

**DINAMIKA HARGA HARTA TANAH KEDIAMAN DALAM SEGMENT
PASARAN PRIMA DAN SEKUNDER DI ISKANDAR MALAYSIA**

MOHAMAD QAIYUM BIN ROZALI

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

DINAMIKA HARGA HARTA TANAH KEDIAMAN DALAM SEGMENT
PASARAN PRIMA DAN SEKUNDER DI ISKANDAR MALAYSIA

MOHAMAD QAIYUM BIN ROZALI

Tesis ini dikemukakan
sebagai memenuhi syarat penganugerahan ijazah
Sarjana Sains (Harta Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JULAI 2016

DEDIKASI

Buat insan yang dicintai (Ainul Farahin Saifuding)

Terima kasih untuk segala sokongan, sokongan

Semangat yang amat mendalam yang diberikan.

Semoga menjadi teman hidup dan bakal ibu yang solehah dalam lindungan Allah.

&

Yang paling teristimewa buat bonda (Pn Samiah Bt Hodri)

Dan Ayahanda yang disayangi (En. Rozali B. Hj Mustafa)

Adik beradik serta keluarga mertua yang dicintai

Terima Kasih diatas segala bantuan, sokongan

Dan semoga menjadi teman hidup yang dirahmati Allah

Kalian adalah sahabat yang paling bernilai

Di setiap saat dan ketika sepanjang hidupku.....

PENGHARGAAN

Alhamdulillah segala pujian bagi Allah S.W.T diatas limpah kurniaNya, memberikan kemudahan didalam menyiapkan tesis sarjana ini dengan jayanya.

Dengan besar hati dan jutaan terima kasih saya berikan kepada tesis ini, Dr Ibrahim@Atan Bin Sipan yang telah banyak member semangat, member nasihat, dan memberi tunjuk ajar sepanjang tempoh penyelidikan tesis ini.

Pada masa yang sama, saya ingin mengambil kesempatan juga untuk mengucapkan ribuan terima kasih kepada panel-panel yang terlibat semasa pembentangan kajian ini berlansung, jutaan terima kasih.

Akhir kata, penghargaan ini juga ditujukan kepada isteri saya Ainul Farahin Binti Saifuding dan kedua ibu bapa saya, En. Rozali Bin Hj Mustafa dan Pn.Samiah Binti Hodri serta kedua ibu bapa mertua saya En.Saifuding Bin Sidek dan Pn.Kamariah Binti Endot yang sentiasa mendoakan kejayaan saya. Akhir sekali, untuk adik beradik serta keluarga mertua, rakan-rakan serta semua pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam menyiapkan penulisan ini. Kerjasama kalian amat dihargai..

ABSTRAK

Kenaikan harga harta tanah kediaman di beberapa taman perumahan di Iskandar Malaysia yang tidak menentu telah menyebabkan harga harta tanah menjadi dinamik antara pasaran prima dan sekunder. Laporan Pasaran Hartanah yang diterbitkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia, menunjukkan peningkatan harga dan perbezaan sehingga dua puluh peratus antara harga kediaman pasaran prima dan sekunder pada tahun 2014. Kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi dinamika harga harta tanah kediaman di dalam segmen pasaran prima dan pasaran sekunder. Rangka kerja kestabilan dinamik harga harta tanah kediaman dalam segmen pasaran prima dan sekunder dicadangkan. Metodologi kajian adalah melalui borang soal selidik yang dihantar kepada pemaju perumahan, penduduk taman perumahan terpilih dan profesional yang terlibat dalam pasaran harta tanah kediaman. Analisis trend, min skor, analisis korelasi dan analisis jadual silang digunakan dalam kajian ini. Hasil kajian mendapati faktor-faktor utama dapat dibahagikan kepada lima iaitu faktor penawaran, faktor pembeli asing serta faktor bantuan kewangan, faktor permintaan dan faktor lokasi harta tanah. Masalah ini dapat dikurangkan dengan empat langkah strategik iaitu melarang Skim Faedah Tanggungan Pemaju, had pembelian harta tanah warga asing, lot antarabangsa dan menaikkan Cukai Keuntungan Harta Tanah. Rangka kerja kestabilan dinamik harga yang dibangunkan oleh kajian ini boleh menjadi rujukan kepada pembeli, pemaju dan pihak berkaitan yang menyumbang kepada kesempurnaan pasaran harta tanah kediaman.

ABSTRACT

The uncertain price increase of residential properties in Iskandar Malaysia had caused the market prices of the properties becomes dynamic between prime and secondary markets. Property Market Report as published by the Valuation and Property Services Department Malaysia, reveals that prices increases and differences up to twenty percent between the prime and secondary residential market in year 2014. The objective of this study is to identify the factors that influence the dynamics of residential property prices in the segment of prime and secondary market. The dynamic price stability framework in order to stabilize the framework dynamics of residential property prices in the prime and secondary market segment is proposed. The methodology involved distribution of questionnaire to the housing developers, selected housing residents and professionals who are involved in the residential property market. Trend analysis, mean score, correlation analysis and cross tabulation analysis had been used in this study. The results show that main factors can be divided into five, namely, supply factor, foreign buyer and financial assistances factor, demand factor and location factor. The problems can be reduced through four proposed strategies including prohibit Developer Interest Bearing Scheme, limit the by foreigner property purchase limit, international lot and increase the real property gain tax. The dynamic price stability framework that has been developed can be used as references to the buyers, developers and related parties that contribute to the perfection in between demand and supply of the residential property market.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	TAJUK	MUKA SURAT
	DEDIKASI	III
	PENGHARGAAN	IV
	ABSTRAK	V
	ABSTRACT	VI
	SENARAI JADUAL	XI
	SENARAI RAJAH	XIII
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Persoalan Kajian	3
	1.4 Objektif Kajian	9
	1.5 Skop Kajian\	9
	1.6 Kepentingan Kajian	10
	1.7 Metodologi Kajian	11
	1.8 Susun Atur Bab	16
2	KAJIAN LITERATUR	
	2.1 Pengenalan	19
	2.2 Harta Tanah Kediaman	20
	2.3 Dinamika Harga Harta Tanah	21
	2.4 Segmentasi Pasaran Harta Tanah	24
	2.4.1 Pasaran Prima	25
	2.4.2 Pasaran Sekunder	26

2.5	Faktor Penawaran Yang Mempengaruhi Jurang Perbezaan Segmentasi Pasaran Prima Dan Pasaran Sekunder	
2.5.1	Stok Perumahan	29
2.5.2	Harga	29
2.5.3	Limpahan Permintaan	33
2.5.4	Lokasi	33
2.5.2	Kemudahan Pinjaman	34
2.5.6	Campur Tangan Kerajaan	35
2.6	Faktor Permintaan Yang Mempengaruhi Jurang Perbezaan Segmentasi Pasaran Prima Dan Pasaran Sekunder	
2.6.1	Tujuan Utiliti/Kediaman Sendiri	38
2.6.2	Tujuan Pelaburan dan Spekulasi	38
2.6.3	Promosi	39
2.6.4	Imej	40
2.6.5	Gaya Hidup/Citrasa Pembeli	40
2.6.6	Kuasa Pembeli	41
2.6.7	Limpahan Permintaan	41
2.6.8	Lokasi	42
2.7	Langkah-Langkah Strategik Bagi Mengurangkan Jurang Perbezaan Segmentasi Pasaran Prima Dan Sekunder	
2.7.1	Perundangan	43
2.7.2	Subsidi	44
2.7.3	Piawaiian Perancangan	45
2.7.4	Menaikkan Cukai Keuntungan Harta Tanah	45
2.7.5	Meningkatkan Tanah Rizab Melayu	46
2.7.6	Peraturan Pelaksanaan Perumahan Warga Asing	46
2.7.7	Bantuan Perumahan Oleh Kerajaan	47
2.8	Kesimpulan	48
3	METODOLOGI KAJIAN	
3.1	Pengenalan	49
3.2	Metodologi Kajian	49
3.2.1	Peningkatan Pemahaman Awal	51
3.2.2	Kajian Literatur	51

