

PERBEZAAN HARGA RUMAH PASARAN PRIMER DAN SEKUNDER
DI DAERAH SEPANG SELANGOR

RUZITA BINTI ABDULLAH

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

PERBEZAAN HARGA RUMAH PASARAN PRIMER DAN SEKUNDER
DI DAERAH SEPANG SELANGOR

RUZITA BINTI ABDULLAH

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian
syarat penganuerahan ijazah
Sarjana Sains Harta Tanah

Faculty of Built Environment and Surveying
Universiti Teknologi Malaysia

JULY 2022

DEDIKASI

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

Mek dan ayah
Che Minah Awangah dan Abdullah Daud
Terima kasih atas doa yang dikirimkan
Semoga aku dapat membalas jasa kalian

Buat suami tercinta
Muhammad Abdul Wahab
Yang selalu memberi sokongan dan dorongan
Untuk aku terus bersemangat dalam meniti liku-liku perjuangan
Bersama kita kongsi manisnya sebuah kejayaan

Kepada anak-anak tersayang
Afiq, Aiman dan Aqil
Kalian penguat semangat ibu
Kejayaan ibu adalah untuk kalian

Buatmu pembimbing yang disanjung
Bimbingan, tunjuk ajar, dan jasa yang diberikan
Akan dikenang sepanjang hayat

Buat sahabat yang dikasihi
Kejujuran dan keikhlasan dalam persahabatan
Hanya terima kasih yang mampu aku berikan

PENGHARGAAN

Bismillahirrahmannirrahim...

Alhamdulillah, setinggi-tinggi kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Allah S.W.T kerana di atas limpah kurniaNya telah memberikan saya kekuatan, ilham dan kelapangan dalam menyiapkan Projek Sarjana ini. Ucapan terima kasih diucapkan kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta kerana memberi ruang dan peluang kepada saya untuk menyambung pelajaran dalam bidang Sarjana Sains Harta Tanah ini.

Penghargaan yang istimewa buat suami yang banyak memberi dorongan dan kata-kata semangat sepanjang tempoh pengajian saya. Buat anak, anak tersayang, terima kasih kerana memahami dan bersama menghadapi cabaran ini. Terima kasih yang tak terhingga buat kedua ibu bapa saya yang membimbing sedaya upaya untuk menjadikan saya insan yang berguna kepada agama, bangsa, dan Negara. Tanpa berkat doa dan restu dari kalian, saya tidak akan berada di tempat sekarang.

Ucapan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih yang tidak terhingga kepada Prof. Madya Dr. Choong Weng Wai, selaku penyelia projek yang banyak memberi bantuan, kerjasama, komen, dorongan dan tunjuk ajar sepanjang penulisan ini. Juga tidak lupa kepada Prof. Madya Dr. Muhammad Najib bin Mohamed Razali dan Dr. Mustafa bin Omar, selaku panel yang telah memberikan komen dan pandangan mengenai penulisan ini.

Akhir sekali, ucapan terima kasih kepada rakan-rakan dan semua pihak yang telah membantu saya sama ada secara langsung atau tidak langsung. Tanpa bantuan yang di berikan, kajian ini mungkin tidak dapat di sempurnakan dalam masa yang di tetapkan. Semoga Allah S.W.T membalas jasa anda semua. Sesungguhnya yang baik dari Allah S.W.T dan yang kurang adalah dari kelemahan saya sendiri.

~ Terima Kasih ~

ABSTRAK

Harga rumah kediaman yang semakin meningkat telah menyebabkan kemampuan pembeli rumah agak terbatas dalam memiliki harta tanah kediaman, dan kenaikan harga rumah biasanya dikaitkan dengan pasaran utama dan pasaran sekunder. Persoalan yang timbul di antara pelabur dan penilai adalah sama ada terdapat perbezaan harga pasaran primer dan pasaran sekunder harta tanah kediaman, yang mana menjadi topik perbahasan antara ahli akademik. Kajian ini dilakukan untuk mengenalpasti perbezaan harga harta tanah kediaman antara pasaran primer dengan pasaran sekunder. Daerah Sepang telah dipilih sebagai kajian kes atas sebab adalah kawasan pembangunan baru pinggir bandar Kuala Lumpur. Data yang digunakan dalam kajian ini adalah data transaksi harta tanah kediaman, kaedah analisis yang digunakan jenis kuantitatif, menggunakan Analisis Purata-Median bagi dan Ujian T. Hasil kajian mendapati terdapat perbezaan harga antara pasaran sekunder dan primer dan median harga pasaran sekunder lebih rendah berbanding pasaran primer. Walaupun harga harta tanah kediaman meningkat setiap tahun pada tempoh kajian, tetapi harga pasaran sekunder tidak dapat mencapai pasaran primer. Fenomena tersebut boleh memberi kesan terhadap pihak-pihak yang berkaitan dengan pasaran harta tanah seperti pelabur yang mana membeli dengan harapan untuk memperolehi pulangan modal yang menguntungkan; institusi kewangan yang mana sekiranya berlaku isu pembayaran, nilai harta tanah tidak dapat menampung jumlah pembiayaan pinjaman. Oleh itu bagi memastikan pasaran harta tanah berada dalam situasi yang sihat dan tidak memberikan kesan negatif kepada pasaran harta tanah negara, pihak-pihak berwajib perlu mencari kaedah yang boleh mengawal kenaikan harga pasaran primer. Kesedaran kepada pembeli, pemaju dan kawalan dalam penetapan harga mampu mengawal pasaran harta tanah agar seimbang antara pasaran primer dan sekunder.

