

**PASARAN HARTA TANAH KEDIAMAN BERDASARKAN IMPLIKASI  
PENENTUAN HARGA RUMAH OLEH PEMAJU.  
KAJIAN KES NUSAJAYA**

**ZARINATUL AIN BT AKHIRUDIN**

**Laporan Projek Sarjana Sains ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian  
daripada syarat penganugerahan Sarjana Sains (Pentadbiran dan  
Pembangunan Tanah)**

**Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia**

**2013**

## **DEDIKASI**

*Buat Suamiku*

*Pengorbanan dan kesetiaanmu amatku hargai*

*Buat Ayanda dan Bonda*

*Jasamu,harapanmu doamu ku sanjung tinggi*

*Buat anakku Zareef*

*Kau permata hatiku yang tiada ganti*

*Buat kakak Zura, Nurul, Abu,Nazirul dan Nafis*

*Kalian tetap ku rindui*

*Buat rakan seperjuanganku*

*Terima kasih atas segalanya*

*Semoga kejayaan dapat dirasai oleh kita semua*

## PENGHARGAAN

Ucapan setinggi kesyukuran kepada Allah S.W.T, selawat dan salam buat Rasul SAW, Muhammad Al-Amin. Alhamdulillah bersyukur saya ke hadrat ilahi atas limpah kurniaNya dapat saya mempersembahkan hasil kajian ini buat tatapan umum. Semoga hasil kajian ini dapat menzahirkan setinggi penghargaan kepada semua penyumbang dan pembantu yang terlibat. Pada kesempatan ini, saya ingin mengucapkan jutaan terima kasih dan rasa penghargaan yang tidak terhingga kepada En Kamaruzaman Abd Rasid selaku penyelia yang telah banyak memberi tunjuk ajar serta tidak pernah jemu membimbing saya dalam usaha menghasilkan tesis yang baik dan berkesan.

Selain itu, kerjasama daripada pihak Pemaju Horizon Hills Sdn Bhd, Pemaju SP Setia, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Johor Bahru, National Property Information Center (NAPIC), dan penduduk di Taman Bukit Indah serta Horizon Hill amatlah dihargai, kerana telah memberi kerjasama dan luahan pendapat serta cadangan yang berkesan ketika mengumpul data-data untuk mencapai objektif kajian. Tidak dilupakan kepada rakan-rakan sekelas yang banyak membantu sepanjang penyediaan tesis ini. Penghargaan juga ditujukan kepada suami tercinta dan kepada semua yang terlibat dalam penyediaan tesis ini secara langsung atau tidak langsung. Semoga jasa dan sumbangan yang kalian hulurkan mendapat ganjaran baik daripadanya. Akhir kata semoga penulisan ini dapat memberi manfaat kepada pembaca sekalian. Sesungguhnya yang baik datangnya dari Allah s.w.t dan kekurangan itu datangnya dari kelemahan diri saya sendiri.

Sekian, Wasalam. Selamat membaca.

## ABSTRAK

Pasaran harta tanah kediaman di Malaysia telah mengalami lonjakan harga yang begitu ketara. Ia dapat dilihat melalui beberapa negeri di Malaysia yang mengalami lonjakan harga dengan kadar yang lebih tinggi. Maka jelaslah ini menunjukkan harga perumahan adalah suatu isu yang hangat dipertimbangkan dalam pasaran harta tanah masa kini. Tindak balas harga perumahan adalah berdasarkan penentuan harga oleh pemaju. Penentuan harga bagi sesebuah harta kediaman adalah sangat mempengaruhi faktor makro dan mikro di dalam permintaan dan penawaran dalam pasaran. Untuk menjayakan sesuatu projek perumahan adalah penting untuk pemaju mengetahui langkah-langkah dan strategi penentuan harga supaya projek yang dilakukan mendapat sambutan daripada pembeli harta tanah kediaman. Justeru itu kajian telah dijalankan untuk mengkaji pasaran harta tanah kediaman berdasarkan implikasi harga rumah oleh pemaju. Kajian kes adalah kawasan sekitar Nusajaya, Johor. Untuk mencapai objektif kajian, penyebaran borang soal selidik dan temubual telah dijalankan. Data-data yang diperolehi telah dianalisis dengan menggunakan kaedah analisis kekerapan, skala likert dan darjah kepentingan faktor. Hasil daripada kajian faktor lokasi merupakan faktor utama yang sangat mempengaruhi harga sesebuah rumah. Di samping itu, penentuan harga berdasarkan kos merupakan kaedah yang banyak digunakan oleh pemaju dalam menentukan harga harta tanah kediaman

## **ABSTRACT**

Residential property market in Malaysia has experienced a surge in price too significantly. It can be seen through several states in Malaysia, which saw prices surge to a higher rate. Obviously, this indicates housing prices are a major issue to be considered in the current property market. Reaction of housing prices is based on the determination of prices by developers. The pricing of a residential property is heavily influence the macro and micro factors in the demand and supply in the market. To ensure the success of a housing project is important for developers to know the proper steps and pricing strategies for the projects to get a good response from buyers of residential properties. Thus, the present study was conducted to investigate the residential property market based on the implications of the house price by the developer. The case study is the area around Nusajaya, Johor. To achieve the objectives, the dissemination of questionnaires and interviews have been conducted. The data collected were analyzed using frequency analysis, Likert scale and the degree of importance of factors. As a result of the study location factor is a key factor that greatly affects the price of a house. In addition, cost-based pricing is a method widely used by developers in determining the price of residential properties.