3.2.3	Kaedah Pengumpulan Data	52
3.2.3.1	Data Primer	52
3.2.3.2	Data Sekuner	53
3.3	Kaedah Analisis Data	54
3.3.1	Analisis Statistik	54
3.4	Pembentukan Borang Soal Selidik	54
3.5	Penentuan Sampel	57
3.5.1	Pengendalian borang Soal Selidik	59
3.5.2	Analisis Kebolehpercayaan (<i>Reliability Analysis</i>)	59
3.5.3	Teknik Penganalisaan Data	60
3.6	Penerangan Ringkas <i>Statistical Package Social Science (Spss)</i>	64
3.7	Kesimpulan	64
4	KAWASAN KAJIAN	
4.1	Pengenalan	65
4.2	Kawasan Kajian: Iskandar Malaysia	66
4.2.1	Latar Belakang Kawasan Kajian	67
4.2.2	Populasi Penduduk	68
4.2.3	Perancangan Wilayah dan Pembangunan Iskandar Malsysia	69
4.2.4	Harta Tanah Kediaman di Iskandar Malaysia	72
4.2.5	Jangkaan Pasaran Harta Tanah Kediaman di Iskandar Malaysia	76
4.3	Kesimpulan	76
5	ANALISIS DATA DAN HASIL KAJIAN	
5.1	Pengenalan	77
5.2	Analsis Statistik	78
5.3	Latar Belakang Responden	78
5.3.1	Tahun Pembelian Harta Tanah Kediaman	79
5.3.2	Usia Ketika Membeli Harta Tanah Kediaman	80
5.3.3	Sumber Kewangan	81
5.3.4	Jenis Harta Tanah Kediaman	82
5.3.5	Pendapat Harga Harta Tanah	83

5.4	Perspektif Responden Terhadap Faktor Penawaran Dan Permintaan Harga Harta Tanah	
5.4.1	Faktor Penawaran	86
5.4.2	Faktor Permintaan	90
5.4.3	Langkah-langkah Strategik bagi Mencapai Kestabilan Dinamika Harga	94
5.5	Korelasi Faktor Utama Penawaran Dan Faktor Permintaan Dengan Langkah Strategik	
5.5.1	Hasil Korelasi Faktor Utama Penawaran Dengan Langkah Strategik Kestabilan Dinamika Harga Harta Tanah	99
5.5.2	Hasil Korelasi Faktor Utama Permintaan Dengan Langkah Strategik Kestabilan Dinamika Harga Harta Tanah	106
5.6	Analisis Jadual Silang <i>Chi Square</i>	114
5.7	Kesimpulan	120

6 RUMUSAN DAN CADANGAN

6.1	Pengenalan	121
6.2	Penemuan Kajian	122
6.3	Objektif Pertama: Menganalisa Faktor-Faktor Dinamika Harga Yang Mempengaruhi Jurang Perbezaan Harga Segmentasi Pasaran Prima Dan Sekunder	122
6.4	Objektif Kedua: Menentukan Korelasi Antara Dinamika Harga Dan Langkah-Strategik Kestabilan Dinamika Harga	123
6.5	Objektif 3: Membangunkan Rangka Kerja Kestabilan Dinamika Harga Antara Harga Harta Tanah Kediaman Bagi Segmenatsi Pasaran Prima Dan Sekunder	126
6.6	Limitasi Kajian	127
6.7	Cadangan Kajian Lanjutan	128
6.8	Sumbangan Penyelidikan	129
6.9	Kesimpulan	129

LAMPIRAN 1 (ANALISIS TREND)

LAMPIRAN 2 (BORANG SOAL SELIDIK)

LAMPIRAN 3 (KERATAN AKHBAR)

LAMPIRAN 4 (ANALISIS SPSS)

SENARAI JADUAL

NO JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 2.1	Sumber Kajian Literatur Dan Nama Pengarang Faktor Penawaran	28
Jadual 2.2	Sumber Kajian Literatur Dan Nama Pengarang Faktor Permintaan	37
Jadual 2.3	Sumber Kajian Literatur Dan Nama Pengarang Langkah Strategik	43
Jadual 3.1	Pihak Terlibat Dalam Pemberian Maklumat	53
Jadual 3.2	Penskalaan Likert	56
Jadual 4.1	Zon pembangunan Wilayah Iskandar Malaysia	67
Jadual 4.2	Taman Perumahan Kajian	70
Jadual 4.3	Harta Tanah Kediaman Stok Sedia Ada Iskandar Malaysia	74
Jadual 4.4	Harta Tanah Kediaman Dalam Perancangan Iskandar Malaysia	75
Jadual 4.5	Harta Tanah Kediaman Selesai Siap Iskandar Malaysia	75
Jadual 5.1	Latar Belakang Responden	79
Jadual 5.2	Min Skor Bagi Faktor Penawaran	87
Jadual 5.3	Min Skor Bagi Faktor Permintaan	91
Jadual 5.4	Min Skor Bagi Langkah Strategik	95
Jadual 5.5	Hasil Korelasi Bagi Faktor Kenaikan Kos	99

SENARAI JADUAL

NO JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 5.6	Hasil Korelasi Faktor Penawaran Harga Tanah Meningkatkan	100
Jadual 5.7	Hasil Korelasi Faktor Penawaran Bagi Faktor Pembeli Asing	101
Jadual 5.8	Hasil Korelasi Faktor Penawaran Bagi Faktor Bantuan Kewangan	103
Jadual 5.9	Hasil Korelasi Faktor Penawaran Bagi Faktor Lokasi	104
Jadual 5.10	Hasil Korelasi Faktor Permintaan Bagi Faktor Lokasi	106
Jadual 5.11	Hasil Korelasi Faktor Permintaan Bagi Faktor Pembeli Asing	108
Jadual 5.12	Hasil Korelasi Faktor Permintaan Bagi Faktor Tujuan Spekulasi (Jualan)	110
Jadual 5.13	Hasil Korelasi Faktor Permintaan Bagi Faktor Tujuan Utiliti/Kediaman Sendiri	111
Jadual 5.14	Hasil Korelasi Faktor Permintaan Bagi Faktor Rekabentuk Harta Tanah Menarik	112
Jadual 5.15	Hasil Korelasi Faktor Permintaan Bagi Faktor Spekulasi Harta Tanah (Jualan)	113
Jadual 5.16	Hasil Jadual Silang Langkah Strategik Dengan Faktor Penawaran Dan Permintaan	114

SENARAI RAJAH

NO RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Ringkasan Peringkat Kajian	15
Rajah 3.1	Ringkasan Metodologi Kajian	50
Rajah 4.1	Zon Pembangunan Iskandar Malaysia dan Pelan Lokasi Kajian	66
Rajah 5.1	Tahun Pembelian Harta Tanah Kediaman	80
Rajah 5.2	Usia Responden Membeli Harta Tanah Kediaman	81
Rajah 5.3	Sumber Kewangan Responden Membeli Harta Tanah Kediaman	82
Rajah 5.4	Jenis Harta Tanah Kediaman yang di Beli Responden	83
Rajah 5.5	Pendapat Harga Harta Tanah Kediaman Yang di Beli	84
Rajah 5.6	Rangka Kerja Awalan Kestabilan Dinamika Harta Tanah Kediaman	85
Rajah 5.7	Korelasi Faktor Penawaran Dan Permintaan Dengan Langkah Strategik Dinamika Harga	98
Rajah 6.1	Rangka Kerja Kestabilan Dinamika Harga Harta Tanah Kediaman Bagi Segmentasi Pasaran Prima Dan Sekunder	125

