

**CAMPUR TANGAN KERAJAAN NEGERI MELAKA DALAM KAWALAN
HARGA RUMAH MELALUI JAWATANKUASA PECAH SEMPADAN DAN
BELAH BAHAGI (JKBB)**

PUZIHANA BINTI ISMAIL

Laporan tesis ini dikemukakan sebagai
memenuhi syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

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

JUN 2017

Teristimewa buat **Kekanda, M. Kodrat Bin Ikhsan**
dan **Anakanda, Mohd Qawi, Mohd. Raziq & Mohd Shafiy** tercinta...
Segala pengorbanan dan kasih sayang cukup bermakna buat diriku,
semoga Allah S.W.T merahmati kalian...

Teristimewa buat **Ayahanda, Ismail Bin Mohd. Salleh**
dan **Ibunda, Hajir Bin Mohd Soom** tersayang...
Sentiasa dalam ingatan adik-beradikku
Murniyati dan Mohd. Azami,
atas jasa dan dorongan yang tidak berbelah bahagi

Buat **pensyarah** dan **staf** yang banyak mencurahkan bakti,
di Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah khasnya **Jabatan Pentadbiran dan**
Pembangunan Tanah
jasa kalian tetap ku kenang sepanjang hayat...

Kepada rakan - rakan **MGHN 2016/2017** yang sama-sama berjuang,
sikap bantu-membantu dan tiupan semangat daripada kalian,
ku ucapkan jutaan terima kasih...
Senda dan gurau sepanjang pertemuan ini,
ku susun sepuluh jari memohon kemaafan,
semoga kejayaan mengiringi kita semua...

Sesungguhnya yang baik itu datang daripada Allah S.W.T,
dan yang buruk itu kesilapan diri sendiri...

PENGHARGAAN

Alhamdulillah syukur ke Hadrat Ilahi dengan izin-Nya, laporan Projek Sarjana ini dapat disiapkan dengan jayanya dalam tempoh yang diberikan.

Sekalung penghargaan tulus ikhlas ingin ditujukan kepada penyelia saya, Dr Fauziah Binti Raji yang banyak membantu dan memberi sokongan kepada saya sepanjang menyiapkan projek ini. Kepada Dr. Khadijah Binti Hussin, ucapan terima kasih diucapkan kerana memberi sokongan positif dan kritikan yang membina selaku pembaca kedua projek saya ini. Buat Penyelaras Projek Sarjana Muda, Dr Salfarina Binti Shamsudin yang sentiasa memantau dan memastikan projek ini berjalan lancar, diucapkan ribuan terima kasih.

Ucapan terima kasih khasnya kepada pihak Pejabat Tanah & Galian Melaka (Unit Pembangunan Tanah) Encik Saiful Hazwa bin Kipli dan Puan Laila Binti Husin; Lembaga Perumahan Melaka Encik Mohd Salleh bin Hamidom dan En. Abdul Majid Bin Mohd. Nasir; Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta Negeri Melaka, En. Ishak Bin Zakaria, En. Azlan bin Abu dan En. Muhammad Suffian bin Ali; Pejabat Tanah & Daerah Melaka Tengah (Unit Pembangunan Tanah), En Zahiruddin Bin Mohd. Zahari; Majlis Pebandaran Hang Tuah Jaya, Encik Rozaidi Bin Mahat; Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah Encik Noremi Bin Mohd Darwi dan Encik Norazmi Mohamed dari Bahagian Perlesenan Pemajaun Perumahan dari Kementerian Kesejahteraan Bandar Perumahan Kerajaan Tempatan dan wakil pemaju dari REHDA Melaka yang telah banyak memberi informasi dan sokongan idea kepada saya untuk menyiapkan projek ini.

Akhir sekali, kepada rakan seperjuangan MGHN 2016/2017 yang sama-sama menyiapkan projek ini, jasa baik kalian yang sentiasa memberi sokongan dan semangat amat memberi inspirasi kepada saya untuk menyiapkan projek ini. Semoga kalian sentiasa dirahmati Allah dan sentiasa dikelilingi kejayaan pada masa hadapan. Terima kasih juga kepada pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam membantu saya menyiapkan projek ini.

ABSTRAK

Kenaikan harga rumah yang semakin meningkat dan tidak selari dengan pendapatan rakyat di negara ini menyebabkan kemampuan memiliki rumah adalah sukar. Walaupun kerajaan telah melaksanakan pelbagai langkah dengan mengawal spekulasi harga rumah dan menyediakan bekalan perumahan negara melalui program – program perumahan awam dan insentif perumahan, namun mekanisma tersebut adalah terbatas dan masih belum mampu menangani kenaikan harga rumah. Situasi ini memerlukan kerajaan untuk campur tangan dengan menubuhkan badan khas sebagaimana saranan rakyat. Melaka adalah negeri pertama di Malaysia yang telah menubuhkan badan khas iaitu Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi (JKBB) dalam mengawal harga semua jenis rumah. JKBB masih meneruskan peranannya walaupun mendapat tentangan daripada pihak pemaju untuk menghentikan kawalan harga rumah tersebut. Kajian ini dijalankan untuk mengenalpasti kaedah, isu – isu, kesan dan cadangan penambahbaikan pelaksanaan JKBB dalam kawalan harga rumah. Kaedah kajian yang digunakan adalah menerusi analisis kualitatif dengan menjalankan temubual semi struktur bersama responden agensi – agensi JKBB, pemaju perumahan dan pembeli di negeri Melaka. Penemuan kajian ini mendapati di antara isu utama dalam pelaksanaan JKBB ialah isu harga, rayuan dan penguatkuasaan. Isu ini telah mendatangkan kesan positif di antaranya ialah harga rumah di Melaka lebih rendah dan mampu dimiliki oleh rakyat. Manakala kesan negatif diantaranya ialah pemaju menghadapi risiko untuk menanggung atau membatalkan projek perumahan. Di akhir kajian ini pengkaji telah mencadangkan penambahbaikan aliran kerja pelaksanaan JKBB bagi mengatasi isu - isu yang telah dikenalpasti.

ABSTRACT

The rapid increment of house prices are not align with people's incomes in the country lowering ability to own a home. Various counter measure made by the government such as to control speculation in housing prices, provision of housing through public housing program and provide several incentives, still the mechanisms that have been carried out are limited and incapable to handle the increase of house prices. This situation requires the government to intervene by setting up a special body as recommended by the people. Melaka is the first state to established a special body called the Jawatan Kuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi (JKBB) in order to control house prices of all type. JKKB still pursue its role and objective despite opposition from the developer to terminate the price control practices. This study was conducted to identify methods, issues and recommendation to improve the implementation of JKBB price control. Using qualitative analysis method the research are conducted through semi-structured interviews with relevant respondent including agency involved such as JKBB , developers and buyers in the state of Malacca. Finding of this study indicate that among the main issue in JKBB implementation is the price issue, appeal and enforcement. Meanwhile among the negative impact of implementation is the risk of housing project delay or even project cancellation by developers. At the end of the study, recommendation were given to improve the workflow of JKBB execution to overcome the issues that have been identified.