## SENARAI KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>HALAMAN</b>
	<b>TAJUK</b>	i
	<b>PENGESAHAN PENYELIA</b>	ii
	<b>PENGAKUAN</b>	iii
	<b>DEDIKASI</b>	iv
	<b>PENGHARGAAN</b>	v
	<b>ABSTRAK</b>	vi
	<b>ABSTRACT</b>	vii
	<b>ISI KANDUNGAN</b>	viii
	<b>SENARAI JADUAL</b>	xiii
	<b>SENARAI RAJAH</b>	xiv
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	xv
<b>1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat dan Objektif Kajian	7
	1.4 Skop Kajian	7
	1.5 Kepentingan Kajian	8
	1.6 Metodologi Kajian	10
	1.7 Susunatur Bab	15

## **2 PENENTUAN HARGA HARTA TANAH KEDIAMAN OLEH PEMAJU**

2.1	Pengenalan	17
2.2	Definisi Harta Tanah Kediaman	18
2.3	Definisi Pemaju	19
2.3.1	Jenis Pemaju	20
2.3.2	Saiz Pemaju	21
2.3.3	Kategori Pemaju	22
2.4	Konsep Harga	22
2.5	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Rumah	24
2.6	Langkah-langkah Dalam Penentuan Harga	25
2.7	Strategi Penentuan Harga	27
2.7.1	Pembentukan Objektif Penentuan Harga	27
2.7.2	Anggaran Kos	28
2.7.3	Analisis Harga Persaingan	28
2.7.4	Pemilihan Kaedah Penentuan Harga	29
2.7.5	Penentuan Harga Akhir	31
2.8	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Dan Penawaran Rumah Teres Dua Tingkat	31
2.8.1	Faktor Makro	32
2.8.1.1	Faktor Ekonomi	32
2.8.1.2	Faktor Sosial/ Demografi	33
2.8.1.3	Faktor Politik	34
2.8.2	Faktor Mikro	35
2.8.2.1	Faktor Permintaan	35
2.8.2.2	Faktor Penawaran	37
2.9	Penawaran dan Permintaan Harta Tanah	42
2.9.1	Permintaan Harta Tanah	43
2.9.2	Penawaran Harta Tanah	44
2.10	Ciri-ciri Harta Tanah Kediaman Di Lihat Daripada Perspektif Ekonomi	46
2.10.1	Pemilikan Harta Tanah Kediaman Memerlukan	

Sejumlah Modal Yang Besar	46
2.10.2 Memerlukan Kos Pindah Milik Yang Tinggi Secara Relatif	46
2.10.3 Pusat Pemasaran Yang Khusus Tiada Di Pasaran Harta Tanah	47
2.11 Kesimpulan	47
<b>3 PASARAN HARTA TANAH KEDIAMAN (RUMAH TERES DUA TINGKAT) DI KAWASAN NUSAJAYA</b>	
3.1 Pengenalan	49
3.2 Kajian Kes	50
3.3 Kesan Perancangan Zon Pembangunan Di Bandar Nusajaya	52
3.3.1 Pembahagian Kawasan Pembangunan	52
3.3.2 Penduduk di Nusajaya	53
3.3.3 Pembangunan di Sekitar Nusajaya	53
3.4 Senario Pembangunan Perumahan Di Horizon Hills	55
3.4.1 Kesan Peningkatan Harga Pasaran Rumah Teres Dua Tingkat Di Horizon Hills	56
3.5 Senario Pembangunan Perumahan Di Bukit Indah	58
3.5.1 Kesan Peningkatan Harga Pasaran Rumah Teres Dua Tingkat Di Bukit Indah	59
3.6 Penentuan Harga Pasaran Harta Tanah Kediaman di Nusajaya Dari Tahun 2007 Hingga 2012	60
3.6.1 Fasa 1: Pasaran Harta Tanah Kediaman Bagi Tahun 2007-2008	61
3.6.2 Fasa II: Pasaran Harta Tanah Kediaman Bagi Tahun 2009-2010	62
3.6.3 Fasa III: Pasaran Harta Tanah Kediaman Bagi Tahun 2011-2012	63
3.7 Kesimpulan	63



<b>4</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	
4.1	Pengenalan	65
4.2	Perlaksanaan Kajian	66
4.2.1	Bilangan Responden	66
4.2.2	Kaedah Pengumpulan Data Dalam Temubual	67
4.3	Format Borang Soal Selidik	71
4.3.1	Pembentukan Borang Soal Selidik	72
4.3.2	Kaedah Analisis Data	73
4.3.2.1	Analisis Statistik Keperaturan	73
4.3.2.2	Analisis Skala Likert	74
4.4	Analisis Kajian	75
4.4.1	Analisis Statistik Keperaturan	75
4.4.1.1	Latar Belakang Responden	76
4.4.1.2	Pendapat Responden Terhadap Pembangunan Di Nusajaya	77
4.4.2	Analisis Skala Likert	78
4.4.2.1	Faktor Lokasi Dan Kemudahsampaian	83
4.4.2.2	Faktor Permintaan Dan Penawaran	84
4.4.2.3	Faktor Konsep Bandar	85
4.4.2.4	Faktor Harga Tawaran	86
4.4.2.5	Faktor Kaedah Pinjaman	86
4.4.2.6	Faktor Ekonomi	87
4.4.2.7	Faktor Rekebentuk Harta Tanah	87
4.4.2.8	Faktor Keluasan Tanah	88
4.4.2.9	Faktor Muka Bumi	88
4.4.2.10	Faktor Taburan Penduduk	89
4.5	Kesimpulan	89

<b>5</b>	<b>RUMUSAN DAN CADANGAN</b>	
5.1	Pengenalan	91
5.2	Penemuan Kajian	91
5.2.1	Penemuan Objektif Pertama: Mengenalpasti faktor-faktor Bagi Penentuan Harga Rumah Oleh Pemaju	92
5.2.2	Penemuan Objektif Kedua: Mengkaji Penentuan Harga Pasaran Harta Tanah Kediaman Yang Dilaksanakan Oleh Pemaju Kepada Pembeli	95
5.3	Cadangan Kajian	96
5.4	Limitasi Kajian	98
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	98
5.6	Kesimpulan	99
	<b>BIBLIOGRAFI</b>	100
	<b>LAMPIRAN</b>	

**SENARAI JADUAL**

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>HALAMAN</b>
Jadual 4.1	Responden Daripada Pihak Pemaju	68
Jadual 4.2	Skor Dalam Soal Selidik	73
Jadual 4.3	Kategori Umur Responden Mengikut Jenis Pekerjaan	76
Jadual 4.4	Nilai Keseluruhan Skor Dan min Skor Faktor Yang Terlibat	79
Jadual 4.5	Julat Indeks	80
Jadual 4.6	Keseluruhan Min Skor	81
Jadual 4.7	Pengkelasan Kategori Faktor-faktor Mengikut Indeks	82