SENARAI SINGKATAN

UTM	Universiti Teknologi Malaysia
IPT	Institusi Pengajian Awam
BIFM	British Institute of Facilities Management
IFMA	International Facility Management Association
JAKIM	Jabatan Kemajuan Islam Malaysia
ASEAN	Association of Southeast Asian Nations
CEN	European Committee for Standardization
ISO	International Organization for Standardization

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran A	Borang Soal Selidik
Lampiran B	Output Analisis Bagi Borang Soal Selidik

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Harta tanah kediaman merupakan satu keperluan asas sebagai tempat tinggal dan dijadikan sebagai aset pelaburan (N.Hamzah, 2011). Sektor harta tanah kediaman juga merupakan penyumbang terbesar ke atas pendapatan negara. Iskandar Malaysia merupakan lokasi yang strategik kerana kedudukannya yang terletak di tengah kawasan Asia Tenggara, di Selatan Semenanjung Malaysia dan berhampiran dengan Singapura. Iskandar Malaysia juga terletak berhampiran dengan laluan perdagangan antarabangsa Asia-Barat serta berhampiran juga dengan laluan dagangan bagi pasaran China dan India (Rosniza et.al, 2011).

Pasaran harta tanah kediaman di Malaysia telah mengalami lonjakan harga yang tinggi dalam jangkamasa dua tahun dari 2011 hingga 2013 dimana berlaku ketidakpastian pasaran harga harta tanah kediaman termasuklah di Iskandar Malaysia (Zainal 2010). Pasaran harta tanah kediaman di Iskandar Malaysia yang berubah-ubah menunjukkan harga pasaran harta tanah kediaman menjadi dinamik dimana terdapat perbezaan harga dalam segmentasi pasaran prima dan sekunder (Joseph et. al, 2011).

Dinamika harga harta tanah kediaman adalah harga pasaran bagi harta tanah kediaman yang tidak menentu dalam sesuatu pasaran diantara pasaran prima (transaksi pertama) dan pasaran sekunder (transaksi kedua) dalam sesuatu kawasan. Dinamika harga harta tanah kediaman mengalami kenaikan dan penurunan harga harta tanah dalam jangka masa pendek dan ia tidak berlaku secara berterusan (Hua et.al, 2001).

Pasaran prima adalah transaksi pertama iaitu harta tanah kediaman yang dibeli terus daripada pemaju. Pasaran sekunder melibatkan transaksi kedua dan seterusnya iaitu transaksi antara penjual dan pembeli yang tidak melibatkan pemaju perumahan.

Dinamika harga harta tanah kediaman antara pasaran prima dan pasaran sekunder di Iskandar Malaysia berlaku disebabkan beberapa faktor. Faktor penawaran dan permintaan memainkan peranan penting terhadap dinamika harga dalam segmentasi pasaran harta tanah kediaman. Peningkatan permintaan keatas harta tanah kediaman disebabkan oleh pertumbuhan semulajadi manusia dengan peningkatan populasi penduduk serta migrasi merupakan faktor dinamika harga (Roulac, 1993).

1.2 Pernyataan Masalah

Kenaikan harga harta tanah kediaman yang tidak menentu menyebabkan harga pasaran harta tanah kediaman menjadi dinamika (Jing Zhang, 2013). Dinamika harga harta tanah kediaman yang berlaku di beberapa negara menunjukkan terdapat perbezaan harga harta tanah kediaman antara segmentasi pasaran prima dan pasaran sekunder. Kenaikan harga harta tanah kediaman yang tidak menentu akan menyumbang kepada ketidakpastian (Wang, 2003) serta melibatkan elemen spekulasi yang meluas dan menyukarkan penentuan harga jualan harta tanah kediaman (Kranz & Hon, 2006).

Terdapat perbezaan harga harta tanah kediaman dalam pasaran prima dengan pasaran sekunder di Amerika Syarikat menyebabkan elemen spekulasi berlaku. Peningkatan harga harta tanah kediaman pasaran prima boleh mendatangkan keuntungan kepada pembeli. Walaubagaimanapun pembelian secara pukal menyebabkan berlaku spekulasi. Contohnya di Miami, Amerika Syarikat, data menunjukkan 85% daripada pembelian kondominium dalam pasaran prima adalah tujuan pelaburan dan kebanyakan dijual untuk mendapat keuntungan tanpa sempat mendiaminya. (Zainal dan Mohd Syukri, 2009).

Dinamika harga harta tanah berlaku juga disebabkan oleh cara pemaju menetapkan harga jualan harta tanah kediaman dipasaran prima. Pemaju menjual harta tanah kediaman dengan menetapkan harga jualan dan tidak mengikut harga pasaran di pasaran sekunder. Ini terbukti di Amerika Syarikat, pemaju menetapkan harga jualan rumah tidak berpadukan pasaran sekunder. Ini menyebabkan berlaku ketidakstabilan harga dipasaran prima dan sekunder. (Glaeser et. al, 2008).

Dinamika harga yang berlaku berkait rapat dengan permintaan dan penawaran harta tanah yang boleh membawa ketidakstabilan harga pasaran harta tanah. Dinamika harga antara pasaran prima dan pasaran sekunder bagi harta tanah kediaman di Singapura disebabkan oleh penambahan penawaran harta tanah baru. Harga harta tanah kediaman dipasaran sekunder menurun dengan penambahan penawaran harta tanah baru. Ini bermaksud, pembinaan stok harta tanah kediaman yang baru menyebabkan harga harta tanah sedia ada menurun dan meningkatkan harga harta tanah kediaman di pasaran prima (Joseph et. al, 2011). Ini kerana, penambahan permintaan harta tanah yang baru menyebabkan harga harta tanah kediaman di pasaran prima semakin meningkat dan secara tidak langsung menurunkan harga di pasaran sekunder (Joseph et. al, 2011).

Dinamika harga yang berlaku di Taiwan adalah perbezaan harga harta tanah kediaman antara pasaran prima dan pasaran sekunder disebabkan faktor penawaran dan permintaan. Ini bermaksud, jika permintaan meningkat, pemaju akan membina harta tanah dengan kadar yang cepat dan berlakunya penambahan stok sedia ada di pasaran prima berbanding stok perumahan di pasaran sekunder. Ini menunjukkan peningkatan harga yang tinggi di pasaran prima berlaku di Taiwan berbanding dengan pasaran sekunder yang mana jumlah stok pasaran adalah terhad dan kurang permintaan. Peningkatan permintaan di pasaran prima mempengaruhi peningkatan harga harta tanah di Taiwan disebabkan kemampuan untuk menampung permintaan tinggi. Tambahan pula, pemaju membina rumah baru dalam pasaran prima mengikut rekabentuk dan citarasa pembeli (Hua & Hsien, 2001).

Presiden Institut Ejen Hartanah Malaysia (MIEA), Siva Shanker, berkata berdasarkan kaji selidik yang dijalankan di Kuala Lumpur, mendapati harga harta tanah sekunder ditawarkan antara 60 peratus hingga 70 peratus lebih rendah berbanding harga harta tanah baharu yang dilancarkan oleh pemaju perumahan berdasarkan Laporan Pasaran Harta Tanah 2014. Permintaan domestik dan pelabur asing lebih memilih

kediaman baru di pasaran prima berbanding kediaman terpakai dalam pasaran sekunder. (Berita Harian, 2014 Februari 25).