ISI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	ISI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI SINGKATAN	xv
	SENARAI LAMPIRAN	xvi
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1 - 3
	1.2 Pernyataan Masalah	3 - 5
	1.3 Matlamat Kajian	6
	1.4 Objektif Kajian	6
	1.5 Skop Kajian	6
	1.6 Kepentingan Kajian	7 - 8
	1.7 Peringkat Kajian	8
	1.7.1 Peringkat Pertama : Kajian Awalan	8 - 9
	1.7.2 Peringkat Kedua : Kajian Literatur	9
	1.7.3 Peringkat Ketiga : Kajian Lapangan	9 - 10
	1.7.4 Peringkat Empat : Kajian Kes	10
	1.7.5 Peringkat Kelima : Analisis Kajian	10 - 11

1.7.6	Peringkat Keenam : Kesimpulan	11 - 12
1.8	Susunatur Bab	13

2 CAMPUR TANGAN KERAJAAN NEGERI DALAM KAWALAN HARGA RUMAH

2.1	Pengenalan	14
2.2	Definisi	
2.2.1	Campur Tangan Kerajaan	15
2.2.2	Kawalan Harga	16
2.2.3	Perumahan	17
2.3	Bidang Kuasa Kerajaan Negeri	18 - 19
2.4	Campur Tangan Kerajaan Negara Luar Negara	
	Dalam Perumahan	19 - 20
2.4.1	Korea	21
2.4.2	Taiwan	22
2.4.3	Hongkong	23
2.4.4	Singapura	23 - 26
2.5	Campur Tangan Kerajaan Malaysia Dalam Perumahan	27
2.5.1	Polisi Perumahan	27 - 28
2.5.2	Program Perumahan Awam	29
2.5.3	Kewangan	29 - 30
2.5.4	Langkah Mengawal Spekulasi	30 - 31
2.5.5	Implikasi Campur Tangan Kerajaan	31
2.6	Konsep Harga Rumah	32 - 33
2.6.1	Jenis Harga Rumah	33 - 35
2.6.2	Senario Harga Rumah Malaysia	35 - 38
2.7	Pemaju Perumahan	38
2.7.1	Jenis Pemaju	39
2.7.2	Proses – Proses Pemajuan Perumahan	39 - 43
2.7.3	Penentuan Harga Pemaju	43 - 44
2.8	Kesimpulan	44

3	METODOLOGI KAJIAN	
3.1	Pengenalan	45
3.2	Rekabentuk Kajian	45 - 46
3.3	Kaedah Penyelidikan	47 - 48
3.4	Peringkat Pengumpulan Data	48 - 49
3.5	Instrument Kajian	49
	3.5.1 Borang Temubual Responden Agensi	50
	3.5.2 Borang Temubual Responden Pemaju	51
	3.5.3 Borang Temubual Responden Pembeli	52
3.6	Kajian Rintis	53
3.7	Pemilihan Responden	54
3.8	Kaedah Temubual	55
3.9	Kaedah Analisis Data	56 - 57
3.10	Kesimpulan	57
4	JAWATANKUASA PECAH SEMPADA DAN BELAH BAHAGI (JKBB) MELAKA	
4.1	Pengenalan	58 - 59
4.2	Proses Pembangunan Tanah Di Melaka	60 - 61
4.3	Dasar Perumahan Negeri Melaka	62
	4.3.1 Komposisi Pembangunan Perumahan	62 - 63
	4.3.2 Pecahan Komponen Pembangunan Perumahan Melebihi 8 Ekar	63 - 64 67 - 68
	4.3.3 Pendaftaran Pemaju Perumahan	64
	4.3.4 Dasar Pindaan Rumah Kos Rendah Kepada Rumah Mampu Milik	65
	4.3.5 Kadar Diskaun Orang Melayu	65
	4.3.6 Penetapan Kuota Bumiputra	66 - 67
4.4	Latar Belakang JKBB	67
4.5	Ahli – Ahli JKBB	68 - 69
4.6	Jenis Permohonan Pembangunan Tanah JKBB	69
	4.6.1 Permohonan Penyerahan Balik Dan Pembermilikan Semula (SBMS)	70
	4.6.2 Rayuan Berkaitan Keputusan JKBB	70

4.7	Prosedur Kawalan Harga Rumah JKBB Di Melaka	71
4.7.1	Peringkat Sebelum	71- 72
4.7.2	Peringkat Permohonan JKB	72
4.7.2.1	Pejabat Tanah Daerah	72 - 74
4.7.2.2	Pejabat Tanah & Galian Melaka	74
4.7.2.3	Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta Melaka	75 - 77
4.7.3	Peringkat Kelulusan JKBB	77 - 78
4.7.4	Peringkat Selepas Kelulusan JKBB	78
4.7.4.1	Lembaga Perumahan Melaka	78 - 79
4.7.4.2	Kementerian Kesejahteraan Bandar Dan Perumahan Kerajaan Tempatan	79
4.8	Carta Alir Proses Kelulusan JKBB	80 - 81
4.9	Kesimpulan	82

5

ANALISIS KAJIAN

5.1	Pengenalan	83
5.2	Analisis Latar Belakang Responden	83 - 84
5.2.1	Responden Agensi	84
5.2.2	Responden Pemaju	85
5.2.3	Responden Pembeli	86
5.3	Analisis Isu – Isu Pelaksanaan JKBB	86
5.3.1	Isu Harga JKBB	86 - 89
5.3.2	Isu Rayuan Harga JKBB	89 - 92
5.3.3	Isu Penguatkuasaan JKBB	92 – 94
5.3.4	Rumusan Isu JKBB dan Pendekatan	95
5.4	Analisis Kesan Pelaksanaan JKBB	96
5.4.1	Kesan Positif	
5.4.1.1	Harga Rumah Kediaman Mampu Dimiliki	96 - 98
5.4.1.2	Tarikan Kepada Pembeli Luar Melaka	99
5.4.1.3	Penawaran Rumah Mampu Milik Bertambah	99 -100