ABSTRACT

The increasing price of residential houses has caused the ability of home buyers to be relatively limited in owning residential property, and rising house prices are usually associated with the primary market and the secondary market. The question that arises among investors and appraisers is whether there is a difference in the primary and secondary market prices of residential real estate, which is a topic of debate among academics. This study has been conducted to identify the difference in residential real estate prices between the primary market and the secondary market. The Sepang district was chosen as a case study for it is a new development area on the outskirts of Kuala Lumpur. The data used in this study is residential real estate transaction data, the analytical method been used is quantitative, using Average-Median Analysis and T-Test. The findings indicating that there is a price difference between the secondary and primary markets and the median price of the secondary market is lower than the market primary. Although the price of residential real estate increased every year during the study period, but the secondary market price could not on par with the primary market. This phenomenon can have an impact on parties related to the real estate market such as investors who intended to obtain a profitable return on capital; financial institutions may confront the payment issues, as for the value of the property cannot cover the amount of mortgage. Therefore, in order to ensure that healthier real estate market and avoid the negative impact on the national real estate market, the authorities need to find method that can control the increase in primary market prices. Awareness raising among the buyers, developers; and control in pricing can control the real estate market to balance between the primary and secondary markets.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xv
	SENARAI SINGKATAN	xviii
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Latar Belakang Kajian	1
	1.2 Pernyataan Masalah	2
	1.3 Persoalan Kajian	5
	1.4 Objektif Kajian	5
	1.5 Skop Kajian	6
	1.6 Kepentingan Kajian	6
	1.7 Metodologi Kajian	7
	1.8 Rangka bab	10
	1.8.1 Bab 1: Pengenalan	10
	1.8.2 Bab 2: Prestasi Pasaran Harta Tanah Kediaman	10
	1.8.3 Bab 3: Metodologi Kajian	11
	1.8.4 Bab 4: Kawasan Kajian	11
	1.8.5 Bab 5: Pengumpulan dan analisis data	11
	1.8.6 Bab 6: Kesimpulan	11

BAB 2	PRESTASI PASARAN HARTA TANAH KEDIAMAN	13
2.1	Pengenalan	13
2.2	Definisi Nilai Pasaran	13
2.3	Definisi Harta Tanah Kediaman	16
2.4	Konsep Pasaran Harta Tanah Kediaman	17
2.5	Segmen Pasaran Primer dan Sekunder	19
	2.5.1 Pasaran Primer	20
	2.5.2 Pasaran Sekunder	21
2.6	Faktor Yang Mempengaruhi Pasaran Harta Tanah Kediaman	22
	2.6.1 Faktor Ekonomi (Permintaan & Penawaran)	22
	2.6.2 Faktor Sosial/ Demografi	25
	2.6.3 Faktor Harga	26
	2.6.4 Faktor Kemudahan Pembiayaan	27
	2.6.5 Faktor Lokasi	27
	2.6.6 Faktor Kemudahan Awam	28
	2.6.7 Faktor kewangan/ Pendapatan Isi Rumah	29
	2.6.8 Campur Tangan Kerajaan	29
	2.6.9 Faktor Dasar dan Prosedur Kelulusan Pembangunan	30
	2.6.10 Faktor Inflasi	31
	2.6.11 Promosi	32
	2.6.12 Imej/ Gaya Hidup	33
	Sosial/ Demografi	34
	Imej/ Gaya Hidup	35
2.7	Penentuan Harga Harta Tanah Kediaman	35
2.8	Mekanisma Kawalan Harga Rumah Kediaman	36
2.9	Pelaburan dalam sektor harta tanah Kediaman	37
2.10	Senario Pasaran Harta Tanah	39
	2.10.1 Penawaran harta tanah Kediaman	42
	2.10.2 Permintaan Harta Tanah Kediaman	43
	2.10.3 Pelancaran Baru dan Prestasi Jualan Harta Tanah Kediaman	44