Di Iskandar Malaysia juga berlaku ketidakstabilan dinamika harga harta tanah kediaman dengan merujuk kepada Laporan Pasaran Harta Tanah (2013). Perbezaan harga harta tanah kediaman antara pasaran prima dan pasaran sekunder ini melebihi 20 peratus. Kenaikan harga harta tanah di Iskandar Malaysia ini meningkat ketara sejajar dengan permintaan tinggi terhadap harta tanah kediaman daripada pembeli dalam dan luar negara khususnya rumah baru dalam pasaran prima. Ini disokong oleh Laporan Pasaran Harta (2013) yang menunjukkan pergerakan harga subsektor kediaman meningkat naik dengan ketara di beberapa kawasan seperti di Nusajaya, Taman Bukit Indah, Taman Century, Taman Perling, Bandar Baru Permas Jaya, Nusa Bestari dan Bandar Baru Seri Alam.

Menurut Pekeliling Ikhtisas Bilangan D/1/2008 mentakrifkan menerima balasan yang dinyatakan bagi maksud penilaian duti setem Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) adalah perbezaan harga yang munasabah antara pasaran prima dengan pasaran sekunder adalah dalam lingkungan 10 peratus. Temubual dengan penilai swasta seperti Raine & Horn Kuala Lumpur, Jurunilai Bersekutu Johor, PPC International Kuala Lumpur juga mengakui peratus perbezaan harga kediaman yang munasabah antara pasaran prima dan sekunder adalah dalam lingkungan 20 peratus.

Perbezaan peratusan harga harta tanah kediaman melebihi 20 peratus antara pasaran prima dan pasaran sekunder di Iskandar Malaysia telah diakui sendiri secara temubual dengan Penilai Daerah Encik Salleh bin Mat Ali JPPH Johor Bahru di Seminar Hari Bertemu Pelanggan 2013 bertempat di Dewan Sri Iskandar Universiti Teknologi Malaysia bertarikh 26 November 2013. Maklumat transaksi yang diperolehi dari Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) dari tahun 2009 hingga 2013 juga

menunjukkan harga rumah pasaran sekunder lebih rendah dan perbezaannya dengan pasaran prima melebihi 20 peratus. Ulasan beliau lagi, peratusan yang munasabah berdasarkan Laporan Pasaran Harta Tanah 2014 antara pasaran prima dan pasaran sekunder adalah tidak melebihi 20 peratus.

Dinamika harga harta tanah kediaman di Iskandar Malaysia menjadi tidak menentu dan terdapat peningkatan kerana berlakunya kenaikan harga rumah sehingga 20 hingga 40 peratus dalam tempoh dua tahun iaitu 2011 hingga 2013. Kenyataan ini diakui oleh Ketua Penolong Setiusaha, Bahagian Perumahan, Pejabat Setiusaha Kerajaan Johor, Abdul Rahsid A Rahman (Iskandar Regional Development Authority, 2014)

Exco Perumahan, Pengurusan Bangunan dan Peneroka Bandar, Iskandar Abdul Samad berkata, tawaran harga harta tanah kediaman di pasaran prima adalah tinggi disebabkan oleh sikap mahu mengaut keuntungan pihak pemaju. Sebagai contoh, Iskandar berkata, kos pembinaan bagi rumah teres dua tingkat berkeluasan 1,500 hingga 1,600 kaki persegi memerlukan kos sebanyak RM100 hingga RM150 bagi satu kaki persegi. Tetapi harga jualan sebuah rumah boleh menjangkau sehingga RM500,000, bersamaan RM300 setiap satu kaki persegi. (Utusan Malaysia, 15 Mac 2014)

Tinjauan awal menunjukkan peratusan perbezaan harga harta tanah kediaman antara pasaran prima dan sekunder berlaku di beberapa taman perumahan yang dikenalpasti di Iskandar Malaysia setelah data pemaju dan data transaksi harta tanah kediaman JPPH dari tahun 2009 hingga 2013 diambilkira dan dianalisis dengan menggunakan analisis trend. Analisis trend menunjukkan perbezaan harga harta tanah kediaman untuk harta tanah kediaman teres setingkat, teres dua tingkat, kluster dan kediaman berkembar. Terdapat perbezaan peratusan melebihi 20 peratus seperti yang berlaku pada tahun 2013 bagi kediaman teres setingkat di Bandar Indahpura Kulai, Taman Megah Ria dan Taman Perling pada tahun 2013 dengan peratus perbezaan antara

42 peratus hingga 46 peratus untuk tahun 2012 bagi kawasan Bandar Putra Kulai sebanyak 40 peratus, untuk tahun 2011 bagi kawasan Taman Megah Ria, Bandar Putra Kulai, Taman Seri Austin sebanyak 24 peratus hingga 42 peratus, untuk tahun 2010 bagi kawasan Taman Bukit Indah, Taman Sri Pulai Perdana sebanyak 21 peratus hingga 67 peratus dan untuk tahun 2009 di kawasan Bandar Putra Kulai sebanyak 34 peratus (Butiran lanjut Rujuk Lampiran 1).

Manakala, bagi rumah teres dua tingkat untuk kawasan Bandar Jaya Putra Tebrau, Bandar Uda Utama, Taman Setia Indah, Nusa Sentral, Taman Mutiara Rini, Bandar Seri Alam, Bandar Dato Onn dan Taman Scientex Pasir Gudang, peratus perbezaan sebanyak 20 peratus hingga 52 peratus, untuk tahun 2012 bagi kawasan Taman Scientex, Taman Jaya Putra, Taman Kempas Utama, Taman Bukit Tiram, Taman Bukit Indah sebanyak 23 peratus hingga 46 peratus. Untuk tahun 2011, bagi kawasan Taman Scientex, Taman Nusa Bestari Pulai, Taman Seri Austin, Taman Bestari Indah sebanyak 21 peratus hingga 33 peratus. Untuk tahun 2010 di kawasan Setia Tropika, Bandar Baru Seri Alam, Taman Ehsan Jaya sebanyak 55 peratus. Untuk tahun 2009 di kawasan Taman Mutiara Rini, Taman Bukit Indah, Taman Seri Austin, Bandar Dato Onn, Taman Desa Tebrau, Taman Daya sebanyak 24 peratus hingga 53 peratus (Butiran lanjut Rujuk Lampiran 1).

Manakala untuk rumah berkembar tiga tingkat pada tahun 2009 di kawasan Taman Desa Tebrau sebanyak 23 peratus, tahun 2013 di kawasan Taman Nusa Idaman sebanyak 23 peratus dan pada tahun 2012 di kawasan Taman Sutera Utama sebanyak 20 peratus (Butiran lanjut Rujuk Lampiran 1)

Purata perbezaan harga harta tanah kediaman bagi teres setingkat dan teres dua tingkat bagi 5 tahun berturut-turut untuk 2009 hingga 2013 juga menunjukkan perbezaan peratusan harga yang melebihi 20 peratus antara pasaran prima dan pasaran sekunder.

Ini menjelaskan bahawa perbezaan harga harta tanah kediaman antara pasaran prima dan sekunder berlaku di Iskandar Malaysia. (Butiran lanjut Rujuk Lampiran 1).

Dengan ulasan serta penerangan diatas terdapat perbezaan harga harta tanah kediaman antara pasaran prima dan sekunder dikenalpasti setelah melakukan tinjauan awal. Ini menunjukkan terdapat dinamika harga harta tanah kediaman berlaku di Wilayah Iskandar Malaysia. Kajian ini perlu diteruskan bagi mengetahui apakah faktor yang menyebabkan jurang perbezaan dalam segmentasi pasaran antara pasaran prima dan sekunder ini boleh berlaku serta langkah-langkah strategik yang boleh diambil bagi mengurangkan jurang perbezaan tersebut dan sejauh mana harga harta tanah kediaman antara pasaran prima dan pasaran sekunder boleh diterima dalam pasaran sempurna berdasarkan pekeliling yang dikeluarkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) sebagai harga balasan yang munasabah.