5.4.2	Kesan Negatif	100
5.4.2.1	Risiko Pembangunan Projek Ditangguhkan	100 - 101
5.4.2.2	Tambahan Proses Pemajuan Perumahan	101 - 102
5.4.2.3	Kualiti Rumah Terjejas	103 - 104
5.4.2.4	Harga JKBB Tidak Dipatuhi	104 - 106
5.4.3	Hubungkait Isu dan Kesan Pelaksanaan JKBB	106 - 107
5.5	Analisis Cadangan Penambahbaikan Pelaksanaan JKBB	108
5.5.1	Cadangan Isu Harga JKBB	108
5.5.2	Cadangan Isu Rayuan JKBB	109
5.5.3	Cadangan Isu Penguatkuasaan	109 - 111
5.5.4	Rumusan Cadangan Responden	111
5.6	Kesimpulan	112
6	PENEMUAN, CADANGAN DAN RUMUSAN	
6.1	Pengenalan	113
6.2	Penemuan Kajian	113 - 114
6.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	114 - 115
6.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	115 - 116
6.2.3	Pencapaian Objektif Ketiga	116
6.3	Cadangan Penambahbaikan	116 - 119
6.4	Limitasi Kajian	120
6.5	Kajian Lanjutan	121
6.6	Kesimpulan Kajian	122
	RUJUKAN	123 - 127
	Lampiran A – C	

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	PERKARA	MUKA SURAT
2.1	Contoh Bentuk Campurtangan Negara Luar	20
2.2	Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Dan Penawaran Rumah	32
2.3	Perbezaan Indeks Harga Rumah Negara – Negara Asia	36
3.1	Rekabentuk Kajian Berdasarkan Persoalan Kajian	46
3.2	Eleman Dan Ciri – Ciri Penyelidikan Kualitatif	48
3.3	Jenis Data Penyelidikan Kualitatif	49
3.4	Borang Temubual Responden Agensi	50
3.5	Borang Temubual Responden Pemaju	51
3.6	Borang Temubual Responden Pembeli	52
4.1	Keluasan Daerah, Bilangan Mukim dan Kerajaan Tempatan	59
4.2	Peringkat Permohonan JKBB dan Kelulusan Berkaitan	61
4.3	Komposisi Pembangunan Perumahan Melaka	62
4.4	Kriteria Rumah Kos Rendah Dan Rumah Mampu Milik	63
4.5	Pecahan Komponen Perumahan Bagi Tanah Melebihi 8 Ekar	63
4.6	Bayaran Pendaftaran Kepada Lembaga Perumahan Melaka	64
4.7	Kadar Sumbangan Bagi Pindaan RKR Kepada RMM	65
4.8	Kadar Diskaun Orang Melayu Melaka	65

4.9	Peraturan Kuota Bumiputra (Melayu) Melaka	66
4.10	Senarai Ahli Ahli JKBB	68
4.11	Jenis – Jenis Permohonan Ke JKBB	69
4.12	Senarai Dokumen Permohonan SBMS	73
4.13	Senarai Semak JPPH	75
5.1	Responden Agensi Yang Ditemubual	84
5.2	Responden Pemaju Yang Ditemubual	85
5.3	Responden Pembeli Yang Ditemubual	86
5.4	Permohonan Kes Rayuan Pembangunan Tanah	91
5.5	Isu Utama JKBB Dan Pendekatan Yang Diambil	95
5.6	Indeks Kemampuan Memiliki Rumah Mengikut Negeri	97
5.7	Semakan Harga Jualan Pemaju, Harga JKBB dan Harga Pindahmilik Pertama	105
5.8	Cadangan Penambahbaikan Daripada Responen	111

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	PERKARA	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	12
2.1	Diagram Bentuk Campurtangan Singapura Dalam Perumahan	26
2.2	Pergerakan Keluk Permintaan dan Penawaran Rumah	33
2.3	Indeks Harga Rumah Dan Purata Harga Rumah Malaysia 2001 -2016	37
2.4	Indeks Harga Mengikut Jenis Rumah Malaysia 2001 - 2016	38
2.5	Carta Alir Proses Pemajuan Projek Perumahan	40
3.1	Peringkat Peringkat <i>Grounded Theory</i>	56
4.1	Peta Daerah Negeri Melaka	59
4.2	Carta Alir Proses Pemajuan Perumahan Melaka	60
4.3	Carta Alir Kelulusan Harga JKBB	81
5.1	Pecahan Responden Yang Ditemubual	84
5.2	Pergerakan Harga Semua Rumah Mengikut Negeri	98
5.3	Hubungkait Isu dan Kesan Pelaksanaan JKBB	107
6.1	Cadangan Penambahbaikan Aliran Kerja JKBB	119

SENARAI SINGKATAN

CKHT		Cukai Keuntungan Harta Tanah
DIBS		<i>Developer Interest Bearing System</i>
DPN		Dasar Perumahan Negara
HBA		<i>National Housing Buyer Association</i>
JKBB	-	Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
KKBPKT	-	Kementerian Kesejahteraan Bandar dan Perumahan Tempatan Kerjaan
KRI	-	Khazanah Research Institute
KTN		Kanun Tanah Negara
LPM	-	Lembaga Perumahan Melaka
OSC	-	<i>One Stop Center</i>
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PTD	-	Pejabat Tanah & Daerah
PTG	-	Pejabat Tanah & Galian
REHDA	-	Real Estate And Housing Developer Association
RKR	-	Rumah Kos Rendah
RMM	-	Rumah Mampu Milik
SBMS	-	Penyerahan Balik Dan Pemberikan Semula Tanah

SENARAI LAMPIRAN**LAMPIRAN****PERKARA**

- | | | |
|---|---|--|
| A | - | Senarai Semak SBMS |
| | - | Carta Alir Kerja Mesyuarat JKBB |
| | - | Senarai Semak Rayuan JKBB (Pindaan Harga Jualan) |
| B | - | Contoh Salinan Surat Permohonan Rayuan Harga JKBB |
| | - | Contoh Salinan Surat Keputusan Rayuan Harga JKBB |
| C | - | Borang Soal Selidik Responden Agensi, Pemaju dan Pembeli |

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Kenaikan harga rumah yang berterusan dan mendadak serta tidak selari dengan pendapatan rakyat akan mengakibatkan kuasa beli rakyat untuk mendapatkan rumah menurun terutama bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana yang merupakan golongan majoriti penduduk Malaysia merujuk Laporan Majlis Pembangunan Ekonomi Negara 2012 (Mat Hassan, 2016).

Pemerhatian melalui pandangan pihak awam dan sumber media mengatakan senario harga rumah di Malaysia adalah terlalu tinggi, semakin meningkat dan di luar kemampuan rakyat untuk memilikinya menyebabkan usaha memiliki rumah dalam kalangan masyarakat terutama di kawasan bandar menjadi semakin sukar (Jalil et al., 2016). Merujuk kepada kajian dari Institut Penyelidikan Khazanah (2015), berdasarkan piawaian antarabangsa harga rumah di Malaysia adalah 4.4 kali lebih tinggi berbanding purata gaji tahunan sebenar rakyat Malaysia. Statistik ini menunjukkan negara ini dibanjiri dengan harga rumah yang sangat mahal dan tidak mampu dimiliki oleh rakyat.

