

STRATEGI KAWALAN HARTA TANAH TIDAK TERJUAL  
DI NEGERI MELAKA

NORAZILA BINTI SALEH

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

STRATEGI KAWALAN HARTA TANAH TIDAK TERJUAL  
DI NEGERI MELAKA

NORAZILA BINTI SALEH

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi  
syarat penganuerahan ijazah  
Sarjana

Fakulti Alam Bina dan Ukur  
Universiti Teknologi Malaysia

OGOS 2022

## DEDIKASI

Ya Allah Ya Rahman Ya Rahim  
Ku panjatkan kesyukuran atas Rahmat dan BerkatMu  
Memberi peluang untuk aku melakukan kewajipan sebagai penuntut ilmu

Buat Abah, Ummi, Mak  
Saleh bin Samat, Allahyarhamah Lama binti Sk. Omar & Haliah Binti Sk. Omar  
Terima kasih atas doa dan restu yang berpanjangan

Buat suami tercinta  
Mat Said bin Ismail  
Terima kasih atas kasih sayang dan sokongan yang tidak berbelah bahagi

Kepada anak-anak tersayang  
Nur Alisya Qistina  
M. Asraf Saufi  
M. Rayyan Rizqi  
Terima kasih kerana memahami mama seadanya  
Semoga kejayaan Mama menjadi penyuntik semangat untuk kalian

Buatmu pembimbing yang disanjung  
Bimbingan, tunjuk ajar, dan jasa yang diberikan  
Hanya Allah SWT yang dapat membalasnya

Buat sahabat yang dikasihi  
Jutaan terima kasih di ucapkan kerana tidak jemu membantu serta memberikan idea  
dalam menyiapkan penulisan ini. Segala suka duka sepanjang kita bersama akan  
menjadi memori yang tidak akan luput sepanjang hayat.

## PENGHARGAAN

Bismillah hirrahmannirrahim.

Alhamdulillah, syukur ke hadrat Allah s.w.t kerana dengan izin dan rahmatNYA dapat saya menyiapkan Projek Sarjana ini. Tanpa izin-NYA mustahil kajian ini dapat di siapkan. Ucapan terima kasih diucapkan kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) kerana memberi ruang dan peluang kepada saya untuk menyambung pelajaran dalam bidang Sarjana Sains Harta Tanah ini. Sejuta penghargaan juga ingin saya kirimkan kepada suami saya yang banyak memberi dorongan dan kata semangat sepanjang tempoh pengajian saya. Buat kedua-dua ibu-bapa saya yang tidak pernah penat dan berputus asa untuk membimbing sedaya upaya menjadikan saya insan yang berguna kepada agama, bangsa dan Negara. Tanpa berkat doa dan restu dari kalian, tidak akan saya berasa di tempat dimana saya berasa sekarang.

Ucapan terima kasih yang tidak terhingga juga kepada semua pihak yang banyak memberikan bantuan, kerjasama, komen dan dorongan di dalam menjayakan kertas penulisan ilmiah ini iaitu Dr. Nurul Syakima binti Mohd Yusoff, selaku penyelia projek ini yang banyak memberikan bantuan, nasihat, dorongan serta komen dan tunjuk ajar yang membina sepanjang penulisan ini. Juga tidak lupa kepada Assoc. Prof. Dr. Dzurllkanian @ Zulkarnain bin Daud dan PM Dr. Mat Naim bin Abdullah, selaku panel yang telah memberikan komen dan pandangan mengenai penulisan ini.

Akhir sekali, ucapan terima kasih kepada rakan yang banyak memberikan kerjasama kepada saya bermula dari kerja pencarian maklumat sehinggalah penghantaran Projek Sarjana ini. Tanpa kerjasama yang di berikan, kajian ini mungkin tidak dapat di sempurnakan dalam masa yang di tetapkan. Jasa kalian, tidak akan saya lupakan.

~ Terima Kasih ~

## ABSTRAK

Isu perumahan adalah salah satu cabaran utama kerajaan dan mempunyai kesan sosial jika ia tidak diurus dengan baik. Isu ini perlu diberikan perhatian sewajarnya oleh kementerian dan penyelesaiannya memerlukan kerjasama yang padu daripada pelbagai pihak iaitu Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, termasuk pihak swasta. Sehubungan dengan itu, kajian ini dibuat bagi mengenalpasti faktor harta tanah kediaman tidak terjual seterusnya mengenalpasti strategi kawalan bagi harta tanah tidak terjual ini. Skop dalam kajian ini memberi tumpuan terhadap rumah kediaman di Negeri Melaka. Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif dimana data dikumpulkan melalui kaedah temubual seterusnya dianalisis menggunakan kaedah analisis kandungan (*content analysis*). Responden bagi kajian ini terdiri daripada wakil daripada Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, Pihak Swasta dan ahli Akademik. Berdasarkan kepada hasil kajian, terdapat dua belas faktor utama harta tanah kediaman tidak terjual telah dikenalpasti iaitu faktor ekonomi (permintaan dan penawaran), sosial dan demografi, kewangan dan pendapatan isi rumah, harga, politik, lokasi, kemudahan asas dan awam, kemudahan pembiayaan, inflasi dan promosi. Kajian ini juga dapat mengenalpasti enam strategi utama kawalan harta tanah tidak terjual iaitu pemantapan tadbir urus, dasar dan polisi pembangunan harta tanah kediaman, kemudahan kredit, mekanisma kawalan harga, mekanisma kawalan prestasi pemaju, penguatkuasaan undang-undang dan program kesedaran. Kajian ini membuktikan bahawa isu harta tanah tidak terjual ini boleh diatasi dengan penglibatan dan komitmen yang padu daripada pihak yang berkepentingan seperti Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan pihak Swasta menerusi kajian awalan samada menerusi kajian kemungkinan dan kajian pasaran terhadap dua belas faktor utama yang mana jika ia diabaikan boleh membawa kepada isu harta tanah tidak terjual. Selain itu pelaksanaan strategi kawalan harta tanah tidak terjual juga perlu dilaksanakan bagi memastikan isu harta tanah sediaada tidak terjual ini dapat diatasi dan pembangunan harta tanah kediaman akan datang pula dapat dijual pada masa yang ditetapkan kepada sasaran yang betul dengan harga yang munasabah.

Kata kunci: Harta Tanah Kediaman, Harta Tanah Tidak Terjual, Pembangunan Harta Tanah

## **ABSTRACT**

The housing issue is one of the main challenges of the government and has a social impact if it is not managed well. This issue needs to be given due attention by the ministry and its solution requires strong cooperation from various parties, namely the Federal Government, State Government, including the private sector. Accordingly, this study was conducted to identify the factors of residential properties overhang and then identify control strategies for these overhang properties. The scope of this study focuses on residential houses in the State of Melaka. This study uses a qualitative method where data is collected through interviews and then analyzed using content analysis methods. Respondents for this study consisted of representatives from the Federal Government, State Government, Private Sector and Academics. Based on the results of the study, there are twelve main factors of residential properties overhang have been identified namely economic factors (demand and supply), social and demographic, finance and household income, price, politics, location, basic and public facilities, financing facilities, inflation and promotions. This study can also identify six main strategies to control unsold property, namely strengthening governance, residential property development policies and policies, credit facilities, price control mechanisms, developer performance control mechanisms, law enforcement and awareness programs. This study proves that the issue of residential property overhang can be overcome with the involvement and commitment of stakeholders such as the Federal Government, State Government and the Private Sector through preliminary studies either through feasibility studies and market studies on twelve key factors, which if ignored can lead to residential property overhang issues. Apart from that, the implementation of the overhang property control strategy must also be implemented to ensure that the issue of existing properties overhang can be resolved and the development of future residential properties can be sold at the right time to the right target at a reasonable price.

**Keywords:** Residential Property, Property Overhang, Property Development

## SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	<b>PENGAKUAN</b>	iii
	<b>DEDIKASI</b>	iv
	<b>PENGHARGAAN</b>	v
	<b>ABSTRAK</b>	vi
	<b>ABSTRACT</b>	vii
	<b>SENARAI KANDUNGAN</b>	viii
	<b>SENARAI JADUAL</b>	xiii
	<b>SENARAI RAJAH</b>	xvi
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	xviii
	<b>SENARAI SIMBOL</b>	xix
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	xx
<b>BAB 1</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1</b>
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Latar Belakang Kajian dan Pernyataan Masalah	3
	1.3 Jurang Kajian	8
	1.4 Persoalan Kajian	10
	1.5 Matlamat dan Objektif Kajian	11
	1.6 Skop Kajian	11
	1.7 Kepentingan Kajian	12
	1.8 Metodologi Kajian	14
	1.8.1 Peringkat Pertama: Kajian Awalan	15
	1.8.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur	15
	1.8.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data	15
	1.8.4 Peringkat Keempat: Analisis Data dan Hasil Kajian	16