## SENARAI RAJAH

<b>NO.RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>HALAMAN</b>
Rajah 1.1	Jumlah Penduduk Mengikut Negeri Malaysia 2010	5
Rajah 1.2	Carta Alir Kajian	14
Rajah 2.1	Keluk Permintaan Dan Penawaran	45
Rajah 3.1	Nusajaya Master Plan	50
Rajah 3.2	Hub Pembangunan Di Nusajaya	54
Rajah 3.3	Lokasi Di Horizon Hills	56
Rajah 3.4	Harga Pasaran Rumah Teres Dua Tingkat Di Horizon Hills	57
Rajah 3.5	Lokasi Bukit Indah	58
Rajah 3.6	Harga Pasaran Rumah Teres Dua Tingkat Di Bukit Indah	59
Rajah 3.7	Kadar Peratusan KDNK	60
Rajah 4.1	Bilangan Responden Mengikut Pecahan	67
Rajah 4.2	Pendapat Responden Terhadap Pembangunan Nusajaya	77

**SENARAI SINGKATAN**

JPPH	Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta
KPKT	Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
UPEN	Unit Perancangan Ekonomi Negara
MPJBT	Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah
KDNK	Keluaran Dalam Negeri Kasar
SILC	Southern Industrial Logistis Clusters
IDR	International Destination Resort
PTP	Pelabuhan Tanjung Pelepas
REDHA	Persatuan Hartanah dan Perumahan
PR1MA	Skim Rumah Pertamaku dan Perumahan Rakyat 1Malaysia
NAPIC	National Property Information Center

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Pertumbuhan ekonomi Malaysia yang meningkat pada kadar 4 hingga 5 peratus pada tahun 2012 berdasarkan pertumbuhan penggunaan dan pelaburan swasta di Malaysia telah menjadi tumpuan para pelabur di kalangan negara-negara yang membangun mahu pun negara maju seperti Amerika Syarikat, Jepun, dan United Kingdom (Prospek dan Dasar 2012). Dengan ini, prestasi pasaran harta tanah telah menerima impak yang positif hasil daripada peningkatan aktiviti di semua subsektor yang terus kukuh. Ia adalah berdasarkan kepada peningkatan ekonomi yang disokong oleh pelaburan yang berterusan daripada industri berorientasikan dalam negeri dan pelaksanaan berterusan melalui projek di bawah Program Transformasi Ekonomi dan inisiatif dasar yang diumumkan semasa Belanjawan 2012.

Oleh itu, ia memberi kesan kepada pemaju untuk menyediakan penawaran yang banyak dalam sektor harta tanah kediaman. Di mana harta tanah kediaman adalah produk yang dihasilkan dalam bentuk sebuah, sebaris, berperingkat-peringkat samada secara vertikal ataupun horizontal ia dikenali sebagai rumah. Rumah adalah salah satu keperluan yang penting kepada manusia. Malahan sejak zaman pra sejarah

lagi telah menyatakan bahawa tempat perlindungan atau rumah telah menjadi keperluan asas yang penting selain daripada makanan dan minuman kepada kehidupan manusia. Perumahan bukan sahaja dilihat sebagai barangan ekonomi namun ia memberi kesan positif kepada peningkatan ekonomi.

Di samping itu teknologi dan evolusi bergerak seiring dengan masa. Sehingga kini rumah merupakan satu pelaburan jangka panjang kepada pemilik rumah, sekali gus ia menjadi pengukur taraf kehidupan seseorang. Malahan kriteria utama yang dicari oleh setiap individu untuk membeli rumah baru adalah berdasarkan keselesaan, kemudahan asas serta utiliti yang lengkap untuk dinikmati kelak. Namun di dalam konteks ini sektor kewangan juga memainkan peranan amat penting.

Apabila kemudahan pinjaman yang diberikan oleh institusi kewangan ke atas faedah pulangan pinjaman kepada pemaju adalah rendah maka penawaran kepada pasaran harta tanah meningkat. Dengan ini akan memberi dorongan kepada spekulator tanah untuk memiliki rumah lebih daripada dua akan meningkat (Utusan, 12 september 2012). Ia juga memberi kesan kepada peningkatan harga harta tanah. Selain pendekatan institusi kewangan sektor ekonomi juga merupakan elemen penting dalam menentukan pasaran harta tanah.

Apabila ekonomi berkembang pesat aktiviti pembinaan juga berlaku. Oleh itu krisis kewangan global yang berlaku pada tahun 2009-2010 di United Kingdom dan Amerika Syarikat (Berita Harian 3 Jun 2012) tidak dirasai oleh negara kita malahan harga pada harta tanah terus meningkat. Justeru itu ia dapat dilihat daripada pendekatan neoklasikal yang menumpukan kepada aspek permintaan dan penawaran serta melihat peranan manusia melalui hubungan permintaan dan penawaran.

Apabila ekonomi berkembang maju, peluang pekerjaan juga meningkat. Dengan ini kuasa pembeli akan terbentuk. Faktor inilah yang mendorong kenaikan harga rumah pada saban tahun. Lebih-lebih lagi, untuk membina rumah, ia memerlukan tanah, sedangkan ruang tanah di muka bumi ini terhad sifatnya. Saban hari, penggunaan tanah semakin berkurangan. Bukan sahaja projek perumahan, tetapi juga tanah diperlukan untuk membina pusat membeli-belah, yang mana bukan setakat kaki persegi tetapi berhektar-hektar tanah digunakan.

Kajian ini merupakan kaji selidik yang akan mengkaji mengenai pasaran harta tanah kediaman berdasarkan implikasi penentuan harga oleh pemaju yang menyumbang kepada harga rumah kepada pembeli. Kajian mengenai perbandingan pemilihan faktor oleh pembeli berdasarkan penentuan pemaju, faktor ekonomi, strategi pasaran dan harga jualan rumah teres dua tingkat dilakukan di kawasan Nusajaya. Kenaikkan harga rumah di kawasan ini didapati sangat ketara berbanding bandar-bandar utama lain di Malaysia (Utusan, 24 ogos 2012).

Kajian ini bakal melibatkan pelbagai pihak yang memainkan peranan yang besar dalam sektor pembinaan, antaranya termasuklah pihak pemaju, Kerajaan Perumahan kerajaan Tempatan, dan Pihak Berkuasa Tempatan. Fokus kepada sebab utama peningkatan harga rumah dua tingkat di Nusajaya akan dikenal pasti dari pihak pemaju dan pembeli melalui faktor. Pihak pemaju ialah antara pihak utama yang terlibat dalam kajian ini, ia merupakan klien atau pemilik dalam sesebuah projek pembinaan.