Menyentuh berkenaan bidang kuasa kerajaan persekutuan yang dipetik dari akhbar Utusan Malaysia (2014), Datuk Abdul Rahman Dahlan menjelaskan bahawa kerajaan pusat tidak mempunyai kuasa untuk mengawal harga rumah yang ditentukan pasaran. Sebaliknya kawalan harga rumah ditentukan oleh kerajaan negeri

melalui polisi perumahan negeri masing – masing ke atas rumah kos rendah dan rumah kos sederhana. Manakala bagi rumah kos tinggi kebanyakan kerajaan negeri membiarkan ianya ditentukan oleh pasaran bagi memastikan industri perumahan tidak terjejas dan perkembangan ekonomi negara terus rancak.

Walaupun bagaimanapun bagi menghindari fenomena *housing bubble* pada masa hadapan kerajaan telah mengambil langkah mengawal spekulasi dan mengingatkan pemaju perumahan supaya tidak terlalu mengejar keuntungan berlebihan dengan mengambil kesempatan menaikkan harga rumah sehingga melambung tinggi dan tidak munasabah.

Bagi menangani masalah kenaikan harga, kerajaan telah melaksanakan beberapa mekanisme kawalan harga rumah seperti meningkatkan kadar Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT), mengawal nisbah pinjaman perumahan kepada pembeli rumah, meningkatkan harga rumah minimum yang boleh dibeli oleh warga asing kepada RM1 juta, serta pemansuhan skim tanggungan kadar faedah pemaju atau *Developer Interest Bearing Scheme* (DIBS). Merujuk kepada Laporan Penyelidikan Rahim & Co. Chartered Surveyors Sdn. Bhd (2015), walaupun kerajaan telah mengambil pelbagai langkah termasuk langkah penyejukan pasaran, negara Malaysia masih menunjukkan peningkatan harga hartanah yang ketara dan ianya tidak setanding dengan kos sara hidup yang tinggi (Utusan Malaysia, 2015). Kenyataan ini turut disokong oleh Mat Hassan (2016) menyatakan bahawa walaupun langkah - langkah mengawal spekulasi telah dilaksanakan oleh kerajaan, namun mekanisme yang telah dijalankan adalah terbatas dan masih belum mampu menangani kenaikan harga rumah.

Melihat kepada situasi ini, sudah tiba masanya pihak kerajaan bertindak dengan melaksanakan campur tangan dalam sektor perumahan bagi memastikan rakyatnya mampu memiliki tempat kediaman dengan harga yang munasabah. Melalui forum “ **Perumahan Malaysia : Mampu Milik atau Mampu Tengok**” yang diadakan di Universiti Teknologi Malaysia, Skudai pada 24 Ogos 2016, merumuskan bahawa tiada badan khas yang ditubuhkan oleh kerajaan setakat ini menyebabkan wujudnya masalah kenaikan harga rumah yang mendadak sehingga

membebankan para pembeli. Menurut Prof. Datuk Dr. Abdul Halim Sidek, Setiausaha Kluster Politik, Keselamatan dan Hal Ehwal Antarabangsa Majlis Profesor Negara (MPN), penubuhan badan khas ini merupakan idea daripada pihak awam memandangkan selama ini apa juga usaha yang dilakukan oleh kerajaan tidak berjaya untuk menghalang kenaikan harga rumah dari terus meningkat secara tidak munasabah (Utusan Malaysia, 2016).

Merujuk kepada satu kertas kerja yang disediakan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) Melaka bertajuk “**Peranan JPPH Dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi (JKBB) Sebagai Kaedah Kawalan Harga Di Negeri Melaka**” yang dibentangkan semasa Simposium Hari Perancangan Bandar Sedunia 2015 (Zon Selatan) pada 24 Jun 2015 di Melaka, menunjukkan bahawa Kerajaan Melaka telah mengambil tindakan membuat kawalan harga rumah tersebut sejak tahun 2000 ekoran daripada kenaikan harga rumah yang meningkat di seluruh negeri termasuk negeri Melaka.

1.2 Pernyataan Masalah

Mekanisma kawalan harga rumah di Negeri Melaka perlu diberi perhatian memandangkan Melaka adalah negeri pertama di Malaysia yang telah menubuhkan badan khas iaitu Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi (JKBB) Melaka. Kelebihan yang ada pada JKBB Melaka ialah mekanisma kawalan harga yang dilaksanakan melibatkan semua jenis rumah meliputi rumah kos rendah, rumah kos mampu milik dan rumah kos tinggi. Keadaan ini berbeza dengan negeri - negeri lain di mana maklumat yang diperolehi daripada Unit Bangunan Setiausaha Kerajaan Negeri Johor, Unit Bangunan Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan, Lembaga Perumahan Selangor dan Lembaga Perumahan Perak mendapati kawalan harga yang dilaksanakan oleh negeri- negeri tersebut adalah diperuntukkan kepada rumah kos rendah dan rumah kos mampu milik sahaja dan tidak melibatkan rumah kos tinggi seperti di Melaka.

Walaupun JKBB Melaka telah memainkan peranan penting dalam kawalan harga rumah, namun terdapat permohonan dari *Real Estate And Housing Developer Association* (REHDA) Melaka agar kerajaan negeri Melaka menghentikan kawalan harga rumah yang dibuat. Merujuk akhbar Utusan Malaysia 19 April 2015, Ketua Menteri Melaka menolak permintaan REHDA Melaka agar kerajaan negeri tidak mengawal harga rumah dan membiarkan harga rumah mengikut harga pasaran semasa. Kerajaan negeri Melaka bertegas memutuskan akan meneruskan kawalan harga rumah yang telah dilaksanakan selama ini kerana ia merupakan satu keperluan dan permintaan rakyat di negeri ini. Kawalan harga rumah penting bagi membolehkan rakyat dapat membeli rumah pada harga yang munasabah dan mampu dimiliki serta dapat mengatasi masalah perumahan yang tidak terjual.