1.3 Persoalan Kajian

Merujuk kepada permasalahan tersebut telah menimbulkan tiga persoalan iaitu

- (i) Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi dinamika harga harta tanah kediaman didalam segmentasi pasaran prima dan pasaran sekunder khususnya dari aspek penawaran dan permintaan?
- (ii) Adakah terdapat hubungan antara faktor penawaran dan permintaan dengan langkah-langkah strategik?
- (iii) Apakah langkah-langkah strategik yang perlu dipertimbangkan kearah kestabilan dinamika harga harta tanah kediaman dalam segmentasi pasaran prima dan sekunder?

1.4 Objektif Kajian

Berdasarkan permasalahan dan persoalan yang telah dinyatakan, kajian ini merangkumi tiga objektif utama iaitu:

- (i) Mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi dinamika harga harta tanah kediaman didalam segmentasi pasaran prima dan pasaran sekunder.
- (ii) Menentukan korelasi antara faktor dinamika dan langkah strategik kestabilan dinamika harga.
- (iii) Membangunkan rangka kerja kestabilan dinamika harga harta tanah kediaman dalam segmentasi pasaran prima dan sekunder.

1.5 Skop Kajian

Bagi memastikan objektif kajian yang telah digariskan tercapai, maka skop kajian telah ditentukan selari dengan matlamat dan objektif kajian. Kajian ini telah memfokuskan kepada segmentasi harta tanah kediaman antara pasaran prima dan pasaran sekunder di Iskandar Malaysia. Pemilihan Iskandar Malaysia adalah disebabkan pembangunan yang pesat terutama dalam bidang harta tanah kediaman. Wilayah Iskandar fokus kepada 3 zon yang terlibat iaitu zon A iaitu Johor Bahru, Zon B Nusajaya dan Zon D Senai dan Pasir Gudang. Tempoh masa adalah dari tahun transaksi 2009 hingga 2013 kerana terdapat perbezaan harga pasaran prima dan sekunder melebihi 20 peratus.

Fokus kajian ini adalah mengenai harta tanah kediaman jenis '*landed*' bagi kos tinggi dan sederhana antara harga tidak melebihi RM3 Juta kerana kos rendah terdapat

kawalan harga oleh kerajaan. Dinamika harga harta tanah dalam segmentasi pasaran prima dan sekunder melibatkan faktor-faktor mempengaruhi penawaran dan permintaan. Langkah-langkah strategik dalam bentuk rangka kerja bagi mengurangkan jurang perbezaan harga harta tanah kediaman antara pasaran prima dan sekunder kearah kestabilan dinamika harga harta tanah di Wilayah Iskandar Malaysia difokuskan kepada campur tangan kerajaan persekutuan, negeri dan pihak berkuasa tempatan melibatkan polisi, piawaian, rancangan dan sebagainya.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian yang dijalankan dapat memberi manfaat kepada pihak berkepentingan iaitu:

(i) Pihak Pemaju

Kajian ini dapat membantu pemaju bagi menentukan harga jualan rumah yang mengikut harga pasaran tanpa ada sebarang maksud yang tersirat untuk mengelakkan perbezaan harga pasaran harta tanah kediaman antara pasaran prima dan sekunder di Iskandar Malaysia.

(ii) Pihak Pembeli

Kajian ini akan memberi faedah kepada pihak pembeli untuk membuat pilihan yang bijak agar dinamika dan perbezaan harga pasaran prima dan pasaran sekunder tidak begitu ketara dalam menjual atau membeli harta tanah di Iskandar Malaysia.

(iii) Bank/insitusi Kewangan

Kajian ini dapat membantu pihak bank atau insitusi kewangan dalam memberi pinjaman kepada pembeli yang tepat bagi mengelakkan peminjam dari tidak membayar balik pinjaman mengikut harga harta tanah kediaman semasa dan mengelakkan bank mengalami kerugian disebabkan harga harta tanah kediaman yang tinggi dan tidak menentu pasarannya.

(iv) Agensi Kerajaan/Badan Berkanun

Kajian ini dapat membantu Agensi Kerajaan/Badan Berkanun dalam menentukan keseimbangan segmentasi pasaran prima dan pasaran sekunder serta krisis harta tanah yang berlaku seperti mengelakkan rumah terbengkalai, kes lelong, serta rumah yang dibina tiada pembeli. Kajian ini juga, membantu sekiranya terdapat dua pasaran harta tanah di Iskandar Malaysia, penilai dapat menilai harta tanah kediaman yang melambangkan pasaran sebenar dan bukan menilai secara pasaran spekulasi.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian merupakan carta aliran kerja yang dirancang untuk memastikan semua peringkat dalam kajian ini lebih teratur dan tersusun. Metodologi di dalam kajian ini melibatkan dua bahagian iaitu bahagian teoritikal dan praktikal. Bahagian teoritikal melibatkan kajian awalan berdasarkan teori dan pelaksanaan di dalam kajian. Manakala, bahagian praktikal terdiri daripada kerja-kerja untuk mendapatkan data bagi melaksanakan kajian. Metodologi kajian secara terperinci

diterangkan di dalam bab 3. Berikut merupakan ringkasan proses kajian mengikut peringkat kerja yang dirancang:

(i) Peringkat Pertama: Kajian Awalan

Pada peringkat ini masalah dan objektif kajian akan dinyatakan dengan jelas supaya mudah difahami. Seterusnya pada peringkat ini juga terdapat kepentingan dan skop kajian dikenalpasti melalui pemahaman dan pentakrifan ke atas kajian ini agar kajian yang dibuat mencapai matlamat serta hasil yang dirancang.

(ii) Peringkat Kedua: Kajian Literatur

Kajian literatur adalah aspek paling penting dan utama teoritikal yang dibincangkan di dalam bab dua. Pada peringkat ini, kajian literatur dibentangkan bagi menyokong masalah yang wujud. Peringkat ini menerangkan lebih lanjut mengenai isu yang dikaji serta definisi sebenar beserta dengan istilah-istilah yang digunakan dalam kajian ini dengan melakukan penelitian yang rapi ke atas jurnal, artikel, buku serta tesis bagi mendapatkan pemahaman dan ketulusan yang lebih mendalam keatas kajian ini. Bagi peringkat kajian ini, aspek yang disentuh berkaitan harta tanah kediaman, dinamika harga harta tanah kediaman, faktor-faktor yang mempengaruhi segmentasi pasaran prima dan pasaran sekunder dari segi penawaran dan permintaan, yang mempengaruhi jurang perbezaan segmentasi pasaran prima dan sekunder. Pembangunan rangka kerja kestabilan dinamika harga harta tanah kediaman dalam segmentasi pasaran prima dan sekunder juga diterangkan dalam bab ini.