	1.8.5	Peringkat Kelima: Kesimpulan dan Cadangan	16
1.9		Susunan Bab	18
	1.9.1	Bab 1	18
	1.9.2	Bab 2	18
	1.9.3	Bab 3	19
	1.9.4	Bab 4	19
	1.9.5	Bab 5	19
	1.9.6	Bab 6	19
1.10		Hasil Penemuan Kajian	20
<b>BAB 2</b>		<b>HARTA TANAH KEDIAMAN TIDAK TERJUAL</b>	<b>21</b>
2.1		Pengenalan	21
2.2		Definisi	21
	2.2.1	Harta Tanah Kediaman	22
	2.2.2	Perumahan	22
	2.2.3	Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	23
2.3		Senario Pasaran Harta Tanah Malaysia	23
	2.3.1	Pasaran Harta Tanah Malaysia Secara Keseluruhan	24
	2.3.2	Pasaran Harta Tanah Kediaman Malaysia	26
	2.3.3	Pelancaran Baharu Harta Tanah Kediaman	27
	2.3.4	Status Pasaran Harta Tanah Kediaman	28
	2.3.5	Aktiviti Pembinaan Harta Tanah Kediaman	31
	2.3.6	Pergerakan Harga Harta Tanah Kediaman	32
2.4		Faktor Mempengaruhi Pasaran Harta Tanah Kediaman	33
	2.4.1	Faktor Ekonomi (Permintaan dan Penawaran)	34
	2.4.2	Faktor Sosial/ Demografi	37
	2.4.3	Faktor Harga	38
	2.4.4	Faktor Politik	39
	2.4.5	Faktor Kemudahan Pembiayaan	40
	2.4.6	Faktor Lokasi	42
	2.4.7	Faktor Kemudahan Awam	42
	2.4.8	Faktor Kewangan/ Pendapatan Isi Rumah	43



2.4.9	Faktor Dasar dan Prosedur Kelulusan Pembangunan	44
2.4.10	Faktor Inflasi	45
2.4.11	Faktor Promosi	46
2.5	Mekanisma Kawalan Pasaran Harta Tanah Kediaman dan Campur Tangan Kerajaan	47
2.5.1	Peringkat Negeri	48
2.5.1.1	Bidang Kuasa Kerajaan Negeri	48
2.5.2	Peringkat Nasional	55
2.5.2.1	Dasar Monetari	55
2.5.2.2	Dasar Fiskal dalam Pasaran Perumahan	68
2.5.2.3	Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT)	79
2.6	Rumusan	81
<b>BAB 3</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	<b>82</b>
3.1	Pengenalan	82
3.2	Metodologi Kajian	82
3.2.1	Peringkat Pertama: Kajian Awalan	85
3.2.2	Peringkat Kedua: Kajian Literatur	85
3.2.3	Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data	86
3.2.3.1	Kaedah Pengumpulan Data	86
3.2.4	Peringkat Keempat: Analisis Data dan Hasil Kajian	90
3.3	Pembetulan Borang Temubual	90
3.3.1	Bahagian A	91
3.3.2	Bahagian B	91
3.3.3	Bahagian C	91
3.4	Penentuan Sampel	92
3.5	Pengendalian Temubual	93
3.5.1	Kaedah Penganalisaan Data	93
3.5.2	Analisa Kajian	94
3.6	Rumusan	95

<b>BAB 4</b>	<b>KAJIAN KES: NEGERI MELAKA</b>	<b>96</b>
4.1	Pengenalan	96
4.2	Kawasan Kajian: Negeri Melaka	96
4.2.1	Daerah Melaka Tengah	98
4.2.2	Daerah Alor Gajah	100
4.2.3	Daerah Jasin	102
4.3	Senario Pasaran Harta Tanah Kediaman di Negeri Melaka	104
4.3.1	Transaksi Pindahmilik Harta Tanah Kediaman	104
4.3.2	Pelancaran Baharu Harta Tanah Kediaman	105
4.3.3	Status Pasaran Harta Tanah Kediaman	106
4.3.4	Aktiviti Pembinaan Harta Tanah Kediaman	122
4.3.5	Pergerakan Harga Harta Tanah Kediaman	122
4.4	Rumusan	123
<b>BAB 5</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	<b>124</b>
5.1	Pengenalan	124
5.2	Metodologi Kajian	124
5.3	Kaedah Penganalisaan Data	125
5.4	Analisis Kajian	126
5.5	Analisis Bahagian A: Latar Belakang Responden	128
5.6	Analisis Bahagian B: Faktor Yang Menyebabkan Berlakunya Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	128
5.6.1	Tahap Pengetahuan Responden Berkenaan Isu Harta Tanah Tidak Terjual	128
5.6.2	Pandangan Responden Berkenaan Faktor Yang Menyebabkan Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	129
5.7	Analisis Bahagian C: Strategi Yang Digunapakai Bagi Mengawal Isu Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	150
5.7.1	Pandangan Responden Berkenaan Pihak Yang Perlu Memainkan Peranan Dalam Merangka Strategi Bagi Mengawal Isu Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual Di Negeri Melaka	150

5.7.2	Pandangan Responden Berkenaan Strategi Kawalan Harta Tanah Sedia Ada Yang Telah Dilaksanakan Samada Di Peringkat Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Oleh Pihak Swasta Dalam Menangani Isu Harta Kediaman Tidak Terjual Di Negeri Melaka	152
5.8	Rumusan	167
<b>BAB 6</b>	<b>PENEMUAN KAJIAN, CADANGAN DAN RUMUSAN</b>	<b>168</b>
6.1	Pengenalan	168
6.2	Penemuan Kajian	168
6.2.1	Objektif 1: Mengenalpasti Faktor Harta Tanah Kediaman	169
6.2.2	Objektif 1: Mengenalpasti Strategi Kawalan Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual di Negeri Melaka	173
6.3	Limitasi Kajian	179
6.4	Cadangan Kajian Lanjutan	179
6.5	Rumusan	180
	Rujukan	181

## SENARAI JADUAL

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
Jadual 1.1	Sasaran Responden	11
Jadual 2.1	Status Pasaran Harta Tanah Kediaman 2021 Mengikut Negeri	29
Jadual 2.2	Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan dan Penawaran Rumah	39
Jadual 2.3	Jadual Dasar Semalaman (OPR)	41
Jadual 2.4	Kadar Permohonan Pinjaman dan Kelulusan Pinjaman untuk Pembelian Hartanah Kediaman	41
Jadual 2.5	Makro BNM - Dasar Pinjaman Berhemat	57
Jadual 2.6	Program Bantuan Kewangan Perumahan Kerajaan	61
Jadual 2.7	Kadar Kelulusan Perumahan Mengikut Harga Rumah	67
Jadual 2.8	Kadar Kelulusan Pinjaman Perumahan Mengikut Negeri	68
Jadual 2.9	Kadar Duti Setem	69
Jadual 2.10	Kadar Duti Setem dan Pengecualian ke atas Pembelian Harta Pertama	70
Jadual 2.11	Insentif Duti Setem bagi Tahun Individu 2010 hingga 2019	71
Jadual 2.12	Pengecualian Duti Setem ke atas Surat Cara Pindahan di bawah HOC	77
Jadual 2.13	Pengecualian Duti Setem Untuk Pembelian Rumah Pertama di bawah HOC	78
Jadual 2.14	Kadar CKHT 2010 - 2021	79
Jadual 3.1	Sasaran Respondan	92
Jadual 4.1	Daerah, Luas, Bilangan Mukim Dan Pihak Berkuasa Tempatan	97
Jadual 4.2	Senarai Mukim Di Daerah Melaka Tengah	98
Jadual 4.3	Senarai Bandar/ Pekan Di Melaka Tengah	99
Jadual 4.4	Maklumat Pendudukan Daerah Melaka Tengah Mengikut Bangsa	99

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
Jadual 4.5	Senarai Mukim Di Daerah Alor Gajah	101
Jadual 4.6	Maklumat Pendudukan Daerah Alor Gajah Mengikut Bangsa	101
Jadual 4.7	Senarai Mukim di Daerah Jasin	103
Jadual 4.8	Maklumat Pendudukan Daerah Jasin Mengikut Bangsa	103
Jadual 4.9	Status Pasaran Harta Tanah Kediaman 2021 Daerah Melaka Tengah	107
Jadual 4.10	Status Pasaran Harta Tanah Kediaman 2021 Daerah Alor Gajah	115
Jadual 4.11	Status Pasaran Harta Tanah Kediaman 2021 Daerah Jasin	118
Jadual 4.12	Status Harta Tanah Tidak Terjual Mengikut Daerah dan Jenis Harta	120
Jadual 4.13	Status Harta Tanah Tidak Terjual Mengikut Daerah Dan Julat Harga	121
Jadual 5.1	Latar Belakang Responden	128
Jadual 5.2	Tahap Pengetahuan Responden Berkenaan Isu Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	129
Jadual 5.3	Respon Responden Berkenaan Faktor Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	130
Jadual 5.4	Respon Responden Berkenaan Faktor Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	143
Jadual 5.5	Rumusan Faktor Harta Tanah Tidak Terjual	144
Jadual 5.6	Pecahan Faktor Berdasarkan Tiga Peringkat Pembangunan.	149
Jadual 5.7:	Pandangan Responden Berkenaan Pihak Yang Perlu Memainkan Peranan Dalam Merangka Strategi Bagi Mengawal Isu Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual Di Negeri Melaka.	151
Jadual 5.8	Cadangan Strategi Kawalan Harta Tanah Tidak Terjual	152
Jadual 5.9	Respon Responden Berkenaan Cadangan Strategi Kawalan Harta Tanah Tidak Terjual	155
Jadual 5.10	Enam Strategi Kawalan Harta Tanah Tidak Terjual	160