Merujuk kepada satu kajian bertajuk *Government Intervention In Housing : Convergence and Divergence of The Asian Dragons* oleh Chiu (2008) menunjukkan banyak negara luar seperti Korea Selatan dan Singapura telah melaksanakan campur tangan kerajaan dalam mengawal harga rumah sebagai jalan keluar kepada permasalahan kenaikan harga rumah. Di Korea contohnya, merujuk kajian *The Impact of Government Intervention on Housing Markets In Korea 1980 – 2002* oleh Kim (2006) mendapati kerajaan Korea mengambil tindakan secara responsif ekoran daripada masalah kenaikan harga rumah dan penawaran rumah yang terhad. Di antara bentuk campur tangan utama yang dilaksanakan ialah melalui penetapan harga rumah pangsapuri baru yang lebih rendah daripada harga pasaran. Harga yang ditetapkan juga perlulah mengambilkira margin keuntungan atau *mark up* yang sesuai dengan kos pengeluaran yang telah dikeluarkan oleh pemaju.

Kajian di atas menunjukkan campurtangan kerajaan dalam mengawal harga rumah adalah sesuatu yang wajar dilaksanakan bagi mengatasi masalah kenaikan harga yang berlaku bagi sesebuah negara. Namun permintaan REHDA Melaka berkenaan isu kawalan harga rumah menimbulkan persoalan apakah masalah yang berlaku dalam pelaksanaan mekanisme kawalan harga tersebut dan mengapakah kerajaan negeri bertegas untuk meneruskan kawalan harga rumah sehingga kini?.

Masalah ini dilihat menjadi lebih tegang apabila Pemaju Melaka melalui REHDA Melaka sekali lagi menyuarakan pandangan agar pasaran bebas menentukan harga rumah kos tinggi manakala kawalan harga rumah di Melaka hanya melibatkan rumah mampu milik dan rumah kos rendah. Tindakan ini turut mendapat sokongan dari *National Housing Buyer Association (HBA)* memandangkan pemaju kini mempunyai permintaan daripada pembeli untuk mendirikan rumah yang bercirikan *smart homes*, landskap dan jenis kemasan berbeza. Namun REHDA Melaka menyifatkan kawalan harga yang wujud menyukarkan pemaju memenuhi permintaan pembeli. (*Free Malaysia Today*, 2017). Berdasarkan penjelasan pernyataan masalah di atas, terdapat beberapa persoalan yang timbul berkenaan pelaksanaan JKBB dan perlu dibincangkan secara mendalam. Antaranya ialah :-

- i. Bagaimanakah kaedah pelaksanaan JKBB dalam kawalan harga rumah di Melaka ?
- ii. Apakah isu – isu yang berlaku dalam pelaksanaan JKBB Melaka?
- iii. Apakah kesan pelaksanaan JKBB dalam kawalan harga rumah di Melaka?
- iv. Apakah cadangan penambahbaikan yang perlu dijalankan dalam pelaksanaan JKBB Melaka?.

Justeru itu satu kajian berkenaan kaedah dan isu – isu pelaksanaan JKBB dalam mengawal harga rumah perlu dibuat memandangkan pelaksanaannya telah menimbulkan ketidakpuasan pihak pemaju di negeri Melaka. Kajian ini juga dijalankan untuk mengenalpasti apakah kesan yang wujud daripada permasalahan tersebut disamping mengkaji cadangan penambahbaikan yang perlu dilaksanakan dalam JKBB bagi menangani isu - isu yang telah dikenalpasti. Kajian ini juga dibuat selaras dengan hasrat dan saranan yang diutarakan oleh Y.B. *Tan Sri* Datuk Seri Haji Noh bin Omar dari Kementerian Kesejahteraan Bandar Perumahan Kerajaan Tempatan untuk memberi perhatian dengan menimbang campur tangan kerajaan dalam mengawal harga perumahan di negara ini melalui kajian semula Dasar Perumahan Negara (DRN) yang akan berakhir pada tahun 2017 (*Utusan Malaysia*, 2016).

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat yang ingin dicapai dalam kajian ini adalah untuk mengenalpasti isu - isu pelaksanaan JKBB dan cadangan penambahbaikan pelaksanaan JKBB dalam mengawal harga rumah di negeri Melaka.

1.4 Objektif Kajian

Objektif yang digariskan bagi mencapai matlamat kajian adalah seperti berikut:-

- i) Menenalpasti kaedah pelaksanaan JKBB dalam kawalan harga rumah di Melaka.
- ii) Menenalpasti isu-isu pelaksanaan JKBB dalam kawalan harga rumah di Melaka.
- iii) Mengkaji cadangan penambahbaikan dalam aliran kerja JKBB Melaka.

1.5 Skop Kajian

Kajian yang dijalankan adalah memfokuskan campurtangan kerajaan negeri Melaka dalam kawalan harga rumah yang dilaksanakan oleh badan khas iaitu Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi (JKBB) Negeri Melaka. Skop kajian yang dijalankan merujuk kepada permohonan kelulusan harga JKBB melalui harga jualan pemaju yang dimohon secara serentak bersama permohonan Serah Balik Milik Semula (SBMS). Skop kajian yang dijalankan juga melibatkan responden yang terdiri daripada ahli - ahli JKBB, pemaju perumahan Melaka dan pembeli di negeri Melaka.

1.6 Kepentingan Kajian

Isu perumahan berkenaan kenaikan harga rumah merupakan isu utama rakyat dalam pembangunan negara. Maka dapatan kajian ini diharap dapat memberi gambaran dan informasi kepada kerajaan persekutuan, kerajaan negeri dan agensi - agensi yang berkaitan dalam merangka satu mekanisma kawalan harga rumah di Malaysia. Kepentingan kajian ini kepada pihak - pihak terlibat adalah seperti berikut :-

1.6.1 Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KKBPKT)

Kajian ini diharap dapat memberi gambaran kepada kementerian ini untuk merangka satu mekanisma kawalan harga yang perlu dilaksanakan oleh pihak kerajaan pusat. Dasar Perumahan Negara akan datang diharap lebih komprehensif dan efektif agar pelaksanaan kawalan harga rumah dari peringkat persekutuan, peringkat negeri dan pihak berkuasa tempatan mudah dilaksanakan dan berkesan.

1.6.2 Majlis Profesor Negara

Majlis Profesor Negara (MPN) 2016 telah menyarankan pandangan agar kerajaan mewujudkan satu badan khas ditubuhkan untuk mengatasi masalah kenaikan harga. Kajian ini diharap dapat memberikan input berkenaan kewujudan badan khas iaitu JKBB Melaka yang selama ini telah memainkan peranan penting dalam kawalan harga rumah di negeri tersebut.

1.6.3 Agensi – Agensi JKBB dan Kerajaan Negeri Melaka

Kajian ini diharap dapat melihat sejauhmana kepentingan dan peranan agensi-agensi ini dalam membuat keputusan kawalan harga rumah di Melaka. Kajian ini diharap dapat membantu kerajaan Negeri Melaka untuk menambahbaik struktur dan

proses kerja JKBB dari masa ke semasa sesuai dengan kehendak pembangunan negeri dan matlamat pembangunan negara dalam memberi perkhidmatan yang telus dan cekap selari dengan visi dan misi jabatan masing-masing.

