4	28.4	28.4
	Tidak	358	71.6	71.6	71.6
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	100.0

Berdasarkan Rajah 9 , dapat dilihat faktor-faktor yang mempengaruhi pengguna Sabah untuk membeli rumah. Sebanyak 358 responden membeli rumah disebabkan faktor seperti sudah berkahwin, utamanya jika telah berkeluarga. Angka ini merupakan angka terbesar yang mewakili sebanyak 71.6% daripada keseluruhan responden.

Seterusnya, sebanyak 21.4% daripada keseluruhan responden membeli rumah disebabkan faktor keperluan hidup/rumah sendiri/perlidungan. Faktor seterusnya adalah disebabkan faktor kesenangan hidup/keselesaan/ kemudahan/ kegunaan dan lain-lain factor yang masing-masing meliputi 1.4 % responden. Faktor seterusnya adalah faktor melabur/kumpul harta /harta sendiri yang melibatkan 0.8 % keseluruhan dan diikuti faktor terendah iaitu faktor murah/cantik/elak harga tinggi iaitu seramai 0.4 % responden. Sila lihat Rajah 9.

**Rajah 9 : Sebab responden membeli rumah**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Sudah Bekeluarga / Kahwin / Tempat Tinggal	358	71.6	71.6	71.6
	Dekat tempat kerja	15	3.0	3.0	74.6
	Keperluan Hidup / Rumah Sendiri / Perlindungan	107	21.4	21.4	96.0
	Kesenangan Hidup / Keselesaan / Kemudahan / Kegunaan	7	1.4	1.4	97.4
	Murah / Cantik / Elak Harga Tinggi	2	.4	.4	97.8
	Melabur / Kumpul Harta / Harta Sendiri	4	.8	.8	98.6
	Faktor-faktor lain	7	1.4	1.4	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

**Harga Rumah dan Pinjaman**

Kajian ini menunjukkan seramai 81.4% responden berpendapat bahawa harga rumah di Malaysia adalah lebih mahal berbanding negara membangun lain. Menurut mereka ini disebabkan oleh penurunan nilai mata wang Malaysia yang menyebabkan harga rumah di Malaysia adalah lebih mahal berbanding negara membangun yang lain.

Ada juga yang berandaian bahawa harga tanah yang lebih mahal merupakan faktor utama menyumbang kepada harga rumah di Malaysia lebih mahal berbanding negara membangun lain. Ini menurut mereka kerana tanah di Malaysia, khususnya di bandar kian terhad. Maka, tanah yang dijual adalah lebih mahal disebabkan kian terhad.

Sebaliknya, 18.6% responden tidak bersetuju bahawa harga rumah di Malaysia adalah lebih mahal berbanding negara membangun lain. Namun begitu, mereka tidak memberi sebarang sebab mengapa harga rumah di Malaysia adalah lebih kurang sama dengan negara membangun yang lain. Pula, tiada responden yang menyatakan bahawa harga rumah di Malaysia adalah lebih murah. Sila lihat Rajah 10.

**Rajah 10: Harga rumah di Malaysia mahal berbanding negara membangun lain**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	407	81.4	81.4	81.4
	Tidak	93	18.6	18.6	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Tinjauan menunjukkan hanya 1.2% responden berpendapat bahawa harga rumah di Sabah menjadi mahal disebabkan oleh harga bahan binaan yang mahal. Manakala seramai 98.8% responden berandaian bahawa harga bahan binaan adalah punca harga rumah menjadi mahal setelah dikenakan GST sebanyak 6%. Mereka bersetuju harga bahan binaan mahal menjadi penyebab harga rumah menjadi mahal disebabkan harga bahan



binaan sudah dikenakan GST. Seramai 84% responden menyatakan mereka mengandaikan sedemikian berasaskan pendedahan di media dan 16% kerana perbincangan. Sila lihat Rajah 11.

**Rajah 11: Harga bahan binaan mahal**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	6	1.2	1.2	1.2
	Tidak	494	98.8	98.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Penemuan menunjukkan hanya 6.2% responden berpendapat bahawa upah mahal pekerja mengakibatkan harga rumah menjadi lebih mahal di Sabah. Seramai 93.8% responden pula menafikan bahawa harga mahal rumah disebabkan oleh upah tinggi pekerja. Mereka mengandaikan bahawa kos sara hidup kini yang kian meningkat yang sebenarnya penyumbang utama harga rumah semakin mahal. Maka, mereka menyarankan bahawa permintaan gaji pekerja juga haruslah dibayar setara dengan kerja yang mereka buat. Lebih 80% responden menyatakan mereka membuat rumusan ini berasaskan liputan media dan bakinya melalui perbincangan dengan kenalan dan keluarga. Sila lihat Rajah 12.

**Rajah 12: Upah pekerja mahal**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	31	6.2	6.2	6.2
	Tidak	469	93.8	93.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Kajian ini menunjukkan hanya 0.4% berpendapat bahawa pekerja tidak mahir bukan peyebab harga rumah menjadi mahal. Manakala seramai 498 orang responden (99.6%) pula berpandangan bahawa harga rumah yang mahal disebabkan oleh pekerja tidak mahir. Mereka mengandaikan bahawa pekerja tidak mahir akan membazirkan bahan binaan. Pula, kerja mereka yang tidak betul perlu dibaiki semula. Ini lazimnya melibatkan perbelanjaan yang tinggi serta berlaku pembaziran masa dan masa juga adalah kos. Maka, mereka berpendapat bahawa berlaku pembaziran kos terhadap bahan binaan apabila adanya pekerja yang tidak mahir diupah. Sila lihat Rajah 13.

**Rajah 13 : Pekerja Tidak Mahir**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan SahihC
Sahih	Tidak	2	.4	.4	C.4
	Ya	498	99.6	99.6	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Kajian ini mendapati seramai 23% responden berpandangan bahawa faktor yang memahalkan harga rumah di Sabah bukanlah disebabkan rasuah. Bagaimanapun, mereka tidak menyatakan mengapa rasuah tidak melibatkan peningkatan harga rumah.

Sebaliknya seramai 77% responden merasakan bahawa rasuah adalah di antara faktor yang lebih memahalkan harga rumah di Sabah. Mereka yakin kerana rasuah hanya menguntungkan pihak yang terlibat sahaja dan paling merugikan pemaju, pengguna dan kerajaan. Maka, mereka berpendapat bahawa rasuah akan memaksa harga sentiasa naik kerana pihak pemaju akan naikkan harga rumah bagi menampung rasuah yang dibayar kepada pegawai pihak berkuasa yang tidak bertanggungjawab. Seramai 81% menyatakan pendapat mereka adalah hasil liputan media dan baki rakan serta keluarga. Lihat Rajah 14.

**Rajah 14 : Faktor Rasuah**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Tidak	115	23.0	23.0	23.0
	Ya	385	77.0	77.0	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Kajian ini mendapati 21.6% responden berpendapat bahawa harga tanah yang mahal tidak menyebabkan harga rumah menjadi mahal. Manakala 78.4% responden berpandangan bahawa kos tanah yang tinggi menyebabkan harga rumah menjadi mahal. Mereka berandaian sedemikian kerana tanah untuk perumahan di Malaysia kini kian terhad. Ini terutamanya di kawasan bandar mahupun di pinggir bandar. Mereka merasakan bahawa harga tanah yang kian mahal sudah pasti dimasukkan dalam perkiraan harga rumah. Ini adalah logik kerana setiap pemaju pasti mahukan kelebihan keuntungan. Lihat Rajah 15.

**Rajah 15 : Harga Tanah Mahal**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Sahih
Sahih	Ya	108	21.6	21.6	21.6
	Tidak	392	78.4	78.4	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Kajian ini menemui 4.0% responden menolak andaian bahawa pembinaan prasarana yang mahal menyebabkan harga rumah menjadi lebih mahal di Sabah. Bagaimanapun, mereka tidak menyatakan sebab-sebab mengapa pembinaan prasarana yang mahal mengakibatkan harga rumah di Sabah lebih mahal.

Sebaliknya, seramai 96% responden berpendapat bahawa pembinaan prasarana yang mahal mengakibatkan harga rumah menjadi lebih mahal di Sabah. Ini kerana resminya pembinaan prasarana di Sabah adalah lebih mahal daripada negeri-negeri di Semananjung. Pula, mereka berpandangan bahawa pembinaan prasarana kini bertambah mahal kerana GST. Padahal, harga rumah di Sabah meningkat. Seramai 90% responden menyatakan pendapat mereka berasaskan liputan media dan 10% rakan dan keluarga. Lihat Rajah 16.