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
Jadual 5.11	Respon Responden Berkenaan Cadangan Strategi Kawalan Harta Tanah Tidak Terjual	162
Jadual 6.1	Pecahan Faktor Berdasarkan Tiga Peringkat Pembangunan.	172
Jadual 6.2	Enam Strategi Kawalan Harta Tanah Tidak Terjual	173
Jadual 6.3	Respon Responden Berkenaan Cadangan Mekanisma Kawalan Harta Tanah Tidak Terjual	174

## SENARAI RAJAH

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
Rajah 1.1	Bilangan Harta Tanah Tidak Terjual Mengikut Negeri 2021	5
Rajah 1.2	Median Indeks Harga Rumah Mengikut Negeri 2019	6
Rajah 1.3	Carta Alir Kajian	17
Rajah 2.1	Keseluruhan Jumlah Transaksi 2017- 2021	24
Rajah 2.2	Keseluruhan Nilai Transaksi 2017- 2021	24
Rajah 2.3	Pecahan Bilangan Transaksi Mengikut Sub Sektor	25
Rajah 2.4	Pecahan Nilai Transaksi Mengikut Sub Sektor (RM Juta)	25
Rajah 2.5	Trend Bilangan Transaksi Harta Tanah Kediaman 2017 – 2021	26
Rajah 2.6	Trend Nilai Transaksi Harta Tanah Kediaman 2017 – 2021	26
Rajah 2.7	Pelancaran Baharu dan Prestasi Jualan 2017 - 2021	27
Rajah 2.8	Status Pasaran Harta Tanah Kediaman 2017 - 2021	28
Rajah 2.9	Status Pasaran Harta Tanah Kediaman Mengikut Negeri	30
Rajah 2.10	Pecahan Harta Tanah Tidak Terjual Mengikut Jenis	30
Rajah 2.11	Pecahan Harta Tanah Tidak Terjual Mengikut Julat Harga	31
Rajah 2.12	Pecahan aktiviti pembinaan bagi harta tanah kediaman di Malaysia	32
Rajah 2.13	MHPI: <i>Point and Annual Changes</i> Mengikut Jenis 2010 - 2021	33
Rajah 2.14	MHPI: <i>Annual Changes</i> Mengikut Jenis 2010 - 2021	33
Rajah 2.15	Hubungkait Antara Faktor Penawaran Dan Permintaan Dalam Menentukan Harga Pasar Dalam Keadaan Pasaran Bebas	36
Rajah 2.16	Pendapatan Isi Rumah Malaysia Dan Mengikut Negeri	44
Rajah 2.17	Carta Alir Proses Pemajuan Projek Perumahan	51

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
Rajah 2.18	Pinjaman Perumahan yang Diluluskan kepada Pembeli Rumah Kali Pertama	66
Rajah 3.1	Proses Kajian	83
Rajah 3.2	Rangka bentuk Kajian dan Metodologi Pengumpulan Data	84
Rajah 3.3	Proses Temubual	88
Rajah 4.1	Peta Negeri Melaka	97
Rajah 4.2	Peta Daerah Melaka Tengah	98
Rajah 4.3	Peta Daerah Alor Gajah	100
Rajah 4.4	Peta Daerah Jasin	102
Rajah 4.5	Trend Bilangan Transaksi Harta Tanah Kediaman di Melaka 2017 - 2021	104
Rajah 4.6	Trend Nilai Transaksi Harta Tanah Kediaman Di Melaka 2017 - 2021	105
Rajah 4.7	Pelancaran Baharu dan Prestasi Jualan Negeri Melaka 2017 - 2021	105
Rajah 4.8	Status Pasaran Harta Tanah Kediaman Negeri Melaka 2017 - 2021	106
Rajah 4.9	Pecahan Aktiviti Pembinaan Bagi Harta Tanah Kediaman di Melaka	122
Rajah 4.10	MHPI: <i>Point and Annual Changes by Type</i> 2010 - 2021	123
Rajah 5.1	Faktor Utama Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	147
Rajah 5.2	Penemuan Terperinci Bagi Setiap Faktor Utama Harta Tanah Tidak Terjual	148
Rajah 6.1	Faktor Utama Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	169
Rajah 6.2	Penemuan Terperinci Bagi Setiap Faktor Utama Harta Tanah Tidak Terjual	171



## SENARAI SINGKATAN

PEPS	-	Persatuan Penilai, Pengurus Hartanah, Ejen Harta Tanah dan Perunding Hartanah di Sektor Swasta Malaysia
KPKT	-	Perumahan dan Kerajaan Tempatan
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
JKBB	-	Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi
NAPIC	-	Pusat Maklumat Harta Tanah Negara
DOSM	-	Jabatan Perangkaan Malaysia
KRI	-	Institut Kajian Khazanah
RMM	-	Rumah Mampu Milik
LPM	-	Lembaga Perumahan Melaka
CSF	-	<i>Critical Success Factor</i>
MBMB	-	Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah
PKNM	-	Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka
REHDA	-	Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia
OPR	-	Dasar Semalaman
BNM	-	Bank Negara Malaysia
KM	-	Kebenaran Merancang
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
KTN	-	Kanun Tanah Negara

## SENARAI SIMBOL

Tiada

## SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
Lampiran 1	Borang Temubual	185

# **BAB 1**

## **PENGENALAN**

### **1.1 Pengenalan**

Segmen perumahan merupakan unsur utama yang menyumbang kepada pendapatan sesebuah negara. Oleh yang demikian, ia merupakan segmen yang menjadi keutamaan bagi pembangunan sesebuah negara. Menurut Alias (2006), perumahan telah diiktiraf oleh Kerajaan Malaysia sebagai satu komponen yang penting dalam pembangunan ekonomi yang mana ia merupakan satu keperluan asas bagi kehidupan manusia. Menurut Shadiva (2014), perumahan bukan sahaja merupakan elemen penting bagi keperluan asas manusia malah ia juga menyumbang kepada aspek keselamatan manusia, kestabilan hidup seterusnya membolehkan institusi kekeluargaan dan individu itu sendiri berkembang maju. Berdasarkan Bujang (2010), pelaburan terbesar dalam hidup seseorang manusia adalah menerusi perumahan.

Isu perumahan khususnya melibatkan harta tanah tidak terjual adalah salah satu cabaran utama kerajaan dan mempunyai kesan sosial jika ia tidak diurus dengan baik. Lebih bekalan harta tanah dalam pasaran telah menjadi isu yang hangat diperkatakan di negara ini. Keghairahan dalam membina perumahan jika tidak dilakukan dengan kajian awalan yang terperinci, tanpa perancangan yang baik serta tanpa ada strategi atau mekanisma pengawalan dan penguatkuasaan akan menyebabkan terjadinya lebih bekalan harta tanah di dalam pasaran dan membawa kepada isu harta tanah tidak terjual. Krisis harta tanah tidak terjual di negara ini menjadi isu penting dengan statistik yang tinggi direkodkan saban tahun. Angka ini dijangka akan terus meningkat sekiranya tiada campur tangan daripada pihak-pihak berkepentingan atau pemain industri yang bertanggungjawab dalam menggubal polisi, memperketatkan dan menguatkuasakan undang-undang serta merencanakan aktiviti bagi meningkatkan kadar pemilikan rumah bagi semua lapisan rakyat mengikut tahap pendapatan dan kemampuan isi rumah.

Senario harta tanah tidak terjual ini tidak boleh dibiarkan tanpa usaha menanganinya. Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri semestinya tidak akan berpeluk tubuh dan membiarkan isu ini berterusan sehingga boleh memberikan gambaran yang buruk terhadap pasaran harta tanah mana-mana negeri di Malaysia. Ini kerana imej pasaran harta tanah yang tidak dinamik akan menyebabkan pelabur-pelabur hilang keyakinan untuk membuat pelaburan di negeri-negeri ini.

Pelbagai inisiatif diperkenalkan dengan penglibatan pelbagai pihak dengan satu matlamat yang sama iaitu memastikan isu harta tanah tidak terjual ini dapat ditangani dan seterusnya memastikan harta tanah yang dalam perancangan penawaran akan datang (*incoming supply*), dalam pembinaan (*under construction*) dan harta tanah yang telah siap dibina dapat dijual kepada golongan sasaran mengikut perancangan yang telah ditetapkan. Pelaksanaan strategi atau mekanisma bagi mengawal harta tanah tidak terjual ini memerlukan penglibatan semua pihak khususnya Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan semestinya dengan kerjasama yang padu daripada pihak pemaju perumahan itu sendiri. Kerjasama dalam menangani isu harta tanah tidak terjual menjadi topik perbincangan di pelbagai platform dengan tujuan yang satu iaitu untuk mendapatkan solusi bagi permasalahan berkaitan harta tanah tidak terjual ini seterusnya menterjemahkan solusi ini kepada cadangan pelaksanaan dasar, polisi, undang-undang dan sebagainya.