## **1.2 Pernyataan Masalah**

Setiap insan mempunyai impian untuk memiliki kediaman yang selesa untuk diri sendiri dan keluarga tetapi tidak mampu untuk memperolehi kerana harga rumah kediaman yang semakin meningkat dan membebankan pembeli untuk membuat pembayaran balik yang terlalu tinggi sekiranya pendapatan bulanan yang diperolehi pembeli tidak mencukupi atau masih tidak stabil. Malah kita ketahui bahawa tempat tinggal adalah salah satu harta tanah untuk diwarisi dari satu generasi ke satu generasi. Tidak dinafikan saban hari projek pembangunan harta tanah kediaman semakin rancak meningkat naik tidak kira di mana mengikut corak masa untuk keperluan masyarakat. Pelbagai reka bentuk rumah direka oleh pemaju bagi menarik minat masyarakat untuk membeli. Namun bagi mereka yang kurang berkemampuan hanya mampu melihat dan menjadikannya sebagai impian kepada mereka kerana tidak berupaya untuk memperolehi rumah yang bernilai ratusan ribu ringgit.



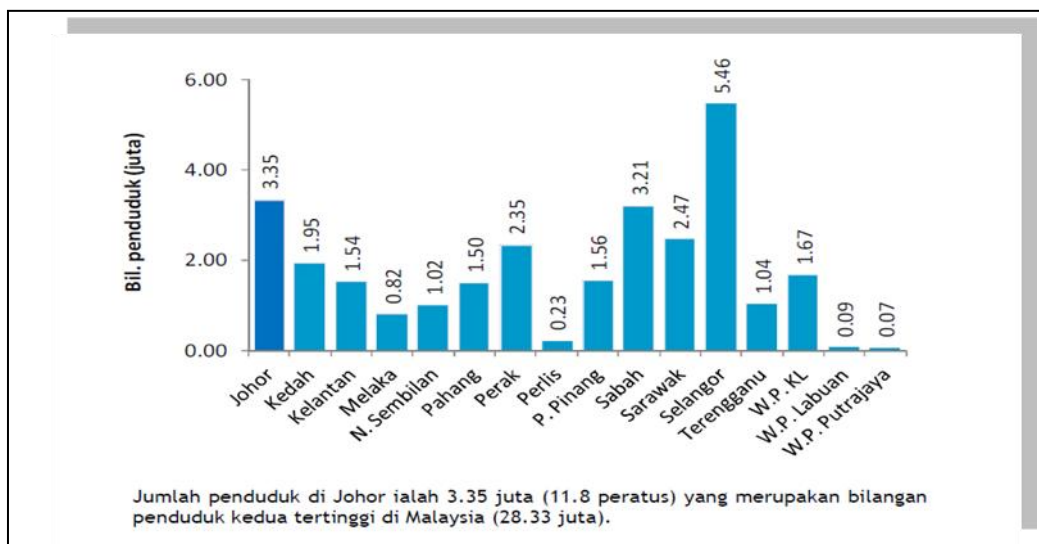
Ia dapat dilihat dengan kerancangan pembangunan yang dilakukan di Malaysia. Oleh itu peningkatan harga harta tanah kediaman yang ditentukan oleh pemaju merupakan isu yang perlu dipertekankan. Di mana ramai pemaju di Malaysia menyatakan harga pasaran hartanah kediaman di kawasan Nusajaya akan meningkat berbanding di kawasan lain. Ia disebabkan oleh projek mega daripada Pembangunan Bandar Baru Nusajaya di bawah usaha Wilayah Iskandar Malaysia yang telah dilancarkan oleh Sultan Johor pada November 2006. Menurut pernyataan daripada Wan Abdullah sebanyak 11,000 unit rumah di Nusajaya sudah mula didiami, dan sebahagiannya seperti di East Ledang dibeli kira-kira 65 peratus oleh rakyat asing (Berita Harian, 14 Julai 2009). Dengan ini ia memberi kesan kepada penduduk tempatan dan mengalakkan prestasi harga pasaran terus meningkat tinggi akibat daripada penentuan harga yang ditetapkan oleh pemaju itu sendiri.

Selain itu, terdapat pelbagai faktor yang mempengaruhi kenaikan harga rumah antaranya ialah kos bahan mentah, harga tanah, kos pengurusan, penglibatan pelabur asing dan lain-lain lagi. Bagi kawasan Nusajaya, kenaikan harga rumah dipengaruhi oleh kadar permintaan yang tinggi. Malahan kita dapat meneliti sendiri bahawa tidak kira mana-mana negara di dunia, peningkatan permintaan ke atas rumah seiring dengan peningkatan populasi penduduk dunia. Lebih ramai penduduk dunia, maka lebih banyaklah permintaan ke atas rumah. Maka dengan ini ia menimbulkan persoalan pada kajian adakah pemaju menawarkan harga berdasarkan implikasi penentuan harga.

Oleh itu berdasarkan Rajah 1.1 kita dapat melihat peratusan kenaikan harga rumah di Negeri Johor pada tahun 2010 meningkat sebanyak 12.27 peratus. Peningkatan ini berlaku disebabkan oleh pertambahan jumlah penduduk sebanyak 3.35 juta yang merupakan bilangan penduduk kedua tertinggi di Malaysia. Peningkatan penduduk ini berdasarkan daripada pemilihan faktor yang ditentukan oleh pemaju.

Maka dengan ini pemaju sanggup melabur berjuta ringgit untuk menyediakan pemajuan harta tanah kediaman kepada pengguna walaupun bentuk pinjaman yang diberikan oleh sektor kewangan adalah tinggi pada masa kini. Ia dipanggil sebagai pelabur jangka masa yang panjang kerana mereka beranggapan bahawa akan ada

pembeli yang akan membeli rumah yang mereka tawarkan sebagai contoh pembelian secara spekulatif. Menurut pegawai Persatuan Pembeli Rumah Negara (NHBA), Tan Chong Leng, pembelian spekulatif juga merupakan punca harga hartanah meningkat.