**Rajah 16 : Pembinaan Prasarana Lebih Mahal Di Sabah**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Tidak	20	4.0	4.0	4.0
	Ya	480	96.0	96.0	100.0
	Total Penuh	500	100.0	100.0	

Kajian ini menemui seramai 19% responden berpendapat bahawa GST tidak mengakibatkan harga rumah di Malaysia menjadi lebih mahal. Mereka merasakan bahawa tambahan 6% terhadap bahan binaan bukanlah terlalu berat untuk dipikul.

Sebaliknya, seramai 81% responden merasakan GST adalah penyebab kepada harga rumah yang lebih mahal. Mereka berpendapat kadar 6% GST bagi bahan binaan adalah terlalu tinggi kerana harga rumah sebelum diperkenalkan GST pun telah sangat mahal di Sabah. Maka, mereka menyeru kepada Kerajaan supaya memansuhkan GST bagi bahan binaan atau paling kurang mengurangkan kadar GST supaya harga rumah tidak terus meningkat dan terus membebani pengguna di Sabah untuk memiliki rumah. Ini memandangkan bahawa bahan binaan perumahan adalah keperluan asas. Lihat Rajah 17.

**Rajah 17 : GST Sebagai Penyumbang Harga Rumah Lebih Mahal Di Sabah**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Tidak	95	19.0	19.0	19.0
	Ya	405	81.0	81.0	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Kajian ini mendapati seramai 14.6% responden merasakan bahawa merosotnya nilai mata wang tidak menyebabkan harga rumah menjadi lebih mahal. Ini kerana lumrahnya nilai wang mana-mana negara pun ada naik-turunnya. Bagaimanapun, ketika ini mereka akui bahawa nilai wang Malaysia di peringkat antarabangsa cenderung merosot.

Sebaliknya, seramai 85.4% responden berpendapat merosotnya nilai mata wang Malaysia menyebabkan harga rumah menjadi mahal. Ini kerana apabila berlaku peningkatan mata wang Malaysia, kos sara hidup juga akan meningkat dan apabila nilai wang negara menurun harga barang yang diimport turut lebih mahal. Ini akan mempengaruhi kepada permintaan atau pembelian rumah dengan harganya terus naik. Berkaitan soalan ini lebih 80% mengaku menggunakan liputan media sebagai pendapat mereka dan yang baki mengaku berasaskan kepada perbincangan dengan rakan dan keluarga. Lihat Rajah 18.

**Rajah 18 : Kemerostan Nilai Wang Malaysia Mengakibatkan Harga Rumah Mahal**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Tidak	73	14.6	14.6	14.6
	Ya	427	85.4	85.4	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Kajian ini turut mendapati faktor kurang saingan di kalangan pemaju rumah turut menyumbang kepada harga rumah mahal. Iaitu, 96.2% responden berpendapat sedemikian, manakala 3.8% menganggapkannya tidak. Semua 96.2% responden

mensyorkan supaya kerajaan menambah jumlah pemaju rumah supaya saingan lebih sihat akan berlaku di kalangan mereka. Lebih 80% responden mengaku pandangan ini berasaskan liputan media dan baki kerana perbincangan dengan rakan dan keluarga. Lihat Rajah 19.

**Rajah 19 : Kurang Pesaing Sebagai Faktor Rumah Mahal.**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	19	3.8	3.8	3.8
	Tidak	481	96.2	96.2	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Kajian ini mendapati seramai 41.6% responden menyatakan bahawa faktor yang menyebabkan harga rumah di Sabah mahal ialah kerana harga tanah tinggi. Menurut mereka ini adalah disebabkan oleh kawasan tanah semakin terhad dan amat sukar untuk mencari tapak pembinaan rumah yang strategik. Sebenarnya, masalah rumah untuk perumahan kian terhad bukan berlaku di Sabah sahaja. Setiap negeri di Malaysia dan negara-negara lain juga terjadi masalah kawasan perumahan kian terhad. Sila lihat Rajah 20.

**Rajah 20 : Faktor memahalkan harga rumah di Sabah**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Tanah mahal / Terhad / Kedudukan kawasan tanah	208	36.6	41.6	41.6
	GST / Merosot nilai mata wang / Pengaruh Kerajaan	153	26.9	30.6	72.2
	Rasuah / Penyelewengan / Kurang pemantauan / Orang Ketiga	80	14.1	16.0	88.2
	Upah pekerja / Pekerja tidak mahir	23	4.0	4.6	92.8
	Penghijrahan ke Bandar / PATI / Pasaran	7	1.2	1.4	94.2
	Bahan binaan / Prasarana / Pengangkutan / Permintaan Tinggi	29	5.1	5.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	88.0	100.0	

Faktor kedua teramai disebut oleh responden Sabah ialah pengaruh kerajaan lemah, pengenalan GST dan kemerosotan nilai wang Malaysia. Iaitu 30.6% responden menyatakan bahawa ia adalah penyumbang utama kenaikan harga rumah di Sabah. Lihat Rajah 20.

Pula, seramai 16% responden menganggap bahawa penyebab utama rumah di Sabah sangat mahal ialah rasuah, penyelewengan, kurang pemantauan dan orang ketiga atau <http://jkob.cseap.edu.my/index.php/journal/full/edisi-khas-3-2.pdf>

orang tengah. Seterusnya seramai 5.8% responden pula berpendapat bahawa kos bahan binaan tinggi, persediaan prasarana yang tinggi, kost pengangkutan tinggi dan permintaan tinggi sebagai penyebab harga rumah di rumah adalah yang antara termahal di Malaysia.

Juga, seramai 4.6% responden pula menganggap upah pekerja dan pekerja tidak mahir sebagai penyumbang utama harga rumah mahal di Sabah. Lihat Rajah 20.

Akhirnya, seramai 1.4% responden menganggap penghijrahan ke bandar, pendatang tanpa izin dan pasaran tidak sihat selaku punca utama harga rumah di Sabah. Lihat Rajah 20.

Seterusnya, kajian ini mendapati 62.8% responden merasakan harga rumah di Sabah adalah mahal dan 29.4% sebagai sangat mahal. Hanya, 7.8% menganggap harga rumah di Sabah ialah sederhana dan tiada responden menyatakan ia murah. Lihat Rajah 21.

**Rajah 21 : Tanggapan Harga Rumah Di Sabah**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Sahih
Sahih	Sangat mahal	147	29.4	29.4	29.4
	Mahal	314	62.8	62.8	92.2
	Sederhana	39	7.8	7.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Seterusnya, 85% responden berpendapat bahawa harga rumah di Sabah adalah lebih mahal daripada Semenanjung dan 15% tidak. Realitinya, rumah di Kota Kinabalu dan Lembah Kelang adalah lebih kurang sama. Bagaimanapun, secara umum harga rumah di Sabah adalah dianggap lebih mahal daripada negeri lain di Malaysia. Ini dikaitkan dengan harga tanah dan bahan binaan lebih mahal serta penguatkuasaan lemah. Lihat Rajah 22.

**Rajah 22: Harga rumah di Sabah lebih mahal dari Semenanjung**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	425	74.8	85.0	85.0
	Tidak	75	13.2	15.0	100.0
	Jumlah Penuh	500	88.0	100.0	

Seterusnya, kajian ini mendapati seramai 56.9% responden mengandaikan bahawa harga rumah di Sabah umumnya adalah lebih mahal daripada Sarawak, 31.2% tidak dan 11.9% kurang pasti. Yang mengandaikan bahawa harga rumah di Sabah adalah lebih mahal daripada Sarawak adalah berasaskan umumnya harga barang di Sarawak adalah lebih murah berbanding dengan di negeri di bawah bayu. Kajian ini turut mendapati bahawa 56.2% responden merasakan harga bahan binaan adalah termahal di Malaysia. Pula, ada yang mengandaikan bahawa penguatkuasaan di Sarawak adalah lebih cekap daripada Sabah dan harga tanah di Sarawak lazimnya adalah lebih murah. Seramai 82% menyatakan pendapat mereka adalah berasaskan liputan media dan bakinya perbincangan dengan rakan dan keluarga. Lihat Rajah 23.