1.6.4 Kerajaan Negeri - Negeri Lain

Kajian ini diharap dapat dijadikan panduan kepada kerajaan negeri lain untuk mengimplementasi mekanisma kawalan harga di negeri masing-masing. Berdasarkan huraian berkenaan isu-isu pelaksanaan JKBB dan penambahbaikan model JKBB, ianya boleh diadaptasi dan disesuaikan dengan kerajaan negeri lain.

1.6.5 Para Akademik

Dapatan kajian penting sebagai rujukan pengkaji lain untuk membuat kajian selanjutnya berkenaan mekanisma kawalan harga rumah dengan lebih menyeluruh dan mendalam agar dapat diimplementasi dengan lebih berkesan di peringkat negeri dan negara.

1.7 Peringkat Kajian

Peringkat - peringkat yang terlibat dalam kajian ini melibatkan peringkat awal sehingga ke peringkat akhir kajian cadangan bagi memastikan kajian dapat dijalankan dengan sempurna dalam tempoh masa yang ditetapkan. Kajian yang dijalankan melibatkan enam peringkat kajian seperti berikut:-

1.7.1 Peringkat 1 : Kajian Awalan

Peringkat pertama kajian adalah melibatkan peringkat awal kajian di mana penulis akan menjelaskan dan menetapkan matlamat dan objektif kajian. Penulis akan menerangkan pernyataan masalah, skop kajian serta menggariskan kepentingan

kajian ini kepada pihak – pihak tertentu. Penetapan berkenaan perkara - perkara di atas penting agar kajian lebih jelas dan mudah difahami serta dapat memastikan hasil kajian akan tersusun dan menepati kehendak kajian dengan sempurna.

1.7.2 Peringkat 2 : Kajian Literatur

Peringkat kedua melibatkan kajian literatur. Di peringkat ini penulis akan melihat dan membentangkan maklumat berkaitan konsep asas secara teori, rujukan secara kritikal dan sistematik ke atas kajian lepas, maklumat, idea, dan data - data dan yang berkaitan dengan kajian yang dilaksanakan. Semasa menjalankan kajian ini, penulis akan membincangkan konsep dan teori yang berkaitan campur tangan dan kawalan harga rumah, bentuk - bentuk campurtangan kerajaan yang telah dilaksanakan dan konsep harga rumah. Definasi - definasi yang dirasakan penting bagi membantu pembaca memahami kajian ini dengan lebih mudah juga akan turut dibincangkan.

1.7.3 Peringkat 3 : Pengumpulan Data

Dalam peringkat ini, segala maklumat dan data yang berkaitan kajian akan dikumpul. Terdapat dua jenis data yang dikumpulkan dalam kajian ini iaitu data primer dan data sekunder.

i) Data Primer

Sumber data primer adalah maklumat yang diterima daripada responden dan informen. Responden adalah sumber data secara terus melalui temubual, borang kaji selidik dan perbincangan dengan responden. Manakala informen ialah sumber data yang berhubung dengan pihak ketiga berkaitan kajian yang dijalankan.

ii) Data Sekunder

Data sekunder pula diperlukan untuk menyokong pemahaman, penghuraian kajian dan membantu dalam mendapatkan maklumat - maklumat

kajian. Data sekunder yang digunakan ini boleh diperolehi daripada penulisan kajian - kajian, laporan, artikel, jurnal, kertas seminar, laporan akhbar, majalah, laman sesawang dan sebagainya. Data sekunder ini digunakan untuk menyokong dan menjelaskan penemuan daripada sumber data primer. Maklumat - maklumat dari data primer dan sekunder diperlukan agar pengkaji dapat memahami, membuat penilaian dan perbandingan, mengenalpasti isu - isu, kaedah penyelesaian, pengalaman, pandangan dan sebagainya yang dapat disesuaikan dan digunakan semasa menjalankan kajian ini.

Kajian lapangan juga dilakukan dalam bentuk pemerhatian, mencatat rekod serta kaedah penilaian keadaan semasa terhadap kawasan kajian. Ianya perlu dilaksanakan supaya dapat menjelaskan sebahagian persoalan - persoalan yang diperolehi melalui kaji selidik serta sebagai maklumat tambahan yang tepat, lebih realistik dan bersesuaian dengan keadaan semasa.

1.7.4 Peringkat 4 : Kajian Kes

Dalam peringkat ini, pengkaji akan cuba menjelaskan dan menghuraikan mengenai latarbelakang kajian kes bergantung kepada pengumpulan data primer dan sekunder yang diperolehi dalam tempoh kajian dijalankan. Memandangkan tiada maklumat dan rujukan khas berkenaan penubuhan dan carta alir proses kerja JKBB, penerangan berkenaan topik tersebut adalah melalui pemahaman dan olahan pengkaji berdasarkan maklumat sekunder yang terhad dan data primer melalui temubual dan pemerhatian pengkaji.