**Rajah1.1:** Jumlah penduduk mengikut negeri, Malaysia, 2010

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia, 2010

Justeru itu punca pendapatan juga memberi kesan negatif kepada pembeli sekiranya peningkatan harga harta tanah terus melambung, kerana terdapat 52.7 peratus keluarga di seluruh negara yang berpendapatan di antara RM 1,500 dan RM 3000 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2009). Oleh itu, ia telah memberi kesan kepada masyarakat untuk memperolehi rumah kerana tidak layak membeli rumah kos rendah. Mereka juga tidak mampu membeli rumah jenis kos yang lain yang lebih tinggi harganya berbanding kos rendah. Hasil kajian yang dijalankan oleh Persatuan Hartanah dan Perumahan (REDHA), golongan ini tidak mampu memiliki rumah sendiri disebabkan harga rumah pada masa sekarang terlalu tinggi.

Di samping itu, pencapaian jualan hartanah perumahan yang dicatatkan pada tahun 2011 sebanyak 226,000. (Pusat Harta Tanah Negara (NAPIC). Di mana 18 peratus peningkatan unit kediaman pada tahun sebelumnya. Walaubagaimanapun, penawaran harta tanah kediaman tetap melebihi permintaan pasaran disebabkan peratusan bulanan masyarakat yang kebanyakan tidak mampu untuk membeli

hartanah kediaman yang terlalu mahal. Oleh itu bagi menjamin kestabilan nilai hartanah negara, semua pihak berkepentingan, termasuk rakyat, pemaju, kontraktor dan sektor perbankan perlu mengambil peluang daripada pelbagai langkah yang diumumkan kerajaan menerusi peruntukan dalam Bajet 2011 terutama bagi memenuhi keperluan rakyat memiliki rumah mampu milik seperti Skim Rumah Pertamaku dan Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA).

Senario yang paling ketara yang berlaku di kalangan pemaju hartanah di Malaysia ialah penawaran melebihi permintaan. Menurut N. Hamzah (2011), isu yang dialami oleh industri pembangunan adalah disebabkan faktor luaran dan dalaman, peningkatan kos bahan-bahan import. Di bidang perumahan, misalnya banyak syarikat pemaju di negeri Selangor menghadapi masalah menjual rumah-rumah jenis mewah. Selain itu menurut teori ekonomi, sekiranya graf permintaan jatuh pada persilangan lekuk permintaan dan lekuk penawaran yang baru akan menyebabkan harga rumah jatuh. Terdapat projek pembangunan kediaman yang berjaya dan ada yang kurang berjaya disebabkan tiada strategi pemasaran yang betul dan faktor ekonomi yang digunapakai bagi penentuan harga rumah yang hendak dipasarkan (Tong 1993).

Di dalam pembinaan harta tanah kediaman, strategi pemasaran, perancangan dan faktor ekonomi perlulah diambil kira terlebih dahulu daripada pemaju. Strategi yang berkesan membantu pemaju bersaing dalam pasaran harga hartanah yang mencabar ini supaya penawaran yang di hasilkan mendapat sambutan dari semua golongan pembeli. Tidak dilupakan juga harga merupakan faktor utama yang di letakkan oleh pemaju. Maka dengan ini ia menimbulkan persoalan pada kajian adakah pemaju menawarkan harga berdasarkan implikasi penentuan harga pembeli membuat pemilihan berdasarkan faktor yang ditentukan oleh pemaju.

### **1.3 Matlamat Dan Objektif Kajian**

Matlamat kajian ini adalah bertujuan untuk mengenalpasti faktor-faktor bagi penentuan harga harta tanah kediaman yang ditentukan oleh pemaju adalah sama dengan pemilihan faktor oleh pembeli yang menyebabkan harga harta tanah kediaman meningkat. Ia boleh dijadikan panduan kepada pemaju, pembeli, kerajaan dan pihak tertentu untuk menghadapi situasi pasaran harta tanah yang semakin rancak meningkat naik. Justeru itu bagi mencapai matlamat tersebut, objektif-objektif terbentuk seperti:

- i Mengenalpasti faktor-faktor bagi penentuan harga rumah oleh pemaju.
- ii Mengkaji penentuan harga pasaran harta tanah kediaman yang dilaksanakan oleh pemaju di kawasan Nusajaya kepada pembeli.

### **1.4 Skop Kajian**

Kajian akan dijalankan di kawasan Nusajaya khususnya bagi rumah teres dua tingkat di Horizon Hills dan Bukit Indah. Antara pihak yang terlibat dalam kajian ini ialah pihak pemaju perumahan, Pihak Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Pihak Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan (KPKT) dan bakal pembeli. Faktor utama yang mempengaruhi penentuan harga rumah akan dikenal pasti pada kedua-dua pihak di antara pemaju dengan pembeli di akhir kajian ini. Instrumen utama yang digunakan di dalam kajian ini ialah borang soal selidik dan temubual disediakan dan akan diedarkan kepada pihak pemaju perumahan, iaitu soal selidik faktor yang mempengaruhi harga rumah di kawasan Nusajaya. Data yang terhasil daripada analisis ialah hubungan kolerasi antara harga kos dan faktor ekonomi, strategi yang mempengaruhi harga rumah teres dua tingkat bagi penentuan harga sesuatu harta tanah kediaman.

## **1.5 KepentinganKajian**

Melalui penghasilan kajian ini, maka diharapkan satu gambaran yang jelas dapat dihasilkan mengenai pasaran hartanah kediaman berdasarkan implikasi penentuan harga oleh pemaju. Oleh yang demikian, kajian ini dijangkakan dapat memberi manfaat kepada tiga (4) kelompok utama, iaitu:

- i. Pemaju Perumahan
- ii. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT);
- iii. Pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)
- iv. Bakal Pembeli

### **1.5.1 Pemaju Perumahan**

Melalui kajian ini, pemaju perumahan akan lebih cenderung untuk menjelaskan strategi dan faktor ekonomi yang diaplikasikan dalam penentuan harga yang digunakan bagi melambangkan kejayaan sesetengah pemaju. Oleh itu, ia dapat di pamerkan menerusi pembangunan projek kos tinggi serta kestabilan kewangan. Malahan kajian ini juga turut boleh dijadikan sebagai bahan rujukan kepada para pemaju untuk memasarkan harta tanah bergantung kepada kesesuaian masa dan jenis produk yang dipasarkan.