**Rajah 23: Harga Rumah Di Sabah Lebih Mahal Dari Sarawak**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	323	56.9	64.6	64.6
	Tidak	177	31.2	35.4	100.0
	Jumlah Penuh	500	88.0	100.0	

### Pinjaman Perumahan

Dari segi pinjaman perumahan dari institusi kewangan rumah seramai 53% responden mengeloh sukar dan 25% sangat susah. Seramai 21.2% responden menganggap ia mudah dan 0.8% sangat mudah. Yang menganggap mudah atau sangat mudah lazimnya adalah respons dari penjawat awam manakala yang kerja sendiri atau di pihak swasta menganggap mendapat pinjaman rumah adalah kesukaran yang mencabar. Bagi mereka yang menyuarakan sukar atau sangat sukar adalah kerana syarat yang ditetapkan cukup ketat dan tuduhan wujud pilihan pilih kasih. Maka, mereka berharap ada pemantauan dari Bank Negara dari segi syarat yang lebih wajar dan ketiadaan pilih kasih. Maka, tidak hairanlah seramai 97.4% responden mahukan kerajaan bertindak tegas bagi memastikan dalam pemberian pinjaman perumahan dan hanya 2.6% merasa tidak perlu. Lihat Rajah 24.

**Rajah 24: Mendapatkan pinjaman wang untuk membeli rumah di Sabah**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Sangat sukar	125	25.0	25.0	25.0
	Sukar	265	53.0	53.0	78.0
	Mudah	106	21.2	21.2	99.2
	Amat mudah	4	0.8	0.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Tinjauan ini mendapati hampir kesemua responden, iaitu seramai 97.4% mahu kerajaan bertindak bagi memastikan pembeli mudah mendapat pinjaman kewangan sewajarnya. Ini adalah bagi memudahkan para pembeli untuk membeli rumah dan pemaju rumah terangsang untuk membuka lebih banyak projek perumahan. Sebaliknya, seramai 2.6% responden mengatakan bahawa kerajaan tidak perlu memastikan pembeli mudah mendapat pinjaman. Ini adalah kerana pihak kerajaan hanya perlu memberi peluang untuk membuat pinjaman namun kerajaan tidak perlu untuk memastikan agar pembeli mudah mendapat pinjaman. Lihat Rajah 25. Seramai 92% responden menyatakan pendapat mereka berasaskan liputan media dan bakinya hasil daripada perbincangan dengan rakan dan keluarga.

**Rajah 25 : Perluah kerajaan bertindak memastikan pembeli mudah mendapat pinjaman**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	487	85.7	97.4	97.4
	Tidak	13	2.3	2.6	100.0
	Jumlah	500	88.0	100.0	

Berikut adalah beberapa saranan yang diberi oleh responden untuk menyelesaikan masalah pinjaman perumahan.

Seramai 39.3% responden mensyorkan kerajaan menambahkan jumlah pinjaman perumahan melalui agensi kerajaan atau institusi kewangan yang berkenaan. Mereka juga mensyorkan pemberiana subsidi.

Pula, seramai 33.1% responden mensarankan pelonggaran syarat atau kurangkan syarat serta permudahkan urusan untuk mendapatkan bantuan kewangan. Seramai 10.2% responden turut mensyorkan penubuhan agensi khas atau program khas serta skim pinjaman perumahan bagi memudahkan rakyat mendapat pinjaman perumahan di Sabah.

Seterusnya, 5.5% responden mahukan pihak berkuasa menghapuskan rasuah yang berkaitan dengan industri perumahan dan sebarang penyelewengan yang telah menyumbang kepada harga rumah di Malaysia, khususnya di Sabah adalah di anggap lebih mahal berbanding di tempat lain.

Namun begitu, baki 22% responden tidak mengutarakan sebarang saranan untuk menyelesaikan masalah mendapatkan pinjaman perumahan. Jumlah yang tinggi ini menunjukkan bahawa bukan mudah untuk menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan pinjaman wang untuk membeli rumah.

Bagi menyelesaikan masalah mendapatkan pinjaman perumahan bijak juga pihak berkuasa berkenaan mempertimbangkan syor-syor yang telah diberikan. Lihat Rajah 26.

**Rajah 26 : Apakah tindakan yang boleh dilaksanakan oleh Kerajaan**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Wujud agensi Khas / Program Khas / Skim Rumah	58	10.2	11.6	11.6
	Kurangkan syarat / Permudahkan urusan	188	33.1	37.6	49.2
	Beri Pinjaman / Subsidi	223	39.3	44.6	93.8
	Kurangkan rasuah / Penyelewengan	31	5.5	6.2	100.0
	Jumlah Penuh	500	88.0	100.0	

Seramai 63.8% responden menyatakan bahawa kerajaan tidak perlu memberi pemaju perumahan kuasa untuk terlibat dalam urusan peminjaman wang. Ini adalah disebabkan urusan peminjaman untuk rumah boleh dikendalikan oleh badan kerajaan tanpa campur tangan daripada pihak lain. Sebaliknya, seramai 36.2% responden menyatakan bahawa kerajaan perlu memberi kuasa kepada pihak pemaju perumahan untuk terlibat dalam urusan peminjaman wang. Mereka berandaian sedemikian kerana dengan adanya pihak

pemaju perumahan diberi kuasa meminjam wang ia dapat membantu urusan peminjaman wang kepada pemohon dapat dilakukan dengan lebih mudah. Lihat Rajah 27. Seramai 81% responden menyatakan pendapat mereka adalah berasaskan liputan media dan bakinya kerana perbincangan bersama rakan dan keluarga.

**Rajah 27 : Pemaju perumahan diberi kuasa dalam urusan peminjaman wang**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	181	31.9	36.2	36.2
	Tidak	319	56.2	63.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	88.0	100.0	

Bagi mereka yang menyokong langkah kerajaan memberi kuasa kepada pemaju untuk menjadi peminjam wang perumahan tinjauan ini mendapati seramai 42% responden berpendapat bahawa dengan adanya pihak pemaju perumahan diberi kuasa untuk memberi pinjaman perumahan ia dapat membantu untuk mengelakkan penipuan, penyelewengan, rasuah dan penyalahgunaan kuasa daripada berlaku. Lihat Rajah 28. Seramai 82% menyatakan pendapat mereka berasaskan liputan media dan bakinya perbincangan.

**Rajah 28 : Mengapakah anda berpendapat sedemikian?**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Elak Penipuan / rasuah / Penyelewengan / Elak salah guna kuasa	210	37.0	42.0	42.0
	Harga meningkat / Tidak mempunyai pengetahuan asas	106	18.7	21.2	63.2
	Berlaku Kemulifsan / Rumitkan keadaan / Penindasan /Mengambil kesempatan	87	15.3	17.4	80.6
	Interest meningkat / Faedah Tinggi /Berlaku Penindasan	97	17.1	19.4	100.0
	Jumlah Penuh	500	88.0	100.0	

Seratus peratus responden berpendapat bahawa Akta Pembangunan Rumah perlu dikuatkuasakan di seluruh negara. Mereka yakin Akta ini memperkasakan pembangunan industri perumahan seragam di seluruh negara serta memberi perlindungan pembeli rumah yang lebih berkesan. Juga, mereka yakin pembangunan pesat industri perumahan akan mengelakkan masalah seperti setinggian dan kekurangan bilangan rumah akibat jumlah penduduk yang semakin bertambah sama ada kerana penghijrahan atau kelahiran.

Seterusnya, 98.2% responden berpendapat Negeri Sabah juga perlu adalah akta perumahannya sendiri. Mereka merasakan ini akan membantu pembeli rumah di Sabah untuk dilindungi dengan lebih berkesan. Juga, mereka mengharapkan akta ini akan



memastikan harga rumah di Sabah adalah berpatutan serta mutu rumah terjamin. Turut diharapkan adalah pengguna di Sabah akan berpeluang mendapat pinjaman perumahan yang mudah serta tidak menindas peminjam. Hanya 1.8% responden merasakan Sabah tidak perlu memiliki Akta Perumahannya sendiri. Seramai 95% responden menyatakan bahawa pandangan yang mereka beri adalah daripada liputan media dan bakinyaa melalui perbincangan dengan rakan dan keluarga.