(iii) Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data

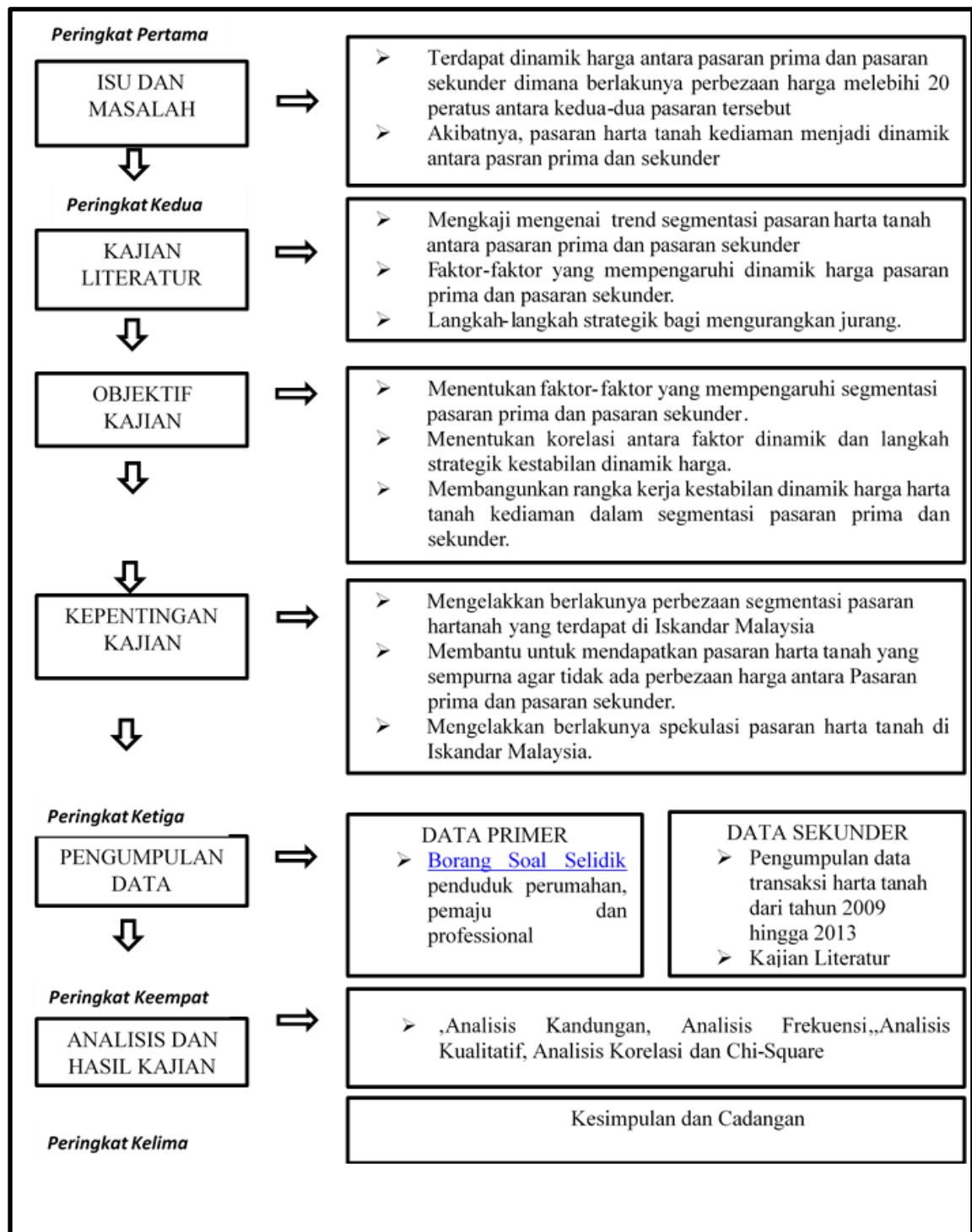
Peringkat ini melibatkan data yang diperolehi daripada data prima dan sekunder. Data sekunder berkaitan maklumat transaksi diperolehi daripada Pusat Harta Tanah Negara (NAPIC), di Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH). Zoning untuk pembangunan harta tanah yang telah, sedang dan akan dibina serta piawai perancangan di Iskandar Malaysia diperolehi dari Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD). Iskandar Regional Development Authority (IRDA) pula membekalkan data dan maklumat berkaitan projek-projek pembangunan harta tanah di Iskandar Malaysia. Manakala data prima pula melalui soal selidik pembeli dari segi data latar belakang pembeli serta faktor perolehan harta tanah kediaman, data dari pemaju/penjual pula diperolehi melalui soal selidik untuk mendapatkan data latar belakang projek harta tanah kediaman serta faktor-faktor mempengaruhi jurang perbezaan segmentasi harta tanah kediaman di Iskandar Malaysia serta langkah-langkah mengurangkan jurang perbezaan pasaran prima dan sekunder.

(iv) Peringkat Keempat: Analisis Data dan Hasil Kajian

Pada peringkat ini melibatkan data-data yang diperolehi seterusnya akan dikumpulkan, dianalisis dan dikaji bagi mencapai objektif yang telah direkabentuk dan ditetapkan. Analisis yang digunakan bagi menganalisis objektif pertama ialah dengan menggunakan Analisis Frekuensi dan Analisis Deskriptif, bagi mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi dinamika harga dalam segmentasi pasaran prima dan pasaran sekunder. Objektif kedua pula menentukan hubungan antara faktor dinamika harga dan langkah strategik menggunakan analisis korelasi dan chi-square. Hasil analisis korelasi digunakan untuk menganalisis objektif yang terakhir bagi membangunkan rangka kerja kestabilan dinamika harga harta tanah kediaman dalam segmentasi pasaran prima dan sekunder.

(v) Peringkat Kelima: Kesimpulan dan Cadangan

Peringkat kesimpulan dan cadangan merupakan peringkat yang terakhir. Ia meliputi perbincangan kesimpulan dan cadangan yang boleh memberi manfaat kepada pihak yang terlibat dan berkepentingan sebagai rujukan mereka dalam penglibatan harga dinamika dalam segmentasi pasaran harta tanah. Peringkat kesimpulan adalah penemuan yang diperolehi daripada hasil analisis yang dilakukan. Manakala peringkat cadangan melibatkan aspek mengutarakan pendapat sebagai rujukan.



Rajah 1.1: Ringkasan Peringkat Kajian

1.8 Susun Atur Bab

Penulisan kajian telah disusun dan dibahagikan kepada lima bab yang terdiri daripada:

(i) Bab Satu: Pendahuluan

Bab satu merupakan peringkat awalan kajian iaitu merangkumi pengenalan, pernyataan masalah, persoalan, objektif dan skop kajian. Seterusnya huraian tentang metodologi kajian yang berkaitan dengan fahaman awal, pengumpulan data, peringkat analisis serta kesimpulan dan cadangan.

(ii) Bab Kedua: Dinamika Harga Harta Tanah Kediaman Dalam Segmentasi Pasaran Prima Dan Sekunder

Bab kedua dalam kajian ini berdasarkan data sekunder. Bab ini meliputi bahagian literatur yang membincangkan mengenai teoritikal keatas kajian terdahulu mengenai harta tanah kediaman, harga dinamika harta tanah serta berkaitan segmentasi pasaran harta tanah. Faktor-faktor utama yang mempengaruhi segmentasi pasaran prima dan pasaran sekunder serta langkah-langkah strategik dan membangunkan rangka kerja kestabilan dinamika harga harta tanah kediaman dalam segmentasi pasaran prima dan sekunder.

(iii) Bab Ketiga: Metodologi Penyelidikan dan Kawasan Kajian

Selain itu, bab ini menerangkan mengenai metodologi bagi mencapai objektif bagi kajian ini dan juga merangkumi kaedah yang diperlukan untuk pengumpulan data dan analisis yang terlibat dalam mencapai objektif kajian ini.

(iv) Bab Keempat: Kawasan Kajian

Bagi bab yang ketiga ini meliputi latar belakang secara umum iaitu Iskandar Malaysia. Selain itu, bab ini merangkumi pasaran harta tanah secara keseluruhan di Iskandar Malaysia.

(v) Bab Kelima: Analisis dan Hasil Kajian

Seterusnya, bab ini pula meliputi analisis dan hasil kajian. Teknik-teknik analisis yang digunakan bagi menganalisis data diterangkan secara terperinci bagi menghasilkan dan menapai objektif yang telah ditetapkan. Kaedah dan analisis yang digunakan ialah Analisis Kandungan, Analisis Frekuensi, dan Analisis Kolerasi, Chi-square serta Perisian Statistical Package for the Social Science (SPSS) bagi mencapai objektif yang di tetapkan.