### **1.5.2 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)**

Penyelidikan yang dilakukan ini boleh dijadikan sebagai panduan dalam memproses meluluskan permohonan projek pembangunan di Nusajaya agar selaras dengan permintaan pasaran.

### **1.5.3 Pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)**

Hasil daripada kajian ini diharapkan dapat memberi impak yang positif kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dalam menyediakan sesuatu idea, dasar, atau syarat terhadap kategori rumah yang akan disediakan dalam sesuatu projek perumahan. Bagi mengawal permintaan dan penawaran perumahan supaya tidak menimbulkan masalah terhadap kesan kenaikan harga rumah kepada pembeli dan pemaju, penegetaan syarat perlu disediakan untuk diaplikasikan oleh semua pemaju bagi setiap pembangunan harta tanah yang dijalankan. Oleh itu, secara khusus polisi yang hendak dilakukan haruslah mengambil asas pemasaran dalam pendekatan agensi.

### **1.5.4 Bakal Pembeli**

Kajian ini penting bagi bakal pembeli untuk melihat pergerakan harga rumah pada masa kini.

## **1.6 Metodologi Kajian**

Dalam menjalankan kajian ini, satu cara kerja atau kaedah yang sistematik perlu dibentuk dari peringkat awal sehinggalah peringkat akhir kajian. Hal ini penting untuk memastikan kajian tidak tersasar daripada matlamat dan objektif kajian yang ingin dicapai. Oleh yang demikian, bagi melaksanakan kajian ini, penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data secara kualitatif bagi mencapai objektif pertama. Segala data dan maklumat akan diperolehi melalui perbincangan dengan pihak-pihak berkaitan disamping rujukan dalam bentuk dokumen, buku, laporan dan sebagainya.

Namun, bagi memperolehi maklumat untuk mencapai objektif kedua, kaedah kuantitatif iaitu pengedaran borang soal selidik akan dilakukan dengan penghuni kediaman di Nusajaya untuk membolehkan data dikumpul. Secara umumnya, terdapat lima (5) peringkat yang perlu dijalankan iaitu peringkat awal, peringkat kajian literatur, peringkat pengumpulan data, peringkat menganalisis kajian dan akhir sekali peringkat cadangan dan kesimpulan.

### **1.6.1 Peringkat Awal**

Pada peringkat pertama, kajian akan memfokuskan kepada penetapan matlamat, objektif, pernyataan masalah, latar belakang kajian, skop, kepentingan, metodologi serta susunan bab kajian untuk memastikan tumpuan kajian tidak tersasar atau lari daripada lingkungan topik yang dikaji.

### **1.6.2 Peringkat Kajian Literatur**

Pada peringkat kedua iaitu kajian literatur, konsep asas secara teori mengenai Pasaran Hartanah Kediaman Berdasarkan Implikasi Penentuan Harga Rumah Oleh Pemaju akan dikaji dengan mendalam untuk melihat gambaran keseluruhan kajian. Konsep asas ini termasuklah definisi rumah, konsep harga dan pasaran harta tanah kediaman, langkah yang digunakan oleh pemaju dalam penentuan harga rumah dan sebagainya.

Selain itu, rujukan daripada bahan-bahan bercetak seperti journal, tesis, monograf, laporan, kertas seminar artikel dan sebagainya akan dibuat untuk melihat perkembangan dan pengaplikasiannya dalam pembangunan kos tinggi di negara berkenaan. Pada peringkat ini juga, faktor-faktor penentuan harga rumah oleh pemaju dan strategi pemasaran yang dilaksanakan oleh pemaju akan diuraikan dalam peringkat ini.

### **1.6.3 Peringkat Pengumpulan Data**

Pada peringkat ini, segala maklumat dan data mengenai kajian yang ingin dijalankan akan dikumpul untuk membantu menjayakan kajian ini. Namun demikian, pengumpulan data akan dibahagikan kepada dua kategori utama iaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan sumber pengumpulan data dan maklumat yang utama bagi memperolehi maklumat yang lebih terperinci dan tepat dalam sesebuah kajian. Bagi kajian ini, sumber data diperolehi daripada hasil temubual, perbincangan dan borang soal selidik yang dibuat dengan beberapa pihak dan individu berkaitan.

Dalam memperolehi data bagi objektif pertama beberapa pihak akan ditemuramah mengikut bidang lapangan dan kepakaran masing-masing. Pihak-pihak



tersebut termasuklah Pemaju Perumahan yang terlibat dalam pembinaan perumahan di sekitar Nusajaya, Pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), dan beberapa agensi lain yang berkaitan.

Manakala bagi mencapai objektif kedua pula, data akan diperolehi melalui maklum balas daripada borang soal selidik yang dilakukan dengan penghuni kediaman kos tinggi di sekitar Nusajaya. Walau bagaimanapun, data-data ini adalah data sokongan yang dapat membantu untuk melihat sejauh mana kesan penentuan harga rumah oleh pemaju.