Dari segi mutu rumah di Sabah, 53.6% responden berpendapat iadalah baik. Hanya 5.6% responden menyatakan kualiti rumah di Sabah adalah sangt baik. Seramai 28.4% menyatakan mutu rumah di Sabah adalah sederhana. Sebaliknya, 10.4% responden merasakan bahawa kualiti rumah di Sabah adalah puratanya sederhana sahaja. Manakala hanya 2% responden yang berasa kualiti rumah di Sabah adalah teruk. Lihat Rajah 29.

**Rajah 29 : Kualiti Rumah Di Sabah**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Sangat Baik	28	5.6	5.6	5.6
	Baik	268	53.6	53.6	59.2
	Sederhana	142	28.4	28.4	87.6
	Tidak Memuaskan	52	10.4	10.4	98.0
	Teruk	10	2.0	2.0	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Dari segi kualiti rumah di Sabah 34.4% responden merasakan ia adalah baik. Ini kerana ia selesa, lengkap dengan kemudahan, berkualiti dan selamat. Sebaliknya, 22.6% responden merasakan mutu perumahan di Sabah adalah teruk. Ini kerana kekurangan dari segi kemudahan, serta kawasan rumah adalah sempit.

Pula, seramai 17.8% responden berpendapat bahawa harga rumah di Sabah adalah berpatutan, menepati citarasa dan memiliki ruang yang besar. Sementara itu, seramai 13.4% responden berpendapat bahawa harga rumah di Sabah adalah mahal, bahan binaan cepat rosak dan dibina secara ala kadar. Baki responden atau 11.8% berpendapat bahawa rumah di Sabah perlu banyak dibaiki serta coraknya tidak menarik. Seramai 83% menyatakan pendapat mereka adalah berasaskan liputan media dan bakinya tercetus daripada perbincangan dengan rakan dan keluarga. Lihat Rajah 30.

**Rajah 30 : Mengapa berpendapat sedemikian**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Selesa / Lengkap Kemudahan / Berkualiti / Selamat	172	34.4	34.4	34.4
	Kurang kualiti / Kurang kemudahan / Kawasan sempit	113	22.6	22.6	57.0
	Harga mahal / Bahan binaan cepat rosak / Dibina ala kadar	67	13.4	13.4	70.4
	Perlu banyak dibaiki / Design tidak menarik	59	11.8	11.8	82.2
	Harga berpatutan / ruang besar / Menepati citarasa	89	17.8	17.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Dari segi persepsi responden terhadap kualiti rumah di Sabah berbanding dengan rumah di negeri-negeri lain seramai 50.8% responden berpendapat bahawa di Sabah adalah sederhana berbanding dengan mutu rumah di negeri-negeri lain. Manakala, 36.3% menganggapnya baik, 5.2% tidak memuaskan, 5% sangat baik dan hanya 2.8% responden yang berasa kualiti rumah di Sabah adalah teruk berbanding dengan kualiti rumah di negeri-negeri lain. Umumnya, dari segi kualiti rumah pengguna di Sabah merasakan tiada banyak perbezaan mengenai kualiti rumah di Sabah berbanding dengan negeri-negeri lain di Malaysia. Seramai 84% menyatakan pandangan mereka berasaskan liputan media dan bakinya perbincangan bersama rakan dan keluarga. Lihat Rajah 31.

**Rajah 31 : Kualiti rumah di Sabah berbanding negeri lain**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Sangat Baik	25	5.0	5.0	5.0
	Baik	181	36.2	36.2	41.2
	Sederhana	254	50.8	50.8	92.0
	Tidak Memuaskan	26	5.2	5.2	97.2
	Teruk	14	2.8	2.8	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

**Saranan Meningkatkan Kualiti Perumahan Di Sabah**

Penemuan mendapati seramai 26.4% responden mencadangkan penggunaan bahan binaan rumah berkualiti dan mesra alam serta teknologi yang canggih atau tinggi bagi meningkatkan mutu rumah di Sabah.

Seterusnya, 23.6% responden menyarankan supaya rumah dibina di kawasan yang strategik. Ini bagi memudahkan pembeli rumah pergi ke mana-mana tempat sahaja, khususnya ke tempat mereka bekerja. Mereka turut mencadangkan bahawa tahap jalan raya dan kenderaan awam dipertingkatkan di mana sahaja projek perumahan diadakan. Juga, responden kumpulan ini mensyorkan supaya kerajaan menambah bilangan rumah murah atau mampu milik serta meningkatkan kualitinya. Mereka berpendapat bahawa pengguna

yang berpendapatan rendah dan sederhanalah yang amat memerlukan rumah sedemikian dan jumlah mereka juga adalah yang terbesar. Seramai 83% responden menyatakan pendapat mereka adalah berasaskan liputan media dan baki 17% perbincangan.

Seramai 22.6% responden pula mencadangkan supaya kerajaan memberikan pinjaman bersyarat longgar kepada pembeli rumah di Sabah, khususnya bagi mereka berpendapatan rendah dan sederhana. Ini bagi membolehkan lebih ramai pengguna di Sabah mampu memiliki rumah yang rancang dengan teliti dan berkualiti sama ada oleh pihak kerajaan atau swasta. Menurut kumpulan ini ia juga mampu mengurangkan masalah setinggan oleh penduduk tempatan yang lazimnya tumbuh bagai cendawan selepas hujan di pinggir bandar. Juga, pihak berkuasa bertindak tegas terhadap pendatang tanpa izin di kawasan setinggan.

Seramai 18.4% responden turut mencadangkan bahawa rumah-rumah yang dibina perlu dilengkapi dengan kemudahan yang lengkap supaya dapat meningkatkan kualiti dan keselesaan rumah. Menurut mereka ini mungkin mampu mengurangkan masalah sosial kerana para penghuninya lebih selesa duduk di rumah daripada berkeliaran kerana rumah mereka tidak selesa.

Akhirnya, 9% responden mencadangkan supaya kerajaan membuat penyelidikan untuk meningkatkan kuantiti dan kualiti rumah di Sabah. Seramai 84% responden menyatakan saranan mereka berasaskan liputan media dan bakinya kerana perbincangan. Lihat Rajah 32.

**Rajah 32: Cadangan meningkatkan kualiti rumah di Sabah**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sa- hah	Guna bahan berkualiti / Berteknologi / Mesra Alam	132	26.4	26.4	26.4
	Dibina pemaju pengalaman / Ada ruang besar / Kemudahan Lengkap	92	18.4	18.4	44.8
	Harga berpatutan / Kawasan strategik / Bina banyak rumah murah	118	23.6	23.6	68.4
	Beri Pinjaman / Perbaha-rui Undang-undang / Kualiti Perkhidmatan	113	22.6	22.6	91.0
	Lakukan Penyelidikan / Tenaga pakar dari luar	45	9.0	9.0	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Penemuan kajian ini turut mendapati bahawa 58.8% responden berpendapat bahawa pemaju rumah kini membina rumah yang lebih berkualiti jika berbanding dengan masa dahulu. Seramai 41.2% responden pula berpendapat bahawa mutu rumah sekarang adalah sama seperti dahulu dan mungkin ada yang lebih teruk. Di sini boleh dirumuskan bahawa purata tidak banyak perubahan yang terjadi terhadap mutu rumah di Malaysia. Iaitu, ia adalah lebih kurang sama seperti dahulu walaupun kaedah, teknologi dan bahan binaan kini adalah lebih baik mahupun maju. Seramai 81% responden menyatakan pendirian mereka adalah berasaskan liputan media dan bakinya 19% melalui perbincangan. Lihat Rajah 33.

**Rajah 33 : Pemaju rumah kini membina rumah lebih berkualiti daripada dahulu**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sahih	Ya	294	58.8	58.8	58.8
	Tidak	206	41.2	41.2	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Sebanyak 55.6% responden yang berpendapat bahawa pemaju rumah kini membina rumah yang lebih berkualiti berbanding dengan masa dahulu mengandaikan bahawa pemaju atau pembina rumah kini memilih bahan binaan yang bermutu dan tahan lama bagi menghasilkan rumah yang lebih berkualiti dan kukuh. Menurut mereka lagi penggunaan teknologi tinggi turut menghasilkan rumah yang lebih unik dan canggih serta mempercepatkan proses pembinaan. Juga, mengikut mereka rekabentuk moden yang menarik membantu dalam menarik perhatian responden dan juga menghasilkan rumah yang berkualiti tinggi. Mereka manambah bahawa kelengkapan dan kemudahan yang dibekalkan juga merupakan salah satu faktor penting meningkatkan kualiti rumah kini.