(iv) Bab Kelima: Kesimpulan dan Cadangan

Bab kelima ialah bab yang terakhir merangkumi kesimpulan dan cadangan. Kesimpulan adalah berdasarkan kepada penemuan yang diperolehi daripada hasil analisis yang telah dijalankan dan cadangan kajian lanjutan diberikan untuk mempertimbangkan lagi kajian di masa yang akan datang

Bibliografi

- Abdul Hamid Mar Iman (2006), Book *Basic Aspects of Property Market Research*,
Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia .
- Abdul Halim Abdul Raof. (2007) *Academic Report Writing from Research to Presentation*. 2nd ed. Malaysia: Prentice Hall.
- Ahmad Mahzan Ayob. (1989). *Perancangan dan penilaian projek pembangunan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Alias Baba (1999). *Statistik Penyelidikan Dalam Pendidikan dan Sains Sosial*. Bangi: Penerbit UKM.
- Augustyniak, Hanna, et.al (2013). “*Modelling of cycles in the residential real estate market-interactions between primary and secondary market and multiplier effects*”
National Bank of Poland Working Paper 143
- Bajet 2013. <http://www.treasury.gov.my/pdf/bajet/ub13.pdf>
- Bahagian Perumahan, Kerajaan Negeri Johor.
- Suffian A Bakar.(2014, Februari 25), Permintaan Harta Tanah terpakai meningkat *Berita Harian* http://www2.bharian.com.my/bharian/articles/Permintaanhartanahterpakai_meningkat/m/mArticle
- Bernamea.(2014 November 13), Tanah rizab Melayu di Johor meningkat 432,000 hektar *Berita Harian* <http://www.bharian.com.my/node/17317>
- (2013,Februari 6,). Harga Rumah Mampu Milik RM400,000? *Berita Semasa* <http://www.beritaterkini.my/rumah-mampu-milik-penang>
- Born W. L.; Pyhrr S. A (1994) Real Estate valuation. *The Effect Of Market And Property Cycle*. Journal of Real estate research. Vol. 9. Issue 4. P 455- 485
- Ball,M (1983).*Housing Policy and Economic Power*.London: (Mathuen, Andover, Hants)
- Bloch,B(1997).Volatility In The Residential Market:An International Perspective.*Property Management*,Vol 15,1

- Bouchouichaa R.; Ftitic Z. (2012) Real Estate Market And Macroeconomy: *A Dynamic Coherence Framework*. In Economic Modelling. September 2012. 29 (5): 1820-182.
- Bujang, A. A, (2006). "Pemilikan Harta Tanah Kediaman: Satu Kajian Penilaian Ke Atas Peraturan Kuota Lot Bumiputera Di Daerah Johor Bahru". University Malaysia. Page 246-263.
- Bujang, A. A,(2006). "Faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan perbezaan harga rumah kos rendah, sederhana rendah dan sederhana. Kajian Kes : Daerah Johor Bahru". UTM, Skudai.
- Bujang. A.A (2007). Satu Kajian Ke Atas Masalah Pembelian Harta Tanah Kediaman Yang Diperuntukkan Di Bawah Kuota Bumiputera Di Daerah Johor Bahru. Monograf Penyelidikan. Universiti Teknologi Malaysia.
- Carn, N., Rabianski, J., Racster, R. dan Seldin, M. (1988). Real Estate Market Amalysis (Techniques & Applications) , Englewood Cliff, N.J. : Prentice Hall Inc.
- Creswell, J. W. (2005). Educational Research: Planning, Conducting, and Evaluating
- David, S. W. (1997). A Selection from Survival Statistics. Retrieve by 28/4/2013 from [http:// www. Stattpac.Com/Survey/Surveys.paf](http://www.Stattpac.Com/Survey/Surveys.paf)
- Dittmann I, (2013), "Primary and secondary residential real estate markets in Poland – analogies in offer and transaction price development ", Real Estate Management and Valuation, vol.21, no. 1, pp. 39-48.
- Dilmore, G. (1981). Quantitative techniques in real-estate counseling. Free Press.
- Egert B, Mihaljek D (2007). "Determinants of house prices in Central and Eastern Europe". BIS Working Papers, No. 236
- Liang Yunfang, Gao Tiemei (2007). Empirical analysis on real estate price fluctuation in different provinces of China, 42(8): 133–142
- Goodman, C., and Thomas G (1998). "Housing market segmentation." *Journal of housing economics* 7.2: 121-143.
- Goddard, W., & Melville, S. (2004). Research methodology: An introduction. Juta and Company Ltd.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J. and Saiz, A. (2008) Housing supply and housing bubbles, *Journal of Urban Economics*, 64, pp. 198–217.

- Granziera, and Kozicki (2012). "House price dynamics: Fundamentals and Expectations". Available at SSRN 2048715
- Green, Richard K (1997). Follow The Lender. How Changes In Residential And Non Residential Investment Predict Changes In GDP. *Real Estate Economic*. 25; 253-270
- Grigsby, W. G., & Bourassa, S. C. (2003). Trying to understand low-income housing subsidies: Lessons from the United States. *Urban Studies*, 40(5-6), 973-992.
- Frankle, J. and Walen, N (1993). How to Design and Evaluate Research in Education. 2nd ed. New York: McGraw- Hill Inc..
- Hasan, S., et al (2012) "Using Factor Analysis on Survey Study of Factors Affecting Students' Learning Styles." *International Journal of Applied Mathematics and Informatics* 1.6 : 33-40
- Hishamuddin Bin Mohd Ali (1998), Pembentukan Model Penawaran Optimum bagi Harta Tanah Perdagangan di Taman Perumahan, Universiti Teknologi Malaysia
- Ho, Lok Sang, Donald R. Haurin, Wong (2003), "Short run housing market dynamics: an application to Hong Kong", Working Paper Lignan University, Fu Tei.
- Hui, Hon-Chung (2011). "Cycles in landed and non-landed housing sub-markets in Malaysia." *International Journal of Housing Markets and Analysis* 4.2 : 144-154.
- Hoek-Smit, Marja and Douglas D (2003). Subsidies For Housing Finance. *Housing Finance International*; Mar 2003; 17,3.
- Hua, C. C., Chang, C. O. and Hsieh, C. (2001) The price–Volume Relationships Between The Existing And The Pre-Sales Housing Markets In Taiwan, *International Real Estate Review*, 4(1), pp. 80–94.
- Henry, Charles Howard, et al. "Optimized waveguide structure." U.S. Patent No. 5,719,976. 17 Feb. 1998.
- Institut Kajian Khazanah (2015). "Making Housing Affordable", Khazanah Research Institute
- Ismail Omar (2003) Pelaburan Harta Tanah Penerbit : Dewan Bahasa Pustaka.
- Iskandar Regional Development Authority IRDA (2013)
- Iskandar Malaysia CDP, (2025).

Iskandar Malaysia (2007-2013). Kelebihan-kelebihanStrategik.

<http://www.iskandarmalaysia.com.my/kenapa-iskandar-malaysia-kelebihan-kelebihan-strategik>

Jamal Ali & Che Engku Mansoor Che Engku Ismail (2005). “Teori Mikroekonomi”. Pearson Prentice Hall.

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Johor (2003). “Manual Piawaian Perancangan. Johor”.

Jing Zhang (2013), House Price Dynamics, The Ohio State University

Johnson, R. B. and Onwuegbuzie, A.J. (2004). Mixed Methods Research: A research Paradigm Whose Time Has Come Educational Research, 33 (7): 14-26

Joseph Tl, And Thao Tt Le (2011). "New Supply And Price Dyanmics In The Housing Market, Singapore”*Urban Studies journal*.

Laporan Pasaran Harta, 2013 & 2014 Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.

Lawrence Chan (1997), Government Housing Policies and incentives; The Industry Viewpoint. Cagamas Berhad, Kuala Lumpur

Lay Cheng Lim and James Berry (2012), Prime versus secondary real estate: when to buy and sell, School of Built Environment, Built Environment Research Institute, University of Ulster, Newtownabbey, UK,

Lee. (2006). Faktor yang mempengaruhi keberkesanan kos dalam industri pembinaan di Malaysia. Bangi: Universiti Kebagsaan Malaysia.