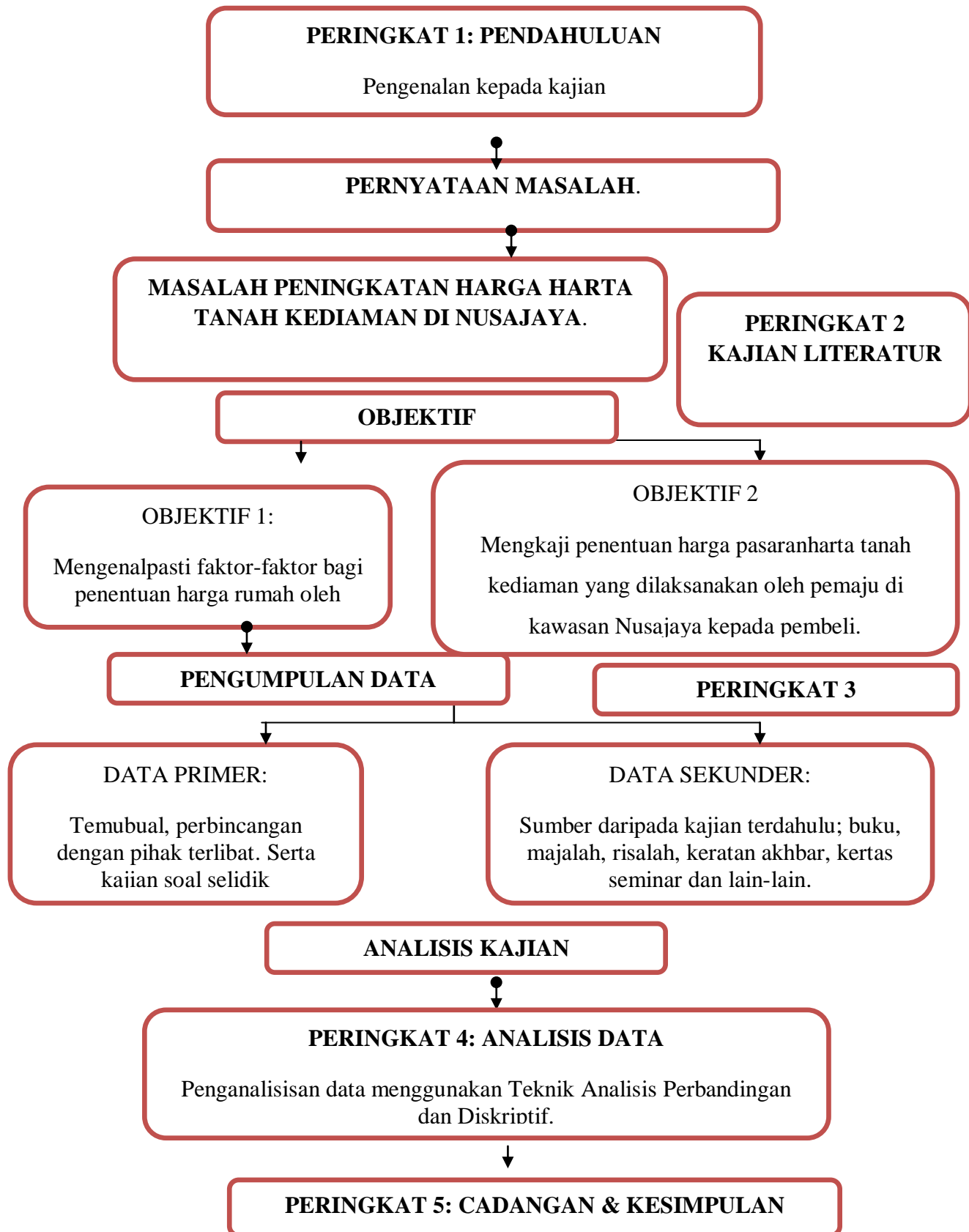
#### **1.6.4 Analisis Kajian**

Setelah segala maklumat yang diperlukan dikumpul, maklumat-maklumat dan data yang diperolehi akan dianalisis bagi melihat perkaitannya dengan isu yang dikaji. Untuk mencapai objektif pertama, segala bentuk perbincangan, temuramah dan pemerhatian yang telah dibuat akan dipersembahkan dalam bentuk perisian lembut SPSS 17.0 (*Statistical Package For Social Science*) dan diskriptif (*Discriptive Method*) agar penentuan harga oleh pemaju dapat dilihat dalam gambaran yang jelas. Segala bentuk statistik, gambarajah, atau laporan berkaitan akan dimasukkan untuk menyokong huraian yang dibuat.

Manakala bagi mencapai objektif kedua pula, analisis data dan maklumat akan di perolehi daripada soal selidik dan temubual dengan menggunakan analisis kekerapan (*Frequency Analysis*), skala likert (*Likert Scaling*), dan analisis perbandingan antara pemaju dan pembeli berdasarkan kepada kepentingan faktor adalah sama atau tidak. Analisis yang diperolehi melibatkan pengumpulan data secara kuantitatif bagi mengetahui persepsi masyarakat terhadap harga rumah di kawasan Nusajaya. Sekiranya hasil yang diperolehi tidak memenuhi kehendak matlamat dan objektif kajian, maka proses pengumpulan data akan dilakukan semula sehingga mencapai matlamat dan objektif kajian.

### **1.6.5 Cadangan dan Kesimpulan**

Peringkat ini merupakan peringkat terakhir kajian, dimana proses penetapan keputusan hasil daripada analisis kajian yang telah dibuat. Keputusan yang akan dibentuk adalah berdasarkan pencapaian matlamat serta objektif-objektif kajian yang telah dibentuk pada peringkat awal. Rumusan daripada hasil kajian diikuti dengan beberapa cadangan untuk kajian akan datang akan dibentuk bagi meningkatkan mutu serta menambah baik subjek kajian mengikut peredaran semasa. Oleh itu, secara ringkasnya carta alir metodologi kajian ditunjukkan dalam Rajah 1.2 yang menerangkan proses-proses kajian mengikut peringkat.



Rajah 1.2 Carta Alir Kajian

## **1.7 Susunatur Bab**

Secara keseluruhannya kajian ini mengandungi lima bab. Susunatur bab adalah seperti berikut;

### **Bab 1 Pendahuluan**

Bab ini merupakan pengenalan kepada kajian yang akan dijalankan. Ia menerangkan secara terperinci mengenai latar belakang kajian yang merangkumi beberapa perkara iaitu pernyataan masalah, matlamat dan objektif kajian, skop kajian kepentingan kajian dan metodologi kajian. Penerangan akan dijelaskan berdasarkan masalah yang dikaji dan akan memperolehi pada akhir kajian bagi menggambarkan keseluruhan hala tuju kajian yang dilakukan.

### **Bab 2 Faktor-faktor Penentuan Harga Harta Tanah Kediaman Oleh Pemaju**

Bab ini membincangkan secara teori berhubung dengan harta tanah kediaman. Antara aspek yang dibincangkan ialah berkaitan dengan definisi harta tanah kediaman, definisi pemaju, konsep harga, faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah, langkah-langkah dalam penentuan harga strategi penentuan harga, dan permintaan dan penawaran harta tanah kediaman.