Sebaliknya, seramai 21.2% responden berpendapat bahawa rumah pada masa kini tidak begitu berkualiti jika berbanding masa dahulu. Antara sebab utama yang diberi ialah kekurangan kemudahan asas dan rumah cepat rosak.

Pula, seramai 13.2% responden berpendapat rumah kini kurang bermutu adalah atas sebab penggunaan bahan binaan yang bermutu rendah serta pekerja yang diupah adalah kurang mahir atau tiada pengalaman ataupun kedua-duanya.

Hanya 10% responden berpendapat bahawa rasuah dan pemaju atau pembina rumah yang mementingkan keuntungan adalah merupakan faktor utama kualiti rumah kini terjejas. Pula, tiada responden yang menyebut kelemahan perundangan perlindungan pembeli rumah atau penguatkuasaannya yang lemah adalah punca utama mengakibatkan mutu rumah hari ini adalah kian persoalkan. Seramai 84% responden menyatakan pendapat mereka adalah berasaskan liputan media dan bakinya perbincangan dengan rakan dan keluarga.

Sebenarnya apa yang boleh dirumuskan ialah industri perumahan adalah suatu sektor yang rumit dan kompleks. Para pengguna atau pembeli rumah terpaksa melalui pelbagai cabaran bagi mendapatkan rumah impian mereka. Pemaju perumahan pula perlu menghadapi pelbagai birokrasi sebelum rumah dan bina dan diluluskan untuk boleh dijual. Panduan membeli rumah pula sukar diperolehi dan pihak kerajaan sering dilihat oleh pengguna sebagai lebih cenderung berpihak kepada pemaju. Bagi pemaju pula mereka memerlukan pelaburan yang banyak untuk berjaya terlibat dalam industri perumahan. Lihat Rajah 34.

**Rajah 34: Alasan berpendapat sedemikian**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sahih	Bahan berkualiti / Teknologi Tinggi / Rekabentuk menarik / Lengkap kemudahan	278	55.6	55.6	55.6
	Pekerja tidak mahir / Bahan tidak berkualiti / Rekabentuk tidak menarik	66	13.2	13.2	68.8
	Cepat rosak / Tidak berkualiti / Kurang kemudahan asas	106	21.2	21.2	90.0
	Banyak masalah / Rasuah / Pentingkan keuntungan / Banyak syarat	50	10.0	10.0	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Kajian ini mendapati bahawa 62% responden merasakan bahawa jumlah rumah awam yang ada di Malaysia kini adalah berkurangan. Manakala, baki 38% responden menyatakan ia mencukupi. Seramai 83% mengakui pandangan ini adalah berasaskan liputan media dan bakinya perbincangan bersama rakan dan keluarga. Lihat Rajah 35.

**Rajah 35: Jumlah Rumah Awam di Malaysia**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ya	190	38.0	38.0	38.0
	Tidak	310	62.0	62.0	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Di Sabah pula seramai 35.8% responden mengandaikan rumah awam di Sabah adalah mencukupi dan 64.2% merasakan sebaliknya. Maka, perbezaan keperluan rumah di Sabah dan di Semanjung adalah diandaikan lebih kurang sama.

Keadaan ini terjadi mungkin kerana para pengguna adalah terdedah kepada maklumat yang sama di seluruh Malaysia. Seramai 86% menyatakan pendapat mereka berasaskan liputan media dan bakinya perbincangan bersama rakan dan keluarga. Lihat Rajah 36.

**Rajah 36: Rumah awam di Sabah mencukupi**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sahih	Ya	179	35.8	35.8	35.8
	Tidak	321	64.2	64.2	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Hampir setengah atau 47% responden yang menyatakan bahawa rumah tidak mencukupi di Sabah ialah kerana sukar untuk membeli rumah dan sistem pemajuan perumahan adalah tidak teratur serta ramai pembeli rumah adalah daripada mereka yang berpendapatan rendah. Bagi mereka yang menyatakan memiliki rumah seramai 29.2% adalah kerana ada tanah dan rumah sendiri. Namun begitu, seramai 21.4% responden yang menyatakan tidak cukup rumah adalah berlandaskan masih banyak setinggan atau tinggal di rumah sewa kerana tiada rumah sendiri. Seramai 2.4% responden yang menyatakan bahawa perumahan awam di Sabah adalah bermasalah dan berkurangan turut menuduh bahawa kerajaan tidak memberi cukup tumpuan kepadanya, kurang pemaju dan rasuah. Seramai 82% menyatakan pendapat mereka berasaskan liputan media dan bakinya perbincangan bersama rakan dan keluarga. Lihat Rajah 37.

**Rajah 37: Alasan berpendapat sedemikian**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Banyak Setinggan / Rumah Sewa / Tiada rumah sendiri	107	21.4	21.4	21.4
	Sukar beli rumah / Sistem tidak teratur / Gaji Rendah	235	47.0	47.0	68.4
	Kerajaan tidak ambil berat / Kurang pemaju / Rasuah	12	2.4	2.4	70.8
	Ada rumah sendiri / Tanah sendiri	146	29.2	29.2	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Seramai 72% responden kajian mahukan kerajaan untuk memastikan rumah awam di Sabah mencukupi, manakala 28% responden menyatakan sebaliknya. Lihat Rajah 38.

**Rajah 38: Perlukah kerajaan memastikan rumah awam di Sabah mencukupi?**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sahih	Ya	360	72.0	72.0	72.0
	Tidak	140	28.0	28.0	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Seramai 56.2% yang mahukan kerajaan terlibat untuk memastikan jumlah rumah awam di Sabah adalah mencukupi ialah kerana ia adalah selari dengan kehendak pembangunan lestari, memastikan kualiti hidup terjamin, keselamatan, keselesaan dan hak asasi manusia untuk memiliki rumah sendiri. Pula, seramai 30.6% menyatakan ia adalah kerana peningkatan jumlah penduduk yang laju, untuk mengurangkan kadar setinggan serta beban rakyat yang kian terdesak. Pula, seramai 7.4% ini ada untuk mengelak daripada perasaan tidak puas hati rakyat atau tuduhan pilih kasih. Baki 5.8% responden menyatakan ia adalah kerana ia sepatutnya tanggungjawab kerajaan, khasnya bagi rakyat miskin dan demi menjaminkan citra kerajaan lestari baik. Lihat Rajah 39.

**Rajah 39: Alasan berpendapat sedemikian**

	Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sahih	Keselesaian / Selamat / Untuk kualiti hidup / Pembangunan selari / Miliki rumah sendiri	281	56.2	56.2
	Peningkatan penduduk / Kurangkan setingan / Kurangkan beban	153	30.6	30.6
	Kemiskinan / Jaga Imej / Tanggungjawab kerajaan	29	5.8	5.8
	Elak isu tidak puas hati / Pilih kasih	37	7.4	7.4
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0

Kajian ini mendapati bahawa 75.2% peratus mahukan kerajaan untuk terus terlibat di dalam pembinaan rumah awam dan 24.2% berpendapat tidak perlu. Lihat Rajah 40.

**Rajah 40: Perlukah kerajaan terus terlibat dalam pembinaan rumah awam di Sabah?**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sahih	Ya	376	75.2	75.2	100.0
	Tidak	124	24.8	24.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Seramai 57.4% responden kajian ini berpendapat bahawa jenis rumah yang perlu banyak dibina ialah rumah harga sederhana dan 24.8% mahukan rumah murah atau mampu milik dan 17.8% menyebut rumah mewah. Lihat Rajah 41. Lumrahnya, rumah yang memiliki permintaan tertinggi di Malaysia ialah rumah murah. Ini kerana sebilangan besar pengguna ialah dari golongan berpendapatan rendah. Bagaimanapun, pengguna Malaysia yang pendapatan mereka kian meningkat terus berkembang walaupun inflasi juga turut bertambah. Seramai 80% responden menyatakan pandangan mereka adalah berasaskan liputan media dan baki 20% melalui perbincangan bersama rakan dan keluarga. Tiada sebab dapat diberi di atas penemuan ini.