Harta tanah tidak terjual dari persepsi pihak kerajaan adalah berpunca daripada peningkatan penawaran harta tanah yang tidak menepati kehendak pasaran khususnya dari segi harga jualan. Ini secara tidak langsung menjejaskan kuasa membeli dimana pendapatan isi rumah tidak sepadan dengan harga harta tanah yang di tawarkan di pasaran. Ini menyebabkan terjadinya penurunan permintaan terhadap pemilikan rumah di sesuatu lokaliti. Bagi pembeli, harta tanah tidak terjual adalah disebabkan oleh harga rumah yang ditawarkan adalah dikatakan terlalu tinggi dan tidak mampu milik. Adalah penting bagi pembeli untuk memastikan harga rumah yang bakal dimiliki adalah sepadan dengan pendapatan isi rumah, lokasi yang menarik, jenis rumah yang ditawarkan adalah setara dengan kehendak pasaran setempat.

## 1.2 Latar Belakang Kajian dan Pernyataan Masalah

Kajian berhubung dengan harta tanah tidak terjual di Malaysia telah banyak dilaksanakan oleh penyelidik tempatan. Majoriti hasil kajian menunjukkan terdapat kelemahan di dalam strategi pengurusan perancangan pembangunan perumahan di Malaysia seterusnya memerlukan strategi dan mekanisma kawalan harta tanah yang mampu mengurangkan risiko berlakunya keadaan harta tanah tidak terjual.

Isu harta tanah kediaman tidak terjual ini merupakan antara tajuk perbincangan atau perdebatan yang hangat samada di kaca tv, saluran berita, media sosial, akhbar, radio dan di forum berkaitan perumahan atau harta tanah.

Mudah.my, 30 September 2019, Hartanah tidak terjual ialah istilah yang digunakan untuk menggambarkan jurang antara penawaran dan permintaan dalam pasaran hartanah. *Edgeprop.my*, 23 April 2019, Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara, YBhg. Dato' Jayaselan Navaratnam mengatakan bahawa Hartanah Tidak Terjual (*Overhang*) bermakna industri harta tanah berada dalam kesempitan dan tidak dapat menyerap sebarang bekalan baharu. Istilah Tidak Terjual hanya digunakan untuk menentukan situasi di mana bekalan telah melebihi permintaan dan mengakibatkan keadaan lebih bekalan yang berbahaya.

Persatuan Penilai, Pengurus Hartanah, Ejen Harta Tanah dan Perunding Hartanah di Sektor Swasta Malaysia (PEPS), berpendapat isu hartanah tidak terjual yang tinggi adalah disebabkan oleh faktor bangunan sembarangan (*indiscriminate building*) oleh pemaju, kelemahan kajian pasaran dan kajian kemungkinan (kewangan), tiada penyelarasan perancangan di kalangan pihak berkuasa tempatan, kelulusan sembarangan (*indiscriminate*) oleh pelbagai pihak berkuasa tempatan, kelewatan pewartaan rancangan tempatan, yang membawa kepada pembangunan tidak terkawal, kos yang lebih tinggi, dan permintaan buatan (*artificial demand*).

Utusan, 8 Disember 2021, YBhg. Datuk Seri Reezal Merican Naina Merican, Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dalam artikel bertajuk "Lambakan rumah tidak terjual perlu ada kawalan pembinaan" menyatakan antara

sebab yang mendorong lambakan harta tanah tidak terjual ini terjadi adalah kerana penawaran rumah melebihi permintaan, harga rumah yang terlalu tinggi dan tidak sebanding dengan purata pendapatan rakyat, kelayakan kemudahan kredit yang rendah menyukarkan proses kelulusan pinjaman, sikap berhati-hati institusi kewangan untuk meluluskan pinjaman, lokasi tidak sesuai dengan selera dan keperluan bakal pembeli serta kualiti rumah tidak sepadan dengan harga. Selain itu, kekangan ekonomi rakyat akibat penularan Covid-19 juga menjadi faktor peningkatan lambakan rumah.

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah membuat sedikit teguran terhadap semua pihak atau agensi yang berkaitan termasuk pihak pemaju hartanah agar dapat menyediakan satu pangkalan data harta tanah yang lengkap dan komprehensif dari aspek penawaran dan permintaan termasuk keperluan perumahan terkini di kawasan-kawasan tertentu mengikut negeri, daerah, bandar dan kawasan. Ini bagi memudahkan pembangunan perumahan dapat dilaksanakan dengan perancangan yang terperinci serta menepati kehendak pasaran harta tanah semasa seterusnya dapat mengelakkan pemaju berlumba-lumba membina rumah tanpa kajian dan perancangan yang baik.

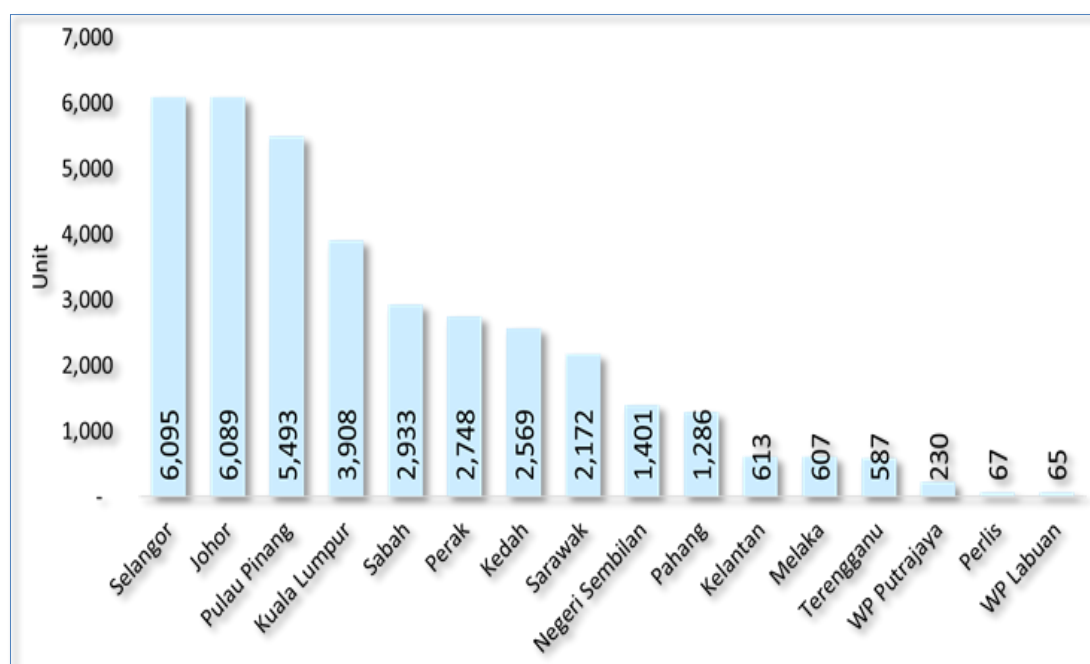
KPKT menyarankan agar Kerajaan Malaysia mewujudkan akta bagi membolehkan harga pasaran rumah diletakkan di bawah harga kawalan yang bersifat menang-menang antara pemaju dan pembeli. Formula menetapkan harga siling selepas peratusan keuntungan setelah ditolak kos tanah, kos bahan binaan, kos buruh, kos pengurusan, lain-lain kos wajib juga perlu dikaji sebelum membuat penetapan harga. Selain itu, agensi kerajaan samada di peringkat negeri dan kerajaan Pusat hendaklah berhati-hati sebelum meluluskan sebarang permohonan kemajuan atau pembinaan taman perumahan dan perniagaan seterusnya meminta pemohon membuktikan bahawa data terkini yang menunjukkan adanya keperluan untuk membina rumah di sesuatu tempat.

Merujuk kepada kertas kerja teknikal 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 Negeri Melaka telah memulakan strategi atau mekanisma kawalan harga harta tanah dinegeri berkenaan bermula tahun 2000 sehingga kini ekoran daripada isu kenaikan harga rumah yang meningkat di seluruh negara termasuk negeri Melaka.

Ini merupakan satu inisiatif atau mekanisma yang digunakan oleh Kerajaan Negeri Melaka bagi memastikan harta tanah di negeri ini di jual dengan harga yang berpatutan dan terkawal yang mana ia mampu dimiliki oleh rakyat negeri berkenaan seterusnya secara tidak langsung ia juga sebagai usaha dalam mengurangkan risiko dalam menangani isu lambakan harta tanah tidak terjual di Negeri Melaka.

Ini disokong oleh Rajah 1.1 berkenaan Bilangan Harta Tanah Tidak Terjual Mengikut Negeri yang dilaporkan dalam Laporan Pasaran Harta 2021 yang dikeluarkan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC).