### **Bab 3 Pasaran Harta Tanah Kediaman (Rumah Teres Dua Tingkat) di Sekitar Kawasan Nusajaya**

Bab ini pula akan menyentuh tentang kawasan kajian. Ia akan merangkumi latar belakang kajian, kawasan kajian, faktor yang mempengaruhi pasaran harta tanah kediaman, senario pasaran dan pembangunan harta tanah kediaman khususnya teres dua tingkat dan sebagainya

#### **Bab 4 Analisis Kajian**

Bab ini akan menjelaskan pelaksanaan terhadap analisis kajian. Ia akan menerangkan tentang pembentukan borang soal selidik serta kaedah analisis yang akan digunakan. Analisis akan dilakukan terhadap setiap soalan yang dibentuk di dalam borang soal selidik iaitu penentuan harga pasaran harta tanah kediaman teres dua tingkat di sekitar kawasan Nusajaya. Di samping itu, temubual dengan pihak pemaju mengenai faktor ekonomi dalam permintaan dan penawaran. Analisis dilaksanakan bagi melihat maklum balas responden terhadap faktor-faktor tersebut. Seterusnya penulis akan menyusun faktor mengikut keutamaan bagi mencapai objektif pertama dan kedua.

#### **Bab 5 Cadangan dan Kesimpulan**

Bab ini merupakan bahagian terakhir tesis ini. Intipatinya merangkumi rumusan, penemuan kajian, cadangan kepada penyelesaian masalah dan kesimpulan. Huraian penting di dalam bab ini adalah rumusan kedua-dua objektif kajian.

## BIBLIOGRAFI

- Abdul Hamid Mar Iman (1998). *Macroeconomic Techniques for Real Estate*. Monograf Pengajaran. FKSG, Universiti Teknologi Malaysia
- Abdul Hamid Mar Iman (2002). *An Introduction to Property Marketing*. Universiti Teknologi Malaysia
- Abdul Hamid Mar Iman (2006). *Basic Aspects of Property Market Research*. Universiti Teknologi Malaysia
- Bjorklund, K. dan Soderberb, B. (1999). *Property Cycles, Speculative Bubbles and The Gross Income Multiplier*. Journal of Real Estate Research. Vol.18, No. 1, hlm. 151-165.
- Charles H. Wurtzebach and Mike E. Miles, *Modern Real Estate*, New York: John Wiley. and Sons, Inc., 1994. Page 28. *Site Selection and Pre-Development*
- Drewett R (1973). The developers: decision process. In Hall et al., ed. *The containment of urban England*. London. PEP. pp. 163-193.
- DiPasquale, D. dan Wheaton, W.C. (1992). *The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework*. Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association. V20, 1: hlm. 181-197

Epley, D.R. dan Rabianski, J. (1981). *Principles of Real Estate Decisions*. Addison-Wesley Publishing Company. Hlm. 178-185

Freeman, L. C. (1979). Centrality in social networks: Conceptual clarification. *Social Networks*, 1, 215-239

Haii Bin Abu Hassan (1999). *Faktor Permintaan Harta Tanah Rumah Kedai Di Daerah Kluang*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda

Hee, Chee Heng (2005). *Kesan Ekonomi Makro Ke Atas Tren Permintaan Harta Tanah Pejabat. Kes Kajian: Bangunan Pejabat Di Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda

Hishamuddin Mohd Ali dan Lee, Y. M. (2006). *Property As An Investment*. Universiti Teknologi Malaysia

[horizonhills.com.my](http://horizonhills.com.my).

<http://www.bukitindahjb.com>

[http://en.wikipedia.org/wiki/Commercial\\_property](http://en.wikipedia.org/wiki/Commercial_property)

<http://media1.malaysiakini.com/>

Ismail Omar (1997). *Penilaian Harta Tanah*. Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur

Ismail Omar (2003). *Penilaian Harta Tanah*. Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. *Laporan Pasaran Harta 2007-2012*. Kementerian Kewangan Malaysia

- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2010). *Laporan Status Pasaran Harta Tanah Suku Pertama Tahun 2012*.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2007-2012). *Laporan Stok Pasaran Harta Tanah 2010*. Kementerian Kewangan Malaysia
- Jasdy Bin Hassan (2004). *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pembelian Rumah Teres Satu Tingkat. Kes Kajian: Kawasan Tampoi*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.
- Larsen, J. E. (2003). *Real Estate Principles And Practices*. John Wiley & Sons, Inc.
- McGreal, S., Ali Parsa dan Ramin Keivani (2001). *Perceptions of Real Estate Markets in Central Europe: A Survey of European Investors*. Journal of Real Estate Literature. Vol .9, No.2, 147-158
- Mohd. Hafiz Bin Amin (1998). *Kajian Pasaran Harta Tanah Perdagangan (Rumah Kedai) di Daerah Pontian*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda
- (Moriah Bellenger,2003). Sendiri
- Millington, A.F. (1982). *An Introduction to Property Valuation*. Edisi Kedua. Estate Gazette.
- Nelson, P. (1970) "Information and Consumer Behavior," 78 Journal of Political Economy, 311 (March/ April.)
- N. Hamzah, M.A. Khoiry, M.A.M. Ali, N.S.Zaini, I. Arshad Faktor Luaran dan Dalaman yang Mempengaruhi Harga Rumah Teres Di Bandar Baru Bangi; Jabatan Kejuruteraan Awam dan Struktur, Fakulti Kejuruteraan dan Alam Bina, Universiti Kebangsaan Malaysia



- Nor'aini Yusof (2007). "Pemaju Swasta dan Perumahan Kos Rendah." Penerbit Universiti Sains Malaysia. Pulau Pinang.
- Phua, Gui Lian (2004). *Ramalan Harga Kondominium Dengan Menggunakan Model Aliran Stok. Kes Kajian: Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda
- Shafer, T.W. (1975). *Real Estate And Economics*. Reston, Virginia: Reston Publishing Company, Inc.
- Teo Lin Yin (2005). *Strategi-strategi Penentuan Harga Rumah Oleh Pemaju Kes Kajian: Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia .Projek Sarjana Muda
- Thuraiya bt Mohammad(2003).*Pengaruh FaktorEkonomi Terhadap Pasaran dan Harga Harta Tanah Kediaman Semasa Kegawatan*.Universiti Teknologi Malaysia Projek Sarjana Sains.
- Wurtzebach, C. H dan Miles, M. E. (1994). *Modern Real Estate*. Edisi Kelima. John Wiley & Sons, Inc.
- Zulkifli Hj Ali (2000) *Pendekatan Agensi dalam Pemasaran Harta Tanah Kediaman*. Universiti Teknologi Malaysia : Tesis Sarjana