**Rajah 41: Jenis rumah yang perlu diperbanyakkan**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sahih	Rumah mewah	89	17.8	17.8	17.8
	Rumah Kos Sederhana	287	57.4	57.4	75.2
	Rumah Harga Murah	124	24.8	24.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Kajian ini mendapati bahawa 83.2% responden mahukan kerajaan untuk terus memberi subsidi kepada pembinaan rumah harga rendah bagi memastikan seberapa ramai rakyat Malaysia mampu memiliki rumah. Ini kerana kini harga rumah terus meningkat kerana bahan binaan dan upah pekerja naik bagi menampung kos kehidupan yang melambong. Mereka turut menyebut mengenai sumbangan GST terhadap inflasi. Seramai 82% menyatakan pendapat mereka berasaskan liputan media dan bakinya perbincangan.

Hanya 16.8% responden berpendapat bahawa kerajaan tidak perlu memberi subsidi kepada pembinaan rumah awam mampu milik. Mereka tidak menyatakan mengapa berpendapat sedemikian. Lihat Rajah 42.

**Rajah 42: Kerajaan perlu memberi subsidi kepada rumah harga murah**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sahih	Ya	416	83.2	83.2	100.0
	Tidak	84	16.8	16.8	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

### Rumusan Dan Saranan

Dari segi isu perumahan di Sabah masalah paling ramai responden menyebutkan ialah mengenai kualiti rumah yang dianggap rendah dan kemudahan asas yang tidak lengkap serta kurang sempurna. Iaitu, seramai 42.4% responden menyatakannya. Disarankan pihak berkuasa menyelesaikan rintihan ini dengan memastikan mutu rumah di Sabah adalah mematuhi standard yang sewajarnya serta menjaminakan prasarana yang wajib seperti bekalan air dan elektrik serta jalan dan kemudahan lain yang perlu disempurnakan sebelum rumah diserahkan kepada pembeli. Juga, disarankan pemantauan yang rapi harus dibuat oleh pihak berkuasa serta penguatkuasaan yang kerap dan tegas bagi memastikan rumah siap pada tarikh yang ditetapkan serta kualitinya seperti dijanjikan.

Seramai 25.8% responden menyebut harga rumah tidak berpatutan dan harga tanah terlalu mahal adalah punca masalah perumahan di Sabah. Kos pembinaan rumah yang tinggi turut disabitkan dengan kualiti rendah rumah dan lambat siap. Dicadangkan bahawa pihak berkuasa berkenaan mengambil tindakan sewajarnya untuk memastikan harga rumah berpatutan di Sabah. Ini istimewaunya bagi rumah kos sederhana dan rendah yang permintaannya sentiasa tinggi. Pihak berkuasa seharusnya memastikan adanya kawasan yang diperuntukkan di tempat strategik mahupun pinggir bandar dan kawasan perindustrian untuk pembinaan rumah awam, istimewaunya kos rendah yang harga tanahnya dikawal supaya ia mampu mengawal harga rumah dengan lebih berkesan.



Seramai 18.2% responden menganggap pemaju tidak jujur, banyak penyelewengan dalam industri perumahan serta rasuah sebagai penyumbang terhadap isu kekurangan dan kualiti rumah di Sabah. Diakui masalah ini bukan di Sabah sahaja tetapi di seluruh negara.

Akhirnya, baki 13.6% responden menyatakan bahawa masalah perumahan di Sabah adalah kerana tenaga kerja kurang menyebabkan rumah lewat siap serta dibina secara tergesa-gesa tanpa mematuhi perjanjian yang ditandatangani. Lihat Rajah 43.

**Rajah 43: Isu utama industri perumahan di Sabah**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sahih	Harga tidak berpatutan / Tanah mahal / Kos perumahan mahal	129	25.8	25.8	25.8
	Pemaju tidak jujur / Penyelewengan / Rasuah	91	18.2	18.2	44.0
	Kualiti rumah rendah / Tidak lengkap kemudahan Asas	212	42.4	42.4	86.4
	Tenaga kerja kurang / Lambat siap / Dibina tergesa-gesa	68	13.6	13.6	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Namun begitu, seramai 77.8% responden merasakan bahawa masalah perumahan di Sabah boleh diselesaikan dan 22.2% berpendapat tidak. Lihat Rajah 44.

**Rajah 44: Adakah isu industri perumahan di Sabah boleh diselesaikan**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ya	389	77.8	77.8	77.8
	Tidak	111	22.2	22.2	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Cadangan utama untuk menyelesaikan masalah perumahan di Sabah ialah dengan memudahkan mendapatkan pinjaman perumahan. Seramai 41.2% responden mencadangkannya.

Saranan kedua popular ialah memastikan harga rumah berpatutan, khasnya rumah mampu milik bukannya mampu tengok. Mereka juga mensyorkan bahawa ia memiliki kemudahan asas yang mencukupi dan sempurna serta dilengkapi dengan teknologi yang sesuai. Seramai 24.4% responden menyarankannya. Lihat Rajah 45.

**Rajah 45: Cadangan untuk meningkatkan industri rumah di Sabah**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sahih	Harga Murah / Rumah Berkualiti / Kemudahan Lengkap / Teknologi	122	24.4	24.4	24.4
	Pemaju berpengalaman / Pekerja Mahir / Ada kerangka Plan Strategik	93	18.6	18.6	43.0
	Lakukan Pantauan / Guna Tanah Teratur / Kuat Kuasa undang-undang	41	8.2	8.2	51.2
	Wujudkan banyak industri perumahan / Kurangkan Prosedur membebaskan	38	7.6	7.6	58.8
	Memberikan pinjaman	206	41.2	41.2	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Cadangan ketiga popular ialah untuk memastikan setiap pemaju perumahan awam seharusnya memiliki modal dan pengalaman yang sesuai. Ini bagi memastikan rumah berkualiti, siap dalam tempohnya dan berharga patut menurut kategorinya. Seramai 18.6% responden menyarankannya.

Ini diikuti dengan 8.2% responden yang mensyorkan diperkembangkan lagi industri perumahan di Sabah dan mengurangkan peraturan-peraturan yang mampu melemahkan kemajuan pembinaan perumahan. Lihat Rajah 45.

Sebaliknya, semua atau 100% responden menuntut supaya perundangan pembangunan perumahan di perkukuhkan lagi sama ada di peringkat negara dan negeri. Di Sabah masalah yang paling dikaitkan dengan kelemahan perundangan perumahan termasuklah kurang penguatkuasaan serta harga rumah tidak terkawal dan lazimnya lebih kepada mampu lihat dan bukan mampu beli. Ini adalah pendapat 36.2% responden. Seramai 22.6% responden menyatakan ini mengakibatkan pemaju tidak bertanggungjawab dan kejadian rasuah berleluasa. Padahalnya, harga rumah mahal dan tidak bermutu. Pula, seramai 21% responden berkata kelemahan perundangan perumahan menyebabkan kurang pemantauan terhadap mutu dan harga bahan binaan. Baki 20.2% responden undang-undang perumahan yang ada adalah terlalu umum dan ini juga mengakibatkan tindakan yang tidak tegas. Lihat Rajah 46.

**Rajah 46: Kelemahan ketara dalam undang-undang berkaitan industri perumahan di Sabah**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sa- hah	Pemaju tidak bertanggungjawab / Rasuah	113	22.6	22.6	22.6
	Harga tidak menentu / Kurang Penguatkuasaan	181	36.2	36.2	58.8
	Tiada pemantauan bahan binaan	105	21.0	21.0	79.8
	Tidak tegas / Undang-undang terlalu umum	101	20.2	20.2	100.0
	Jumlah Penuh	500	100.0	100.0	

Hampir kesemua atau 99.2% responden menyarankan bahawa kerajaan mengawal harga rumah di Sabah dengan hanya 08% menyatakan tidak perlu. Saranan ini adalah dijangkakan memandangkan bahawa hampir kesemua responden merasakan bahawa harga rumah di Malaysia dan khususnya di Sabah adalah mahal berbanding dengan negara-negara jiran atau membangun. Lihat Rajah 47.

**Rajah 47 : Keperluan kerajaan mengawal harga rumah di Sabah**

		Frekuensi	Peratus	Peratus Sahih	Peratus Kumalatif
Sa- hah	Ya	496	99.2	99.2	99.2
	Tidak	4	0.8	0.8	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Seramai 78.2% responden berpendapat bahawa kerajaan perlu bertanggungjawab untuk memastikan bahawa harga rumah di Sabah adalah mampu beli untuk seberapa banyak rakyat Sabah yang memerlukannya. Ini bermakna kerajaan perlu ada data berkaitan dengan kemampuan pengguna Sabah serta tahap kumpulan menurut pendapatan mereka. Bagaimanapun, seramai 21.8% responden merasakan tidak perlu bagi kerajaan untuk menentukan kemampuan rakyat memiliki rumah sendiri. Lihat Rajah 48.