1.7.5 Peringkat 5 : Analisis Kajian

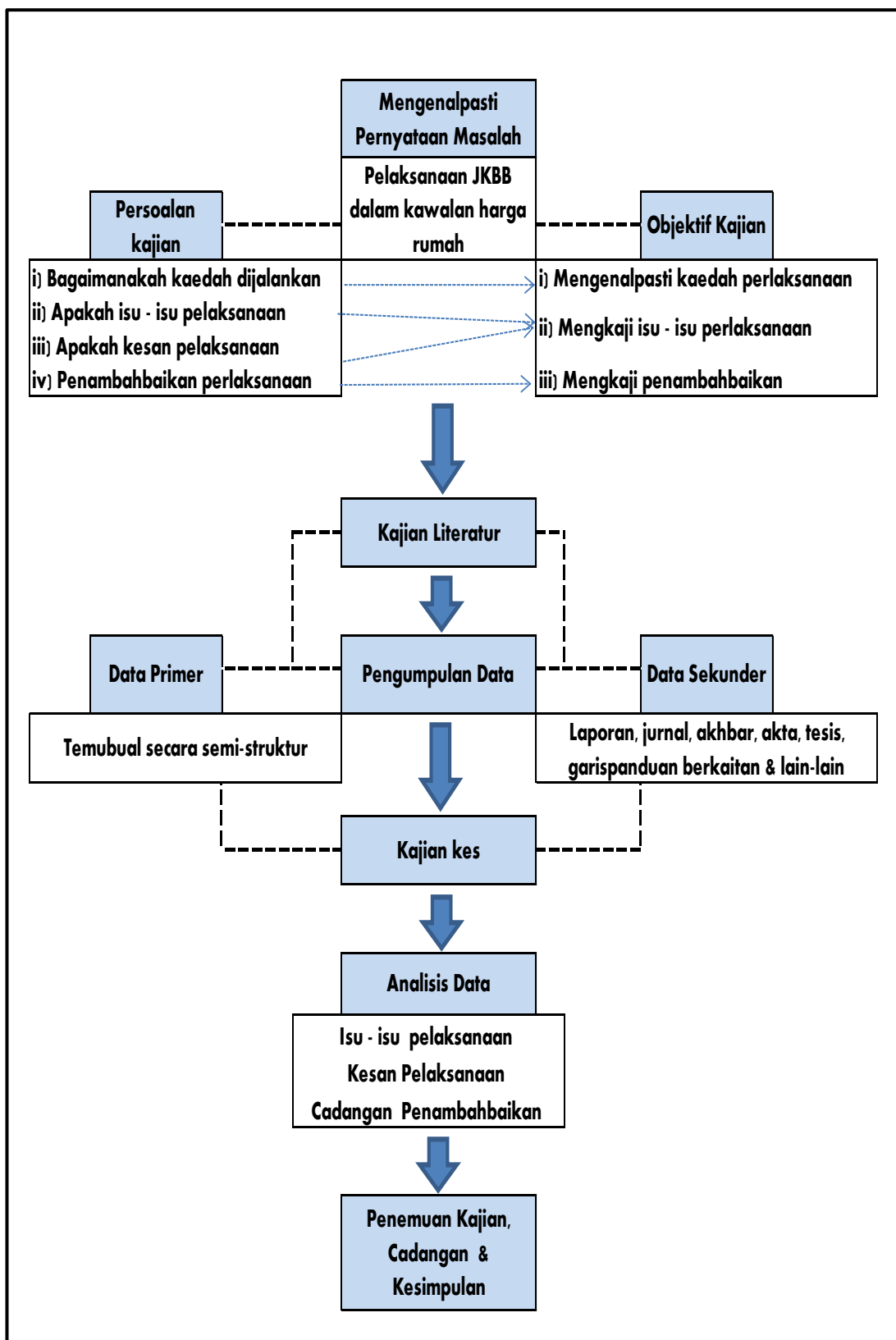
Dalam peringkat analisis penemuan, data-data yang diperolehi daripada data primer dan data sekunder melalui temubual menggunakan instrumen borang dan serta pemerhatian daripada kajian lapangan turut dianalisis. Pengolahan dan analisis

data yang diperolehi akan disesuaikan bagi menjawab dan menjelaskan objektif - objektif kajian yang ditetapkan dalam kajian ini.

1.7.6 Peringkat 6 : Penemuan Kajian, Cadangan Penambahbaikan dan Kesimpulan

Peringkat ini merupakan peringkat akhir kajian yang akan membincangkan penemuan daripada hasil analisis yang dijalankan, membuat kesimpulan daripada segala penemuan dalam kajian dari peringkat awal hingga akhir, memberi cadangan yang sesuai untuk menambahbaik kajian dan mengesyorkan beberapa cadangan kajian lanjutan berkaitan mekanisma kawalan harga hartanah pada masa akan datang.

Penerangan berkenaan peringkat kajian yang dijalankan ditunjukkan dalam carta alir kajian yang dijalankan oleh pengkaji daripada peringkat awal hingga akhir kajian seperti rajah 1.1 di bawah.



Rajah 1.1 : Carta Alir Peringkat Kajian

Sumber : Olahan Pengkaji (2017)

1.8 Susun Atur Bab

- Bab 1 : Bab ini menerangkan berkenaan isu dan pernyataan masalah yang timbul, matlamat kajian, objektif kajian yang ingin dicapai, skop kajian dan kepentingan kajian ini kepada kerajaan persekutuan, negeri dan badan berkanun.
- Bab 2 : Bab ini menerangkan definasi, konsep, latar belakang dan teori berkaitan campurtangan kerajaan, bidang kuasa kerajaan negeri, konsep harga rumah, proses pembangunan tanah dan lain - lain yang berkenaan.
- Bab 3 : Bab ini akan menghuraikan metodologi kajian yang akan dijalankan oleh pengkaji. Ia akan merangkumi aspek dari segi kaedah pengumpulan data, pemilihan responden dan bentuk temubual yang hendak dijalankan dan analisis data yang digunakan.
- Bab 4 : Bab ini akan membincangkan berkenaan latar belakang kes kajian iaitu Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi (JKBB), proses permohonan terlibat dan polisi perumahan yang ditetapkan dalam kawalan harga rumah. Bab ini turut membincangkan mengenai peringkat pelaksanaan dan peranan agensi - agensi terlibat dalam mekanisma kawalan harga yang dijalankan.
- Bab 5 : Bab ini akan membincangkan analisis yang dijalankan ke atas responden yang dipilih. Hasil analisis ini akan membincangkan dapatan kajian berdasarkan tiga objektif yang digariskan dalam bab satu.
- Bab 6 : Bab ini akan menjelaskan penemuan kajian berdasarkan objektif yang ditetapkan dalam bab 1, cadangan penambahbaikan, limitasi kajian, cadangan kajian lanjutan dan kesimpulan.

RUJUKAN

- Agus, M. R. (2003). The Impact of Government Intervention on the Housing Market in Malaysia. *The Journal of Comparative Asian Development*, 2(1), 133-149.
- Akhirudin Z.A (2013) “Pasaran Hartanah kediam Berdasarkan Implikasi Penentuan Harga Rumah Oleh Pemaju. Kajian Kes : Nusajaya”. Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.
- Anna Tibaijuki (2008) “*The Role of Government In The Housing Market: The Experiences Form Asia*” (UN-Habitat) Nairobi, 2008.
- Ang K H (2016) “ Pengenaan Rangka Kerja Metodologi Dalam Kajian Penyelidikan : Satu Kajian Kes”. *Journal of Social Sciences and Humanities Volume 1 : Nar* 2016. Faculty of Environment Studies, Universiti Putra Malaysia.
- “Bina 25,000 Rumah Kos Rendah Sasaran Melaka Tiga Tahun Bantu Rakyat”(19 April 2015). <http://www.utusan.com.my/berita/wilayah/bina-25-000-rumah> dicapai pada 1 Januari 2017.
- Cua Y P (2014) “ Kaedah Penyelidikan “ Mc Graw Hilll Education (Malaysia) Sdn. Bhd.
- Chiu, R. L. (2008). “*Government Intervention In Housing: Convergence and Divergence of the Asian Dragons*”. *Urban Policy and Research*, 26(3), 249-269.