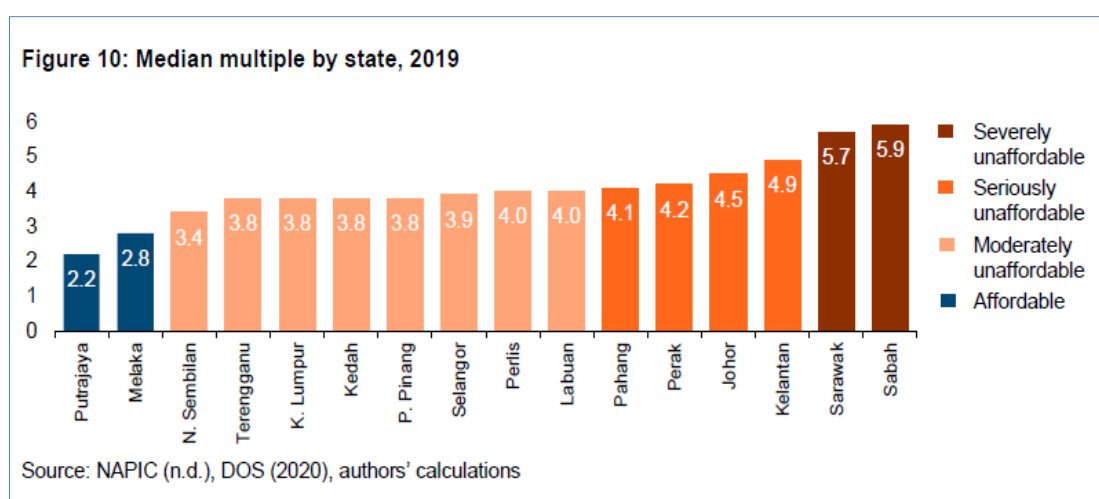


**Rajah 1.1:** Bilangan Harta Tanah Tidak Terjual Mengikut Negeri 2021

Sumber: NAPIC & DOSM



Berdasarkan laporan Institut Kajian Khazanah (2015) “Harga rumah di negeri Melaka dikategorikan sebagai yang paling mampu dimiliki. Ini kerana Melaka telah tersenarai sebagai satu-satunya negeri yang mempunyai indeks nisbah median harga rumah kepada median pendapatan tahunan penduduk dengan nilai skor 3.0 iaitu dalam kategori 'mampu milik' berbanding negeri-negeri lain seluruh negara. Laporan indeks yang dikeluarkan Institut Kajian Khazanah (KRI) ini meletakkan negeri Melaka sebagai negeri yang menawarkan harga rumah paling rendah mengikut nisbah pendapatan tahunan penduduknya”. Median Indeks Harga Rumah Mengikut Negeri 2019 adalah seperti di Rajah 1.2.



**Rajah 1.2:** Median Indeks Harga Rumah Mengikut Negeri 2019

**Sumber:** NAPIC & DOSM

Menurut kajian yang dijalankan oleh KRI, “Median harga rumah di Melaka adalah RM180,000 seunit manakala median pendapatan isi rumah penduduknya adalah RM5,029 sebulan atau RM60,348 setahun. Indeks kemampuan memiliki rumah negeri juga jauh lebih rendah berbanding indeks nasional dengan nilai 4.4 atau jatuh pada kategori 'tidak mampu milik yang serius’”.

“Kajian ini juga telah membahagikan kesemua negeri di Malaysia kepada empat kelompok iaitu mampu milik dengan skor 3.0 ke bawah, tidak mampu milik sederhana (3.1 hingga 4.0), sangat tidak mampu milik (4.1 hingga 5.0) dan sangatsangat tidak mampu milik (5.0 ke atas) dan Melaka merupakan satu-satunya negeri yang berada dalam kategori 'mampu milik' manakala Negeri Sembilan, Kedah,

Sarawak dan Selangor berada dalam kategori 'tidak mampu milik sederhana'. Manakala harga kediaman paling mahal adalah di Terengganu dengan nilai skor 5.5 diikuti Kuala Lumpur (5.4), Pulau Pinang (5.2) dan Sabah (5.1)".

Menerusi Pelan Strategik MelakaKu Maju Jaya 2035, Kerajaan Negeri Melaka telah melaksanakan pembinaan Rumah Mampu Milik (RMM) secara penswastaan melalui kerjasama di antara Lembaga Perumahan Melaka (LPM) dengan syarikat swasta. Melalui pelaksanaan projek usaha sama pembinaan RMM dengan harga seunit serendah RM180,000, ia memberi peluang kepada rakyat negeri Melaka untuk memiliki rumah dan memenuhi dasar Kerajaan Negeri agar setiap keluarga memiliki sekurang-kurangnya sebuah rumah untuk didiami.

Sepanjang tempoh lima tahun (2016 - 2020), sebanyak 51 buah projek RMM telah diluluskan. Daripada kelulusan tersebut, sebanyak 11 projek telah siap, 21 projek dalam pembinaan dan baki 19 dalam proses memuktamadkan perjanjian usaha sama. Kesemua 51 projek ini akan menawarkan 18,319 unit RMM di pasaran. Sebanyak 3,093 unit RMM telah siap, manakala baki sebanyak 15,226 unit RMM akan disiapkan di mana sebanyak 7,497 unit dalam pembinaan dan 7,729 unit dalam perancangan.

Berita Harian, 19 November 2017, Ketua Menteri, YBhg. Datuk Seri Idris Haron, berkata Kerajaan Negeri Melaka sentiasa mengamalkan konsep 'bina dan jual' rumah secara berperingkat bagi mengelak berlakunya lambakan projek perumahan tidak terjual di pasaran. Pada masa yang sama, dasar kerajaan negeri yang mengawal harga hartanah di pasaran membolehkan kumpulan M40 serta di bawah kluster itu berpeluang memiliki kediaman sendiri. Selain itu, harta tanah atau kediaman yang ditawarkan seharusnya pada harga mampu milik yang mana ia mampu dimiliki oleh kumpulan sasaran. Ini secara tidak langsung membantu Kerajaan Negeri Melaka dalam usaha memastikan tiada lambakan harta tanah atau projek perumahan yang tidak terjual. Utusan Borneo, 21 November 2017, Ketua Menteri, YBhg. Datuk Seri Idris Haron, berkata Pemaju harta tanah dan pihak yang berkaitan dinasihatkan untuk mengkaji kehendak dan keperluan pelanggan supaya sektor harta tanah tidak mengalami kerugian apabila projek pembangunan terutamanya perumahan gagal dijual.

Harian Metro, 20 Julai 2019, Exco Perindustrian dan Pelaburan, YBhg. Datuk Mohd Rafiq Naizamohideen, berkata Pasaran harta tanah serta kuasa beli kediaman di Negeri Melaka kekal kompetitif hasil campur tangan Kerajaan Negeri yang berkuasa menentukan paras harga setiap projek perumahan. Ini kerana Kerajaan negeri Melaka mengambil serius isu lambakan pembinaan projek perumahan.

Sehubungan dengan itu, kajian ini akan memfokuskan kepada faktor yang perlu diambilkira bagi memastikan harta tanah kediaman yang bakal memasuki pasaran adalah menepati kehendak pasaran atau lokaliti kawasan pembangunan khususnya di Negeri Melaka. Ini merupakan tindakan awalan atau strategi yang digunapakai oleh pihak terlibat bagi memastikan pembangunan perumahan yang bakal dibina dapat menembusi pasaran dan mampu dimiliki oleh golongan sasaran seterusnya dapat mengurangkan risiko berlakunya keadaan dimana terdapat lambakan harta tanah kediaman tidak terjual.

### **1.3 Jurang Kajian**

Kajian berkaitan harta tanah tidak terjual sebelum ini lebih cenderung melihat isu harta tanah tidak terjual dalam konteks faktor yang menyebabkan berlakunya isu harta tanah tidak terjual secara umum.

Siti Fatimah Azaharah binti Isa, 2019 dalam kajian bertajuk “Harta Tanah Tidak Terjual di Johor” telah mengkaji faktor yang mempengaruhi harta tanah kediaman jenis pangsapuri perkhidmatan tidak terjual di negeri Johor serta pendekatan yang diambil oleh pihak terlibat bagi menangani isu berkenaan. Berdasarkan kepada hasil kajian, faktor yang mempengaruhi harta tanah kediaman pangsapuri perkhidmatan tidak terjual termasuklah perundangan, kemudahan awam, lokasi, harga dan ekonomi. Manakala pendekatan yang diambil oleh pihak terlibat bagi menangani isu pangsapuri perkhidmatan tidak terjual termasuklah melalui cara menetapkan dasar dan menambahbaik strategi pemasaran. Kajian ini hanya menjurus kepada harta tanah jenis pangsapuri khidmat dan faktor penyebab berlakunya isu harta tanah jenis pangsapuri khidmat yang tidak terjual.

N Ab Rahim et al, 2019 dalam kajiannya yang bertajuk 'Factors lead to overhang in affordable housing' telah menyenaraikan 20 faktor yang mempengaruhi harta tanah tidak terjual yang melibatkan perumahan mampu milik. *Model Critical Success Factor (CSF)* dibangunkan bagi perumahan mampu milik yang mana ia mampu menyediakan garis panduan dan maklumat yang kepada pemaju dan pembeli. Ini secara tidak langsung dapat memberi manfaat kepada orang ramai dan juga pemain industri. Kajian ini hanya menjurus kepada faktor penyebab berlakunya harta tanah mampu milik yang tidak terjual.

Tan Teck-Hong, 2010 dalam kajiannya yang bertajuk '*Neighborhood preferences of house buyers: the case of Klang Valley, Malaysia*' telah meneliti kesan jenis kejiranan seperti kejiranan berpagar dengan kompaun landskap dan kawasan pegangan bebas (*freehold tenure neighborhood*) di Lembah Klang, Malaysia. Hasil kajian ini menyatakan pemaju seharusnya memikirkan rekabentuk produk yang sesuai dengan perubahan gaya hidup rakyat Malaysia dimana ia perlu mengutamakan aspek lokasi yang strategik, keselamatan, keharmonian dan kemudahan yang menyokong gaya hidup masa kini. Ini penting bagi memastikan perumahan yang bakal dilancarkan menepati kehendak pasaran dan dapat dijual kepada golongan sasaran. Ini secara tidak langsung dapat membantu mengurangkan risiko permasalahan harta tanah tidak terjual. Kajian ini hanya melihat dari sudut persekitaran yang mana mampu menarik minat pembeli yang disasarkan berdasarkan aspek persekitaran yang mempengaruhi gaya hidup mengikut peredaran zaman.