**Rajah 48: Tanggungjawab kerajaan bagi memastikan harga rumah mampu dibeli**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sahih	Ya	391	78.2	78.2	78.2
	Tidak	109	21.8	21.8	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Seramai 64.8% responden berpendapat bahawa pihak berkuasa bersungguh-sungguh berusaha untuk menyelesaikan masalah perumahan di kalangan pengguna Sabah. Sebaliknya, seramai 35.2% responden merasakan pihak berkuasa tidak bersungguh-sungguh berusaha menyelesaikan masalah perumahan pengguna. Jelaslah pihak berkuasa

berkenaan perlu lebih berusaha bagi memastikan masalah perumahan di Sabah mampu di dikurangkan. Lihat Rajah 49.

**Rajah 49: Kesungguhan pihak berkuasa menyelesaikan masalah perumahan**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sa- hah	Ya	324	64.8	64.8	64.8
	Tidak	176	35.2	35.2	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Cukup menyedihkan ialah hanya 37.2% pembeli rumah tahu di mana untuk mengadu apabila menghadapi masalah perumahan. Baki 62.8% mengaku tidak tahu kepada siapa untuk mengadu jika dilanda masalah rumah yang dibeli. Penemuan ini tidak menghairankan kerana beberapa agensi kerajaan terlibat dalam mengawal industri perumahan. Maka, perlu pihak berkuasa berkenaan untuk memastikan pembeli rumah tahu tempat mengadu yang berkenaan masalah mereka semasa menghadapi masalah perumahan berpunca oleh pemaju perumahan. Lihat Rajah 50.

**Rajah 50: Pengetahuan pengguna untuk mengadu mengenai masalah perumahan**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sa- hah	Ya	186	37.2	37.2	37.2
	Tidak	314	62.8	62.8	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Pengetahuan pengguna mengenai agensi-agensi terlibat dalam perkembangan industri perumahan di Sabah adalah umumnya kabur malah ada yang terus jahil. Maka, 64% responden menyatakan tiada agensi khusus yang terlibat dalam memajukan industri perumahan di Sabah. Seramai 25.4% responden menyebut agensi perumahan, 5.8% Kementerian Perumahan & Kerajaan Tempatan dan baki 4.8% Pihak Berkuasa Tempatan. Seperti yang telah disarankan semua pihak yang terlibat dalam industri perumahan seharusnya lebih aktif mempromosikan tanggungjawab mereka dan tidak halimunan untuk menghindari dari berkerja yang mengibatkan pengguna mudah menjadi mangsa pemaju rumah yang tidak beretika. Lihat Rajah 51.

**Rajah 51: Agensi perumahan yang diketahui pembeli rumah**

		Frekuensi	Peratusan	Peratus Sahih	Peratusan Kumalatif
Sa- hah	Tiada	320	64.0	64.0	64.0
	Agensi Perumahan	127	25.4	25.4	89.4
	Kementerian Perumahan & Kerajaan tempatan	29	5.8	5.8	95.2
	Pihak Berkuasa Tempatan	24	4.8	4.8	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Seramai 59.8% responden menuntut bahawa mereka mendapatkan maklumat yang berkenaan sebelum membeli rumah mereka. Sebaliknya, seramai 40.2% mengaku tidak. Bagi pelaburan yang umumnya memerlukan lebih kurang satu-pertiga pendapatan bulanan pengguna adalah bijak pengguna dididik supaya mendapatkan maklumat yang perlu sebelum melabur memiliki rumah sendiri. Jika tidak, bila berlaku masalah tidak mampu membayar pinjaman, padahnya mungkin kehilangan rumah yang dibeli. Pihak berkuasa berkenaan seharusnya mendidik pembeli rumah mengenai masalah ini serta menyediakan pakej untuk menyelamatkan pembeli rumah tanpa kerugian kepada mana-mana pihak. Lihat Rajah 52.

**Rajah 52: Mendapatkan maklumat sebelum membeli rumah**

		Frekuensi	Peratus	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sa- h ih	Ya	299	59.8	59.8	59.8
	Tidak	201	40.2	40.2	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Seramai 41.2% responden mengakui bahawa mereka tiada tahu tempat untuk mendapatkan maklumat yang berguna sebelum membeli rumah idaman. Seramai 16.4% menyebut rakan untuk mendapat nasihat sebelum membeli rumah mereka. Pemaju rumah selaku sumber maklumat disebut oleh 12.8% responden dan dituruti oleh media dengan 12.6% responden menggunakannya. Seramai 8.8% responden memakai agensi hartanah sebagai sumber dan baki 8.2% responden berpandukan kepada keluarga. Namun begitu, amnya seramai 85% responden menyatakan maklumat umum mengenai perumahan lazimnya mereka perolehi daripada liputan media massa.

Penemuan ini jelas menunjukkan bahawa tiada agensi kerajaan berperanan sebagai pusat sumber mendapatkan maklumat untuk memiliki pembelian rumah terbaik. Adalah wajar setiap agensi kerajaan yang terlibat dalam industri perumahan membantu pembeli rumah untuk mendapat maklumat untuk membuat pembelian rumah yang terbaik. Adalah disarankan semua pihak yang berkenaan menyediakan maklumat-maklumat yang mampu membantu pengguna membuat pembelian rumah terbaik dengan wang yang dibelanjakan.

Juga, disarankan bahawa pihak swasta yang terlibat juga seharusnya menyediakan maklumat yang berguna bagi membantu pengguna membuat pilihan terbaik terhadap rumah idaman. Lihat Rajah 53.

**Rajah 53: Sumber mendapatkan maklumat perumahan**

		Frekuensi	Peratusan	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sa- h ih	Tiada	206	41.2	41.2	41.2
	Keluarga	41	8.2	8.2	49.4
	Rakan	82	16.4	16.4	65.8
	Pemaju	64	12.8	12.8	78.6
	Media	63	12.6	12.6	91.2
	Agensi Hartanah	44	8.8	8.8	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

Gambaran industri perumahan bagi pengguna hasil daripada liputan media menunjukkan 50.2% responden menganggap ianya sederhana manakala 30.2% merasakan ianya positif dan 6.2% sangat positif. Bagi baki 13.4% responden pula berpendapat bahawa liputan media yang mereka terdedah memberi gambaran yang negatif terhadap industri perumahan. Rumusannya ialah pihak media resminya telah memberi gambaran yang positif terhadap industri perumahan di Malaysia. Bagaimanapun, yang kritikal ialah pihak media memberi gambaran yang benar terhadap perkembangan industri perumahan di Malaysia serta memberi pendidikan terhadap membantu pengguna membuat pemilihan yang terbaik dengan pelaburan tertinggi mereka. Lihat Rajah 54.

**Rajah 54: Gambaran industri perumahan dari liputan media**

		Frekuensi	Peratus	Peratusan Sahih	Peratusan Kumalatif
Sa- hah	Sangat Positif	31	6.2	6.2	6.2
	Positif	151	30.2	30.2	36.4
	Sederhana	251	50.2	50.2	86.6
	Negatif	67	13.4	13.4	100.0
	Total	500	100.0	100.0	

### Rumusan dan Saranan

Kajian ini mendapati bahawa isu perumahan di Sabah dari sudut pengguna berbanding dengan negeri-negeri lain di Malaysia tidaklah berbeza sangat. Isu harga rumah mahal, mutu rendah, lewat siap, sukar dapat pinjaman perumahan dan sebagainya turut berlaku di seluruh negara. Kelemahan perundangan mengawal selia industri perumahan serta proses mendapat kelulusan dan jumlah agensi kerajaan yang terlibat turut menyumbang kepada masalah lemah penguatkuasaan, rasuah dan kekeliruan. Para responden telah memberi banyak saranan untuk menyelesaikan masalah perumahan di Malaysia dan di negeri Sabah khususnya. Hampir kesemua mereka yakin kerajaan mampu menyelesaikan masalah perumahan di negara ini yang termasuk Sabah.