Liu (1998).Government Intervention And Performance Of Housing Sector In Urban China. *Journal Of Asian Real Eatate Society*,Vol 1,1

Lopes J (2001).Government Policies And The Housing Market: A Review Of The Portuguese Case.Rics Foundation.

Lum S K (2002). Market fundamentals, public policy and private gain: House price dynamics in Singapore. *Journal of Property Research*, 19(2):121–143

Kameel Mydin M. (2010). Pinjaman Perumahan Secara Islam. Pusat Kajian Lepasn Ijazah. Universiti Islam Antarabangsa.

- Kranz, D. F.; Hon, M. T. (2006). A Cross-Section Analysis Of The Income Elasticity Of Housing Demand In Spain: Is There A Real Estate Bubble? *Journal of Real Estate Finance Economic*. Volume 32 Issue 4 (Jun). pp. 449-470.
- Malaysian Institute of Economic Research (2013). Iskandar Malaysia and Development.
- Majid R. A. (2010). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Harta Tanah Kediaman Di Malaysia. Tesis PhD (Tidak Diterbitkan). Universiti Malaya (UM) Kuala Lumpur.
- Marcussen, L. (1990). Third World Housing in Social And Spatial Development. *Progress in Human Geography*.
- Meese, Richard, and Nancy Wallace. "House price dynamics and market fundamentals: the Parisian housing market." *Urban Studies* 40.5-6 (2003): 1027-1045.
- Mohd Majid Konting "Kaedah Penyelidikan dalam Pendidikan". Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka. 1994.
- Najib Abdul Ghafar. (2003). Penyelidikan Pendidikan. Skudai: Penerbit UTM.
- NA, Hamzah, and Ali MAM. (2011) "Faktor luaran dan dalaman yang mempengaruhi harga rumah teres di Bandar Baru Bangi." *Jurnal Rekabentuk dan Binaan* 4: 1-8.
- NAPIC (2012a). Laporan Pasaran Harta 2012. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia.
- NAPIC (2009-2013b). Indeks Harga Rumah Malaysia.. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia.
- Mohd Najib Abdul Ghafar (1999). "Penyelidikan Pendidikan" Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Nur Jihan R. (2012). Pembiayaan Perumahan Mampu Milik Kes Kajian : Johor Bahru. Universiti Teknologi Malaysia
- Nur Faizal Abdullah (2006), Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Dari Perspektif Pemaju. published Thesis. UTM, Skudai: Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi, 2006.
- Nurul Hana (2011). Spatiotemporal Autoregressive Model For Malaysian Housing Market Analysis. Sarjana Sains Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.
- Ong, L. Y (2010). The Real Estate Persuasion Tactics. Degree of Bachelor Thesis. UTM, Skudai.

- Pearson, T.D. (1991). Location! Location! Location! Whats is Location!. *In Appraisal Journal*. LIX(1): 7-20
- Pekeliling Ikhtisas Bilangan D/1/2008, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
- Pai, C. A., (1996), Applying Forwards and Futures Pricing Theories to Study Pre-Sales Housing Price, Ph.D. Dissertation of Department of Land Economics in National Chengchi University, Taipei, Taiwan. (in Chinese)
- Paul J Lyons; Mathew J Bowyer (1982) Real estate investor's desk encyclopedia , Reston, Va. : Reston Pub. Co.
- Portal Rasmi Jabatan Perumahan Negara. Dasar Perumahan Negara 2014.
- Portal Rasmi Unit Ekonomi Perancang Negeri Johor. Dasar Ekonomi Baru. Jabatan Perdana Menteri Malaysia.
- Raftery Master Builders. (2007). MBAM proposal For Reduction In Import Duty AndSales Tax On Highway Truck and Heavy Construction Equipment. Master Builders.April: 31 – 33.
- REHDA (2010), Bulletin REHDA, REHDA Property Industry Survey H1 2010.
- Ring, Alfred A., and J. Dasso. "Real Estate." Prentice Hall College Div; 11th edition (March 1989) (1972): 253-58.
- Ramlan, Rosman (2004) Penilaian alternatif pengurusan kenderaan : Kes kajian : pengurusan kenderaan Bank Simpanan Nasional. Masters thesis, Universiti Teknologi Malaysia, Faculty of Geoinformation and Real Estate.
- Raza, Moonis, and Y. P. Aggarwal (1986). "Inequities in the Levels of Literacy in India." *Spectrum Of Modern Geography: Essays In Memory Of Prof. Mohammad Anas*: 193.
- Real Estate Investor's Encyclopedia (1982). Reston, Va. : Reston Pub. Co., ©1982:21
- Rosadah bt. Mahamud (2000), Pengaruh Insentif Keatas Pasaran Harta Tanah Perumahan, Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan Phd tesis Universiti Sains Malaysia
- Roslina Binti Misban (1991). Pembiayaan Akhir Harta Tanah Kediaman Mengikut Konsep Islam.Kes kajian:Bank Islam Malaysia Berhad. Diploma Lanjutan Pengurusan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia

- Rosniza Aznie, Abdul Rahim M.N, Asmah A., Amriah B. dan Rosmiza M.Z (2011), Pemantauan Keberkesanan Pembangunan Wilayah Malaysia Dalam Aspek Penduduk Tempatan Di Iskandar Malaysia, Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Roulac, S. E. (1993). Space-Time Continuum Impacts On Real Estate Decision. Proceeding of The Homer Hoyt Institute Palm Beach. Florida. 24 January 1993.
- Rozali, Nur Jihan (2012) Pembiayaan perumahan mampu milik kes kajian Johor Bahru. Masters thesis, Universiti Teknologi Malaysia, Faculty of Education.
- Sevilla, Consuelo G. et. al (2007). Research Methods. Rex Printing Company. Quezon City.
- Shane, J.S., Molenaar, K.R. & Schexnayder, C. (2009). Construction Project Cost Escalation Factors. *Journal of Management in Engineering*. 211-227.
- S.K.Wong et.al (2006), Do the Forward of Real Estate Stabilize Spot Prices?, *J Real Estate Finance Economic* 32:289-304
- Siti Nur Sepee. (2013, Januari 5). Isu kenaikan harga rumah: Dilema miliki rumah. *Sinar Harian Online* <http://www.sinarharian.com.my/mobile/edisi/johor/isu-kenaikan-harga-rumah-dilema-miliki-rumah-1.118297>
- Taro, Yamane. "Matemáticas para Economistas." Universidad de New York(1976).
- Nurul Huda Hassan.(2015, Mei 16) Zon Antarabangsa diKenalpasti *Utusan Malaysia Online* <http://www.utusan.com.my/berita/wilayah/johor/zon-antarabangsa-dikenal-pasti-1.92119>
- Wang, P. (2003). A Frequency Domain Analysis Of Common Cycles In Property And Related Sectors. *Journal of Real Estate Research*. Volume 25 Issue 3 (Jul-Sep). pp. 325-346.
- Vagias, Wade M. (2006). Likert-type scale response anchors. Clemson International Institute for Tourism & Research Development, Department of Parks, Recreation and Tourism Management. Clemson University.
- Y. P. Aggarwal (1986) Statistical Methods: Concepts, Application and Computation, Sterling Publishers Universiti Michigan
- Zainal Abidin Hashim (2010) House price and Affordability in housing in Malaysia, Faculty of Academic and Business, Universiti Kebangsaan Malaysia *Akademika* 78,37-46

Zainal Abidin Hashim & Mohd Shukri HajiNoor (2009) Krisis Kewangan Global dan Pasaran Harta Tanah Kediaman: Perspektif Ekonomi Global Prosiding Perkem Iv, Jilid 2 19-31issn: 2231-962x

ZA Akhirudin (2013) Pasaran harta tanah kediaman berdasarkan implikasi penentuan harga rumah oleh pemaju, Kajian kes Nusajaya Master tesis Universiti Teknologi Malaysia