Dr. Ahmad Ariffian Bujang, Hasmah Abu Zarin, Norhaslina Jumadi dalam kajiannya yang bertajuk '*The Relationship Between Demographic Factors and Housing Affordability*' menunjukkan perbezaan latar belakang demografi adalah mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Antara elemen demografi yang mempunyai kesan keatas pemilikan rumah adalah status perkahwinan, jumlah isi rumah, pendapatan bulanan, tahap pelajaran dan pendapatan isi rumah. Kajian ini hanya menjurus kepada aspek demograsi sasaran pembeli yang mana hasil kajian ini menyatakan pendapatan isi rumah merupakan aspek utama yang perlu diberikan perhatian sewajarnya bagi mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah.

Nurul Sahfikar A. Karim, Nurul Hana Adi Maimun, Noorsidi Aizuddin Mat Noor, Nurul Syakima Mohd Yusoff dan Mohd Shahril Abdul Rahman dalam kajian bertajuk '*Oversupply Causes of Double Storey Terrace Houses in Johor Bahru*'. Kertas kerja ini telah membincangkan factor yang mempengaruhi lebih bekalan rumah teres dua tingkat di Johor Bahru dari perspektif ejen harta tanah. Harga rumah yang tinggi dan urusan permohonan pinjaman yang ketat merupakan antara faktor yang memberi kesan buruk kepada kemampuan pemilikan rumah sehingga menyebabkan terjadinya keadaan lebih bekalan rumah. Harga rumah yang mahal merupakan salah satu faktor utama lebih penawaran perumahan. Kenaikan harga rumah telah mengakibatkan kuasa beli dan permintaan terhadap pemilikan rumah menjadi merosot, terutamanya bagi mereka yang berpendapatan rendah dan sederhana seterusnya mengakibatkan terjadinya keadaan rumah tidak terjual dan lebih bekalan perumahan di pasaran. Kajian ini menjurus kepada perspektif ejen harta tanah (harga rumah) dan proses dan syarat permohonan pinjaman perumahan yang ketat adalah salah satu punca yang mengakibatkan harta tanah tidak terjual.

Secara keseluruhannya, kebanyakan kajian yang dilakukan oleh pengkaji-pengkaji terdahulu hanya menyatakan punca yang menyebabkan berlakunya keadaan dimana harta tanah tidak terjual secara umum. Dalam hal ini kajian yang menyentuh trend transaksi harta tanah dan kadar harta tanah tidak terjual, faktor yang menyebabkan harta tanah tidak terjual serta strategi atau mekanisma yang digunakan dalam mengawal harta tanah tidak terjual masih belum banyak diterokai oleh pengkaji terdahulu.

#### **1.4 Persoalan Kajian**

Berdasarkan kepada pernyataan masalah yang dinyatakan di atas, terdapat beberapa persoalan kajian yang perlu dijawab iaitu:

- i. Apakah faktor yang menyebabkan harta tanah kediaman tidak terjual?
- ii. Apakah strategi bagi mengawal isu harta tanah kediaman tidak terjual?

## 1.5 Matlamat dan Objektif Kajian

Matlamat kajian ini adalah bertujuan untuk mengkaji strategi kawalan harta tanah kediaman tidak terjual di negeri Melaka dengan melihat prestasi pasaran harta tanah di Negeri Melaka bagi tempoh lima tahun (2017 - 2021). Kajian ini boleh dijadikan panduan kepada pihak Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, pembeli mahupun pemain industri dalam membuat keputusan untuk membeli rumah, menggubal dasar berkaitan pembangunan harta tanah kediaman. Oleh itu, objektif kajian ini adalah seperti berikut:

- i. Mengenalpasti faktor yang menyebabkan harta tanah kediaman tidak terjual.
- ii. Mengenalpasti strategi bagi mengawal isu harta tanah kediaman tidak terjual.

## 1.6 Skop Kajian

Kajian ini akan dijalankan ke atas hartanah kediaman yang tidak terjual di Negeri Melaka bagi tempoh lima tahun (2017 - 2021). Pemilihan Negeri Melaka sebagai lokasi kajian kes adalah disebabkan Negeri Melaka merupakan antara negeri yang sedang membangun mempunyai kadar harta tanah tidak terjual yang sedikit yang mana ia boleh dijadikan sebagai penanda aras kepada takdbir urus yang baik dalam memantau penawaran hartanah. Berikut merupakan jadual sasaran responden bagi kajian ini:

**Jadual 1.1:** Sasaran Respondan

Bil	Sasaran Respondan	
a)	Kerajaan Persekutuan	<b>Wakil Kerajaan Persekutuan di Negeri Melaka:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>i. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) Negeri Melaka;</li><li>ii. Pusat Maklumat Harta Tanah (NAPIC);</li></ol>

Bil	Sasaran Respondan	
b)	Kerajaan Negeri	<b>Wakil Pihak Berkuasa Tempatan di Negeri Melaka:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah (MBMB)</li> <li>ii. Majlis Perbandaran Alor Gajah</li> <li>iii. Majlis Perbandaran Jasin</li> <li>iv. Majlis Perbandaran Hang Tuah Jaya</li> </ol>
c)	Swasta	<b>Wakil Pihak Swasta:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka (PKNM)</li> <li>ii. Pemaju Perumahan di Negeri Melaka;</li> <li>iii. Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA)</li> <li>iv. Firma Penilaian; dan</li> <li>v. Agensi Harta Tanah</li> </ol>

Kajian ini akan menjurus kepada faktor yang menyebabkan terjadinya keadaan dimana harta tanah kediaman tidak terjual berdasarkan data NAPIC dan penerbitan berkaitan dengan pembangunan harta tanah kediaman di Malaysia dan seterusnya melihat strategi kawalan samada diperingkat Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri Melaka mahupun diperingkat pemaju perumahan bagi mengawal isu harta tanah tidak terjual ini. Selain itu kajian ini juga akan mengambil pandangan dan persepsi daripada pihak pemaju berkaitan harta tanah tidak terjual ini.

### 1.7 Kepentingan Kajian

Kajian ini akan memberi manfaat kepada pelbagai pihak yang terlibat secara langsung ataupun secara tidak langsung. Berikut merupakan antara kepentingan dalam menjalankan kajian ini:

**a) Pembeli/ Pelabur**

Melalui kajian ini, pembeli rumah atau pelabur dapat mengetahui senario pasaran harta tanah kediaman semasa di Negeri Melaka seterusnya memudahkan mereka merancang untuk membeli atau membuat pelaburan dalam harta tanah kediaman di Negeri Melaka.

**b) Pemaju**

Dengan kajian ini, ia dapat dijadikan sebagai panduan asas kepada pemaju harta tanah khususnya dalam perancangan pembinaan projek perumahan yang mana seharusnya mempunyai perancangan yang rapi terperinci termasuk kajian pasaran bagi memastikan pembangunan kediaman yang bakal dilaksanakan itu menepati kehendak pasaran tempatan seterusnya memastikan stok harta tanah yang masuk dipasaran ini dapat dijual kepada sasaran pembeli pada tempoh masa yang telah ditetapkan. Ini secara tidak langsung membantu pihak pemaju dalam mengurangkan risiko berlakunya isu lambakan harta tanah yang tidak terjual disesuatu kawasan.

**c) Firma Penilaian**

Hasil analisis kajian ini akan memberi maklumat kepada semua penilai hartanah di dalam sesebuah firma dengan memberi maklumat tentang faktor yang mempengaruhi pasaran harta tanah kediaman atau harta tanah tidak terjual. Ini penting kerana penilai biasanya akan dilantik untuk membuat kajian pasaran dan kajian kemungkianan sebelum sesuatu pembangunan harta tanah dilakukan. Dengan mengetahui semua faktor ini, maka cadangan yang akan diberikan dalam kajian itu nanti mampu secara tidak langsung memberi saranan berkenaan cadangan pembangunan yang terbaik yang menepati kehendak pasaran pada ketika itu.



#### **d) Pihak Agensi Harta Tanah**

Diharapkan kajian ini juga dapat dijadikan panduan kepada pihak agensi harta tanah untuk mempelbagaikan medium pemasaran harta tanah dan kaedah promosi bagi memastikan harta tanah dapat dijual kepada golongan sasaran. Selain itu, ejen harta tanah harus peka dengan citarasa dan kehendak pembeli pada masa kini dan akan datang. Ini kerana citarasa dan kehendak pembeli akan sentiasa berubah mengikut peredaran masa dan teknologi.

#### **e) Kerajaan Negeri**

Kajian ini akan membantu kerajaan negeri yang lain untuk melihat strategi atau mekanisma kawalan harta tanah kediaman tidak terjual yang telah digunakan di Negeri Melaka sehingga kadar harta tanah tidak terjual dinegeri ini merupakan antara yang terendah di Malaysia dan Negeri Melaka juga merupakan satu-satunya negeri yang berada dalam kategori 'mampu milik'.