Maka tidak menghairankan kajian ini mendapati majoriti responden merasakan undang-undang berkaitan perumahan di Sabah lemah kerana dilanda oleh masalah rasuah, kelemahan penguatkuasaan, penyelewengan dan sebagainya. Semua responden menuntut Akta Perumahan Persekutuan dan Negeri Sabah dikekalkan dan diperketatkan lagi.

Seharusnya Kerajaan Persekutuan dan Negeri Sabah perlu terus memberi penekanan terhadap keperluan penyediaan perumahan yang mencukupi, berkualiti dan mampu dibeli atau dimiliki untuk memenuhi keperluan rakyat. Untuk mewujudkan perumahan yang berkualiti, kerjasama banyak pihak yang melibatkan kerajaan, pemaju dan pembeli rumah sangat diperlukan. Sebagaimana yang digariskan dalam Dasar Perbandaran Negara (DPN), penyediaan kemudahan perumahan yang mencukupi bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana adalah penting bagi mewujudkan persekitaran bandar yang sejahtera dan mampan sambil meminimumkan masalah setingan.

Sehubungan itu, pihak kerajaan harus meningkatkan keberkesanan sistem menangani permohonan kelulusan pelan pembangunan dan peruntukan kewangan. Mekanisma perancangan yang digunakan untuk mengenal pasti tanah-tanah pembangunan yang sesuai juga perlu diteliti semula dan seterusnya dipertingkatkan. Selain itu, pihak swasta khususnya pemaju perumahan swasta digalakkan untuk terlibat secara langsung dalam pembangunan perumahan kos rendah dengan memperkenalkan insentif yang lebih menarik

dan dasar-dasar yang lebih jelas tentang penglibatan mereka dalam pembangunan perumahan kos rendah.

Terdapat pelbagai agensi dan badan-badan tertentu seperti Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB), badan-badan berkanun, Perbadanan Pembangunan Ekonomi Negeri (SEDC) dan agensi lain yang berkaitan juga terlibat dalam pembangunan perumahan. Penyelarasan dalam kalangan agensi-agensi ini adalah penting supaya pembinaan dan pengagihan unit-unit rumah mengikut negeri dapat dilaksanakan dengan lebih terancang, sistematik dan seimbang. Dalam hubungan ini, Dasar Perumahan Negara (DRN) mencadangkan supaya peranan dan kerjasama kesemua agensi dan badan-badan yang terlibat dipertingkatkan.

Keperluan terhadap perumahan kos sederhana dan rendah masih lagi tinggi di bandar kerana rata-rata penduduk bandar merupakan golongan pekerja berpendapatan rendah dan sederhana. Namun, isu kemiskinan dan kemampuan untuk membeli rumah masih lagi menjadi halangan utama penduduk bandar untuk memiliki rumah sendiri. Oleh hal yang demikian, kerajaan perlu terus membantu penduduk bandar di Sabah dalam mencari sumber pendapatan yang tetap di samping meningkatkan sumber pembiayaan untuk membeli rumah. Institusi kewangan dan sektor swasta, khususnya pemaju perumahan, mempunyai peranan yang sama penting dengan pihak kerajaan dalam hal ini supaya tahap pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar dapat dipertingkatkan.

Memandangkan harga tanah di kawasan bandar mahal, garis panduan dan standard infrastruktur pembangunan perumahan kos rendah di kawasan bandar perlu diteliti semula. Ini sebagai usaha meningkatkan densiti pembangunan dan seterusnya menggalakkan penglibatan pemaju perumahan swasta terlibat dalam pembangunan perumahan kos rendah di kawasan bandar.

Para responden mengharapkan bahawa saranan-saranan mereka dipertimbangkan oleh pihak berkuasa berkenaan. Mereka juga berharap pihak media memberi lebih liputan mengenai industri perumahan dan memberi maklumat yang berguna yang mengupayakan pembeli rumah untuk membuat pilihan terbaik. Juga responden mahukan agensi-agensi kerajaan dan pihak swasta turut membekalkan maklumat berguna kepada pengguna untuk membuat pembelian rumah yang selaras dengan wang dibelanjakan.

## RUJUKAN

- Ball, M (1983). *Housing Policy and Economic Power*. London: Mathuen.
- Bourne, L.S. (1981). *The Geography of Housing*. New York: Edward Arnold.
- Cheah Su Ling dan Stefanie Joan Almelda *Pencerahan Isu Rumah Mampu Milik*. Diakses pada 24 Mac 2017. [www.utusan.com.my](http://www.utusan.com.my)
- Harga Rumah Di Sabah Kedua Termahal Di Malaysia**. Diakses pada 7 Disember 2016 menerusi laman sesawang. <http://www.freemalysiatoday.com/category/nation/2013/08/31/harga-rumah-di-sabah-kedua-termahal-di-malaysia/>
- Jeniri Amir (2016). *Masalah Perumahan Lebar Jurang Sosial*. Diakses pada 8 Mei 2017 daripada [www.bharian.com.my/node/86290](http://www.bharian.com.my/node/86290)
- Jeyakumar Devaraj (16 Okt 2014). *Tujuh Langkah Untuk Mengatasi Krisis Perumahan Di Malaysia*. Penang: Aliran 2014 Web Specials.
- Marcussen .L (1990). *Third World Housing In Social And Spatial Development*. Aldershot : Avebury.
- MENYEDIAKAN PERUMAHAN MAMPU MILIK YANG MENCUKUPI DAN BERKUALITI**. Diakses pada 5 Disember 2016 menerusi laman sesawang <http://rmk11.epu.gov.my/pdf/kertas-strategi/Kertas%20Strategi%2006.pdf>
- Mera K, Heikkia E.J. (1999). *Housing As A Means Of Sustainable Economic Recovery In Southeast Asia*. Review Of Urban And Development Studies, Vol.11, No. 2.

- Mesyuarat DUN Sabah - Isu Perumahan.** Diakses pada 7 Disember 2016 menerusi laman sesawang <https://christinaliew.wordpress.com/2014/11/11/mesyuarat-dun-sabah-isu-perumahan/>
- Mohd Hamdan Adnan (2012). **Perumahan "Siap Baru Jual"** dalam **Suara Pengguna** (86 – 91). Kuala Lumpur: Dewan Bahasa & Pustaka.
- Mohd Hamdan Adnan (2012). **Budaya Pencakar Langit** dalam **Suara Pengguna** (275-279). Kuala Lumpur: Dewan Bahasa & Pustaka.
- Mohd. Ali Hj. Baharum. (1991). **Masalah perumahan: penyelesaian menurut perspektif Islam.** Kuala Lumpur : Dewan Pustaka Islam.
- PEMBANGUNAN BANDAR KECIL DI SABAH ISU DAN CABARAN.** Diakses pada 5 Disember 2016 menerusi laman sesawang [http://www.academia.edu/19447876/Pembangunan\\_bandar\\_kecil\\_di\\_sabah\\_isu\\_dan\\_cabaran\\_Syivero\\_Patrick\\_LAPORAN-PENUH-PEMBENTANGAN-UPSI-TERKINI](http://www.academia.edu/19447876/Pembangunan_bandar_kecil_di_sabah_isu_dan_cabaran_Syivero_Patrick_LAPORAN-PENUH-PEMBENTANGAN-UPSI-TERKINI)
- Rosadah Mahamud (2016). **Pengaruh Insentif Keatas Pasaran Harta Tanah Perumahan.** Diakses pada 1 Julai 2017. [Eprints.utm.my/1090/1/Rosadah\\_Mahamud.pdf](http://eprints.utm.my/1090/1/Rosadah_Mahamud.pdf)
- Saiful Anwar Md Ali (2016). **Masalah Perumahan Di Malaysia – Satu Analisa.** Diakses pada 25 Disember 2016. [www. Academia.edu/11405918](http://www.academia.edu/11405918)
- Sembang Rumah Mampu Milik** dalam Prospek HARTANAH, May 13, 2015. Diakses pada 1 Jan 2017.
- Siti Zubaidah Mat Isa, Nurul Fatiha Muah & Mohamad Hafizi Mohd (14/9/2014). **Rumah Terlalu Mahal, Apa Puncanya?** Diakses pada 5 Mei 2017. Sinar Online.
- Teori Pembangunan.** Diakses pada 10 Disember 2016 menerusi laman sesawang <http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/pendidikan/Dr.%20Endang%20Mulyani,%20M.Si./EKO.%20PEMB%20-%20Teori%20Pembangunan.pdf>