- “Dasar Perumahan Negara Akan Dikaji Semula – Noh Omar”(10 September 2016).
<http://www.astroawani.com/berita-malaysia/dasar-perumahan-negara-akan-dikaji-semula-noh-omar-116434> dicapai pada 1 Januari 2017.
- Doling, J. (2002). The South and East Asian Housing Policy Model. In *Housing Policy Systems in South and East Asia* (pp. 178-188). Palgrave Macmillan UK.
- Dick, B (2005) “ *Grounded Theory : A Thumbnail Sketch*.”
<http://www.aral.com.au/resources/grounded.html> dicapai pada 1 April 2017.
- Forum Perumahan Malaysia : Mampu Milih Atau Mampu Tengok”.
<http://fght.utm.my/hawani/2016/08/24/perumahan-di-malaysia-mampu-milik/>
 dicapai pada 3 Mac 2016.
- Global Housing Watch* oleh *International Monetary Fund (IMF) Research* (2016),
<http://www.imf.org/external/research/housing/> dicapai pada 2 Januari 2017.
- Greater London Authority (Mac 2006) “ *The Rationale For Public Sector Intervention In The Economy*”. [http:// www.london.gov.uk](http://www.london.gov.uk). dicapai pada 23 Februari 2017.
- Ha, S. K. (2013). “*Housing Markets And Government Intervention In East Asian Countries*”. *International Journal of Urban Sciences*, 17(1), 32-45.
- “Harga Hartanah 2015 Dijangka Naik” (2 Februari 2015). Arkib Utusan Malaysia Online. <http://www.utusan.com/bisnes/ekonomi/harga-hartanah-dijangka-naik>
 dicapai pada 2 Januari 2017.
- Jalil, H., Tawil, N. M., Rashid, M. Y. M., & Ismail, N. A. (2016). “Kenaikan Harga Rumah Sekunder”. *Journal of Design+ Built*, 9.

Jasni K A (2012)“Metodologi Pengumpulan data Dalam Penyelidikan Kualitatif”.
Kursus Penyelidikan Kualitatif Siri 1 2012 at Puteri Resort Melaka 28 - 29 Mac
2012. Faculty of Islamic Civilization. Universiti Teknologi Malaysia

Kerajaan Tiada Kuasa Kawal harga Rumah”,

<http://www.sinarharian.com.my/nasional/kerajaan-tiada-kuasa-kawal-harga-rumah> (13
November, 2014) dicapai pada 25 Disember 2016

Kim, K. H. (2002). The impact of government intervention on housing markets in
Korea. *The special issue of Cities on the impact of government intervention on
housing markets in Asia.*

Khazanah Research Institution (2015)“*Making Affordable House*”
http://www.krinstitute.org/Making_Housing_Affordable-@-Executive_Summary
di capai pada 15 Januari 2017

Knight Frank Residential Research “*Global Index 2015 & 2016.*

[http://www.knightfrank.com/research/global-residential-cities-index-q1-2016-
3904](http://www.knightfrank.com/research/global-residential-cities-index-q1-2016-3904) di capai pada 12 Disember 2016.

Lam, N. M. (2000). Government intervention in the economy: a comparative analysis of
Singapore and Hong Kong. *Public Administration and Development*, 20(5), 397-
421.

Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2015. Jabatan Agensi dan Pengurusan Syarikat
Kerajaan Negeri Melaka Siri 1. <http://www.audit.gov.my> dicapai pada 1 Mei 2017.

Laporan Napic JPPH : 2001 - 2016 <http://www.napic.jp-ph.gov.my/portal>

“Lets Market Forces Set Price For Luxury Home”

<http://www.freemalaysiatoday.com/category/nation/2017/04/14/let-market-forces-set-prices-for-luxury-homes> dicapai pada 1 Mei 2017.

Laporan Napic JPPH : 2001 - 2016 <http://www.napic.jpph.gov.my/portal>

Mahamud R., & Salleh, A. G. (2004). Pengaruh Insentif Ke Atas Pasaran Harta Tanah Perumahan.

Malek, N. M., & Husin, A. (2016). Pemilikan Rumah dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana dan Rendah di Malaysia. *SOSIOHUMANIKA*, 5(2).

Marshall, C. & Rossman, G. B. (2014). *Designing Qualitative Research*. Sage Publications.

Maskus, K. E., & Chen, Y. (2004). Vertical Price Control and Parallel Imports: Theory and Evidence. *Review of International Economics*, 12(4), 551-570.

“Melaka Tawar Harga Rumah Paling Rendah”

[http://m.utusan.com.my/berita/wilayah/melaka/melaka-tawar-harga-rumah-paling-rendah-\(23-November-2015\)](http://m.utusan.com.my/berita/wilayah/melaka/melaka-tawar-harga-rumah-paling-rendah-(23-November-2015)) dicapai pada 25 Disember 2016

Mat Hassan M.A (2016). Kajian Kemampuan Pemilikan Rumah”. Seminar Penyelidikan ke-7 INSPEN 2016. pg 19-56.

Mohd. Zulkifli M.A (2009) “Panduan dan Prosedur Asas Cadangan Pembangunan Projek Perumahan” Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan, Universiti Sains Malaysia. Dian Darul Naim Sdn. Bhd.

- NA, H., & MAM, A. (2011). "Faktor Luaran dan Dalaman Yang Mempengaruhi Harga Rumah Teres Di Bandar Baru Bangi. *Jurnal Rekabentuk dan Binaan*, 4, 1-8.
- Nashan A.M. (2010) " Penentuan Harga Rumah Berdasarkan Faktor - Faktor Mikro". Ijazah Sarjana Sains (Harta Tanah). Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- "Pembangunan Tanah Di Bawah Kanun Negara 1965"
<https://www.instun.gov.my/index.php/ms/muat-turun-2/muat-turun-nota-kursus/pengurusan-dan-perundangan-tanah-1/785-siri-2-pembangunan-tanah-1/file>
di capai pada 7 Mac 2017
- Pugh, M. C. (n.d) "*International Intervention*". International Relation, 2.
- Salleh . S (2008) " Faktor – Faktor Yang Dipertimbangkan Dalam Menentukan Harga Jualan Rumah Oleh Pemaju Perumahan: Kajian Di Negeri Kedah dan Perlis".
<http://www.inspen.gov.my/inspen/v2/IG/2008/> di capai pada 25 Jan 2016
- Sebastian Taylor (2016). "*Housing Market Regulation*"
<http://capitallanguagesolutions.com/regulation-housing-market> dicapai pada 2 Mac 2017.
- Yusof M. F (2016) "Undang-Undang Tanah Malaysia" (2016)
<http://razakschool.utm.my/fathi/wp-content/uploads/sites/154/2016/09/dicapai>
pada 5 April 2017
- Zhu, J. (1997). The effectiveness of public intervention in the property market. *Urban Studies*, 34(4), 627-646.