#### **f) Kerajaan Persekutuan**

Kajian ini boleh dijadikan panduan kepada agensi Kerajaan Persekutuan khususnya pihak yang bertanggungjawab mengkaji dan menggubal undang-undang berkaitan harta tanah samada diperingkat proses perancangan, pemantauan pembangunan harta tanah, penguatkuasaan undang-undang atau peraturan berkaitan harta tanah di peringkat national.

### **1.8 Metodologi Kajian**

Kajian ini dijalankan mengikut satu rangka kerja yang melibatkan lima peringkat kajian yang utama iaitu kajian awalan, kajian literatur, pengumpulan data, analisis data, penemuan hasil, cadangan dan rumusan.

### **1.8.1 Peringkat Pertama: Kajian Awalan**

Pada peringkat ini penentuan pernyataan masalah dan objektif kajian akan dikenalpasti dan dilihat dengan dengan lebih jelas supaya mudah difahami. Seterusnya kepentingan dan skop kajian akan ditetapkan agar kajian yang akan dilaksanakan ini dapat mencapai matlamat serta hasil yang dirancang.

### **1.8.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur**

Bagi peringkat kajian ini, perkara yang disentuh adalah berkaitan senario pasaran harta tanah kediaman yang menjurus kepada faktor yang menyebabkan terjadinya keadaan dimana harta tanah kediaman tidak terjual dan seterusnya strategi yang digunapakai sebagai usaha atau inisiatif bagi mengawal isu harta tanah kediaman tidak terjual.

### **1.8.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data**

Data sekunder berkaitan data pasaran harta tanah termasuk data transaksi, data stok dan data status harta yang diperolehi daripada Pusat Harta Tanah Negara (NAPIC), di Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH). Manakala data prima pula diperolehi melalui temubual terhadap pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam pembangunan harta tanah khususnya seperti Jadual 1.1.

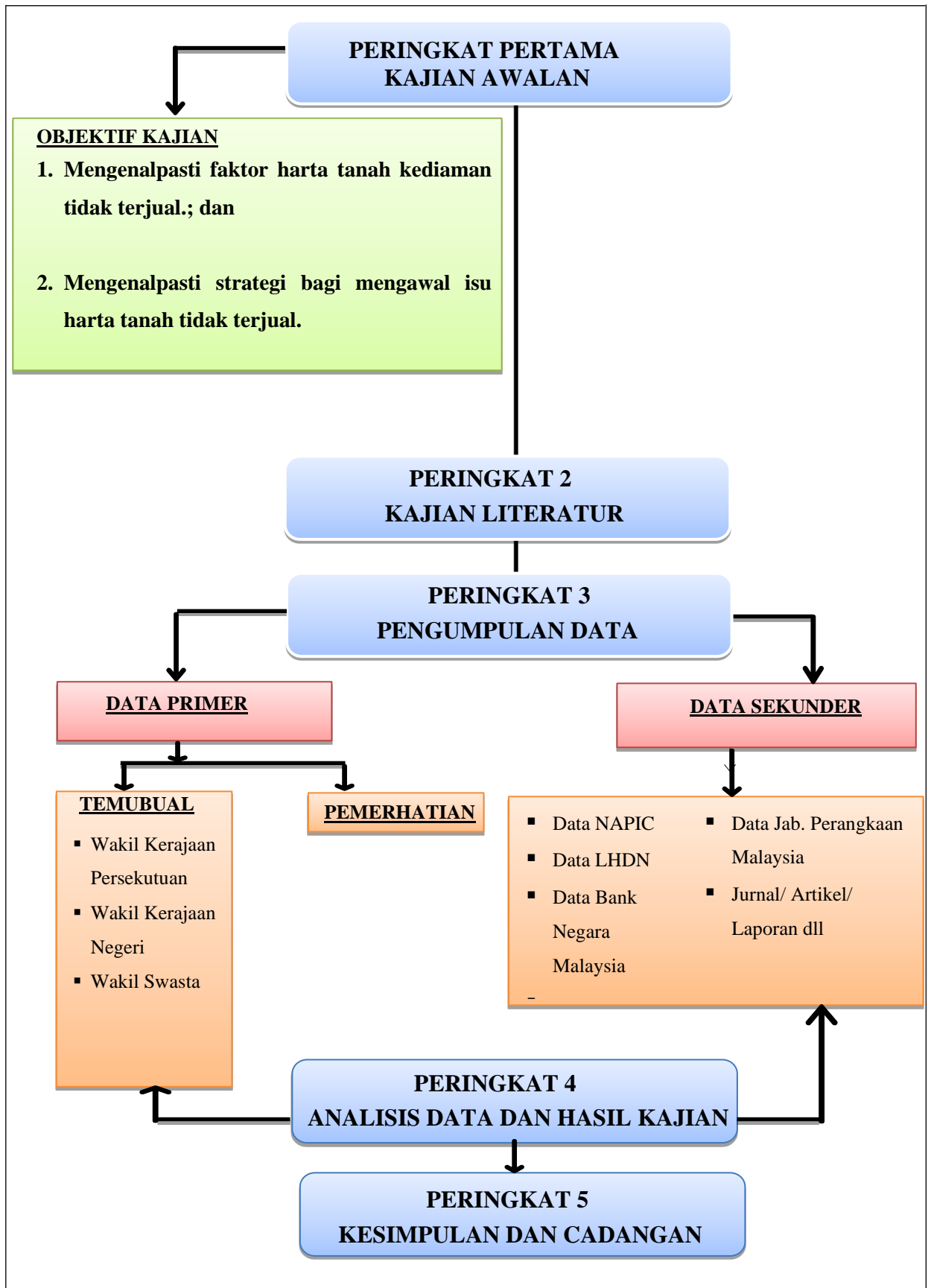
Kaedah temubual ini dijalankan bagi mendapatkan maklum balas berkenaan faktor yang menyebabkan terjadinya keadaan dimana harta tanah kediaman tidak terjual dan strategi yang digunapakai bagi mengawal isu harta tanah tidak terjual.

#### **1.8.4 Peringkat Keempat: Analisis Data dan Hasil Kajian**

Pada peringkat ini, data yang diperolehi menerusi sesi soal jawab Bersama responden yang telah dikenalpasti akan dikumpulkan, dianalisis dan dikaji bagi mencapai objektif yang telah direka bentuk dan ditetapkan. Analisis yang dicadang untuk digunakan adalah Analisis Kandungan (*Content Analysis*).

#### **1.8.5 Peringkat Kelima: Kesimpulan dan Cadangan**

Bahagian ini akan membincangkan kesimpulan dan cadangan yang boleh memberi manfaat kepada pihak pemain industri harta tanah atau mana-mana pihak yang berkepentingan sebagai rujukan kepada mereka dalam penglibatan berkaitan bidang harta tanah. Carta alir bagi perancangan kajian ini adalah seperti Rajah 1.3 berikut:



**Rajah 1.3:** Carta Alir Kajian

## **1.9 Susunan Bab**

Perancangan bagi sesebuah kajian merupakan elemen yang penting bagi memastikan susunan aktiviti bagi setiap bahagian dalam kajian ini menjadi lebih teratur. Secara ringkasnya, kajian penyelidikan ini akan dibincangkan di dalam lima bahagian atau bab utama.

### **1.9.1 Bab 1**

Bab ini merujuk kepada pengenalan kepada kajian yang dijalankan, huraian berkenaan latar belakang dan pernyataan masalah, persoalan kajian, matlamat dan objektif kajian, skop kajian serta kepentingan kajian.

### **1.9.2 Bab 2**

Bab ini akan menghuraikan tentang kajian literatur yang bertujuan untuk memberi kefahaman kepada pembaca melalui teori yang berkaitan dengan kajian ini. Antara perkara yang dibincangkan adalah seperti definisi harta tanah kediaman dan harta tanah kediaman tidak terjual.

Sejajar dengan objektif yang telah dikenalpasti, bab ini turut menerangkan tentang faktor yang menyebabkan terjadinya keadaan dimana harta tanah kediaman tidak terjual. Selain itu, kajian tentang strategi yang digunapakai samada di peringkat Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan pemaju perumahan dalam mengawal isu harta tanah kediaman tak terjual turut diterangkan dalam bab ini.

### **1.9.3 Bab 3**

Bab ini akan menjelaskan dengan terperinci berkenaan metodologi kajian seperti kaedah pengumpulan data serta pemilihan responden dan kaedah analisis data. Selain itu, data yang diperlukan untuk melancarkan kajian penyelidikan juga akan diterangkan.

### **1.9.4 Bab 4**

Bab ini akan memfokuskan kepada pengenalan kepada kawasan kajian yang telah dipilih iaitu Negeri Melaka dengan memberikan tumpuan berkenaan senario pasaran harta tanah kediaman di negeri ini khususnya profil harta tanah tidak terjual di ketiga-tiga daerah di negeri ini iaitu Melaka Tengah, Alor Gajah dan Jasin.

### **1.9.5 Bab 5**

Secara amnya, bab ini merupakan fasa menganalisis data yang telah diperolehi dari sesi temubual dan analisis kandungan yang telah dijalankan. Hasil analisis kajian dalam bab ini dianggap penting kerana ia dapat menentukan sama ada objektif kajian yang ditetapkan dapat dicapai sepenuhnya atau tidak.

### **1.9.6 Bab 6**

Bab ini menerangkan tentang limitasi kajian, implikasi kajian, hasil serta kesimpulan kajian penyelidikan dan cadangan lanjutan untuk kajian penyelidikan ini.

## **1.10 Hasil Penemuan Kajian**

Hasil daripada kajian dapat melihat dengan lebih mendalam isu berkaitan harta tanah tidak terjual di Negeri Melaka termasuk faktor yang menyebabkan terjadinya keadaan dimana harta tanah kediaman tidak terjual dan strategi kawalan hartanah tidak terjual di Negeri Melaka samada diperingkat Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, mahupun di pihak pemaju. Selain itu, kajian ini juga dapat melihat persepsi pemaju berhubung isu hartanah tidak terjual di Negeri Melaka.

## RUJUKAN

- Azima Abdul Manaf, Nor Aziah Talibin, Mohd Yusof Hussain, Sivapalan Selvadurai, Novel Lyndon, Suhana Saad, Zaimah Ramli, Sarmila Md. Sum, 2012- Hartanah Kediaman Tidak Terjual: Kajian Kes di Negeri Johor (Unsold Residential Property: A Case Study in the State of Johor).
- Bujang, A. (2010). The Relationship Between Demographic Factors and Housing Affordability. *Malaysian Journal of Real Estate*, 5, 49-58.
- Nur Faizal bin Abdullah, 2006 - Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Dari Perspektif Pemaju.
- N Ab Rahim<sup>1</sup>, S M Adzhar<sup>1</sup>, N Basrah<sup>1</sup>, R Ab Majid<sup>1</sup> and S Mustafar<sup>1</sup>, 2019 - Factors Lead To Overhang In Affordable Housing: A Content Analysis In Qualitative Approach.
- Chia, Su Tien (2019) - Overhang of Residential Projects in Malaysia: Case Study in Rawang, Selangor.
- Amy Soon and Consilz Tan (2019) - An Analysis On Housing Affordability In Malaysian Housing Markets And The Home Buyers' Preference.
- Chee Hung. F., (2021), Overpriced, Oversupply & Overhang: Revisiting Issues In The Residential Property Market, <https://www.iproperty.com.my/news/overhang-residentialproperty-market/>.
- Mimi Amira Binti Amran, 2018 - Mekanisma Penentuan Dan Kawalan Harga Jualan Rumah.
- Puzihana Binti Ismail, 2017 - Campur Tangan Kerajaan Negeri Melaka Dalam Kawalan Harga Rumah Melalui Jawatankuasa Pecah Sempadan Dan Belah Bahagi (JKBB).
- Thean L.C. (2017) retrieved from <https://www.thestar.com.my/business/businessNews/2017/07/15/housing-the-nation/>.
- Musa, M., Amirudin, R, Sofield, T. & Mohamad, I., (2017). Critical Success Factors for Public Housing Projects in Developing Countries: A Case Study of Nigeria. *Environment, Development and Sustainability*.



U, F. Y. (2016) retrieved from <https://www.edgeprop.my/content/half-overhang-units-are-homes-priced-rm300000-and-below>.

Chua, A. K. B. (1998). Market Research for Condominium Development. Unpublished B.Sc. project, Universiti Teknologi Malaysia.

Tan, T. H. (2011). Neighbourhood Preferences of House Buyers: The case of Klang Valley, Malaysia. *International Journal of Housing Markets and Analysis* International Journal of Housing Markets and Analysis. 4, 58-69.

Housing Affordability: A 21st Century Problem (ahuri final report no. 105). Sydney: Australian Housing and Urban Research Institute Sydney Research Centre.

National Property Information Centre (NAPIC) (H1 2021), Property Market Status Report. Half Year/ H1 Year 2021 [Property Overhang Q2 2021], Ministry of Finance Malaysia.

National Property Information Centre (NAPIC) (H1 2021), Property Market Report. Half Year/ H1 Year 2021, Ministry of Finance Malaysia.

A JPPH-RISM Research - Investigating the Property Overhang Situation: Policy. Asia Analytica (2020), The Edge Malaysia July 04, 2020.

Hung F.C (2020). What caused Malaysia's residential property overhang and when will it get better?', Iproperty.

Ng,S. (2020). What shall we do with the property overhang? EdgeProp.

Belanjawan 2009-2020, dari Website Kementerian Kewangan Malaysia: <http://www1.treasury.gov.my>.

Ministry of Finance, (2010-2022), Malaysian Economic Outlook 2022, <https://budget.mof.gov.my/pdf/2022/economy/economy-2022.pdf>.

Bank Negara, Housing Loan Approval by State: <http://www.housingwatch.my>.

Bank Negara, Home Finance by Banking System: <http://www.housingwatch.my>.

Jabatan Perangkaan Malaysia 2019-2020, Pendapatan Isi Rumah Malaysia. <https://www.utusan.com.my/rencana/forum/2021/12/lambakan-rumah-tidak-terjual-perlu-ada-kawalan-pembinaan/>.

<https://www.thestar.com.my/business/businessnews/2021/04/24/residential-property-overhang-seen-easing>.

<https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2019/07/587027/melakakawal-harga-rumah-elak-lambakan-rumah-tak-terjual-exco>.

- <https://iluminasi.com/bm/realiti-sebenar-masalah-jualan-hartanah-kediaman-di-malaysia.html>.
- Ahmad Suhafis (2018) Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Rumah Meningkat Ketika Kelembapan Ekonomi."
- Abdul Manaf, A., & Ie Zheng, G. (2019). Faktor-faktor penentu harga rumah dari perspektif pemaju perumahan. *Malaysian Journal of Society and Space*, 15(4). <https://doi.org/10.17576/geo-2019-1504-18>
- Azizah Binti Ismail (2015) Kemampuan Pembiayaan Perumahan Untuk Golongan Bumiputera
- 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.
- Hassanudin Mohd Thas Thaker, Mohamed Ariff and Niviethan Rao Subramaniam (2020) Residential Property Market in Malaysia: An Analysis of Price Drivers and Co-Movements
- Harga, P., Di, R., Klang, L., & Faris Dziauddin, M. (2014). The Determinants of House Prices in the Klang Valley, Malaysia. *Jurnal Perspektif* Jil. 6 Bil, 1, 70–80.
- Kamal, E. M., Hassan, H., & Osmadi, A. (2016). Factors Influencing the Housing Price: Developers' Perspective. 10(5), 1637–1643.
- Kamal, E. M., Hassan, H., & Osmadi, A. (2016). Factors Influencing the Housing Price: Developers' Perspective. 10(5), 1637–1643.
- Kamal, E. M., Hassan, H., Osmadi, A., & Fatah, H. A. (2015). Housing price control: is it a way forward? 168, 1225–1235. <https://doi.org/10.2495/sd151052>
- Liew Li Ming (2008) Penetapan Harga Jualan Rumah Kediaman Bagi Pemaju
- N. Hamzah, M.A. Khoiry, M.A.M. Ali, N.S.Zaini, I. Arshad (2011) Faktor Luaran Dan Dalaman Yang Mempengaruhi Harga Rumah Teres Di Bandar Baru Bangi
- Puteri Marjan Megat Muazafar and Theebalakshmi Kunasekaran (2020) An Integrated Housing Database for Strategic Policy Planning and Decision-Making
- Razwin Noor Bt Razali (2010) Faktor-Faktor Perlakuan Pengguna Yang Mempengaruhi Pembeli Dalam Membuat Keputusan Pembelian Harta Tanah Kediaman, Kes Kajian: Daerah Melaka Tengah
- Rosadah Bt. Mahamud (2004) Pengaruh Insentif Keatas Pasaran Harta Tanah Perumahan

## SENARAI PENERBITAN

Laporan Index Harga Rumah Malaysia Q1 – Q2 2021  
Laporan Pasaran Harta 2021  
Laporan Pasaran Harta 2020  
Laporan Pasaran Harta 2019  
Laporan Pasaran Harta 2018  
Laporan Pasaran Harta 2017  
Laporan Index Harga Rumah Malaysia 2020  
Laporan Status Harta Tanah 2020  
Laporan Status Harta Tanah 2019  
Laporan Status Harta Tanah 2018  
Dasar Perumahan Negara 2018 – 2025  
Dasar Perumahan Mampu Milik  
Ismail Omar (2003), Penilaian Harta Tanah, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur  
Agenda Perumahan: Peranan Kerajaan, Pasaran Dan Masyarakat: Sebuah Laporan Khas Bagi Penggubalan Dasar Perumahan Negara (2018 – 2025)  
Selangor Seimbias Lalu, Jabatan Perangkaan Malaysia  
Laporan Survei Pendapatan Isi Rumah Dan Kemudahan Asas Mengikut Negeri Dan Daerah Pentadbiran, Melaka 2019  
Malaysian Economic Statistics Review - Vol. 5/2022  
Demarcating Households: An Integrated Income and Consumption Analysis. – Kuala Lumpur, Malaysia: Khazanah Research Institute  
Median Multiple Affordability: Use and considerations: Khazanah Research Institute  
Rethinking Housing: Between State, Market And Society, A Special Report For The Formulation Of The National Housing Policy (2018 – 2025), Malaysia: Khazanah Research Institute