2.11	Rumusan	46
BAB 3	METODOLOGI KAJIAN	47
3.1	Pengenalan	47
3.2	Kaedah dan Instrumen Kajian	48
3.3	Peringkat Kajian	52
3.3.1	Peringkat Pertama – Cadangan Penyelidikan	52
3.3.2	Peringkat Kedua – Kajian Literatur	53
3.3.3	Peringkat Ketiga – Pengumpulan Data	53
3.3.4	Peringkat keempat – Analisis data	55
i.	Analisis Deskriptif	55
ii.	Analisis Purata	57
iii.	Ujian T (T-Test)	57
3.3.5	Peringkat kelima – Kesimpulan dan cadangan	58
3.4	Rumusan	59
BAB 4	KAWASAN KAJIAN: DAERAH SEPANG, SELANGOR	60
4.1	Pengenalan	60
4.2	Negeri Selangor	60
4.3	Daerah Sepang	62
4.3.1	Populasi Penduduk Daerah Sepang	65
4.3.2	Pendapatan Isi Rumah Penduduk Daerah Sepang	66
4.4	Kemudahan Awam dan Infrastruktur Daerah Sepang	69
4.5	Penawaran Harta Tanah Kediaman Daerah Sepang	71
4.6	Pelancaran Baru dan Prestasi Jualan Daerah Sepang	74
4.7	Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual Daerah Sepang	76
4.8	Permintaan Pasaran Harta Tanah Kediaman Daerah Sepang	78
4.9	Rumusan	80
BAB 5	PENGUMPULAN DAN ANALISIS DATA	81
5.1	Pengenalan	81
5.2	Pengumpulan data	81

5.3	Analisis data Prestasi pasaran primer vs sekunder	82
5.3.1	Analisis Pasaran Primer dan Sekunder	83
5.3.2	Analisis Pasaran Primer dan Sekunder Mengikut Jenis dan Pegangan	84
5.4	Perbincangan Hasil Kajian	117
5.5	Rumusan	120
BAB 6	KESIMPULAN	121
6.1	Pengenalan	121
6.2	Pencapaian Objektif	121
6.3	Limitasi Kajian	125
6.4	Cadangan Kajian Lanjutan	126
	RUJUKAN	127
	SENARAI PENERBITAN	136

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 2.1:	Jadual faktor mempengaruhi pasaran harta tanah kediaman	34
Jadual 2.2:	Penawaran Harta Tanah Kediaman 2010-2020	42
Jadual 2.3:	Bilangan dan Nilai Transaksi Harta Tanah Kediaman 2010-2020	43
Jadual 3.1:	Objektif Kajian dan Kaedah Analisis	56
Jadual 4.1:	Keluasan Mukim dalam Daerah Sepang	63
Jadual 4.2:	Populasi Penduduk mengikut Daerah di Selangor	65
Jadual 4.3:	Populasi Penduduk Daerah Sepang 2016 - 2019	66
Jadual 4.4:	Peratus Isi Rumah Berdasarkan Kumpulan Pendapatan Isis Rumah di Selangor	68
Jadual 4.5:	Penawaran Sedia Ada Harta Tanah Kediaman Mengikut Jenis Daerah Sepang (2010 – 2020)	71
Jadual 4.6:	Penawaran Akan Datang Harta Tanah Kediaman Mengikut Jenis (2010 – 2020)	72
Jadual 4.7:	Penawaran Dirancang Harta Tanah Kediaman Mengikut Jenis (2010 – 2020)	73
Jadual 4.8:	Pelancaran Baru Harta Tanah Kediaman Mengikut Jenis (2010 – 2020)	74
Jadual 4.9:	Prestasi Jualan Pelancaran Baru Harta Tanah Kediaman Mengikut Jenis (2010 – 2020) (%)	75
Jadual 4.10:	Bilangan Unit Kediaman Tidak Terjual (2010 – 2020)	76
Jadual 4.11:	Unit Kediaman Tidak Terjual mengikut pecahan harga (2010 – 2020)	77
Jadual 4.12:	Bilangan Pindahmilik Harta Tanah Kediaman Mengikut Jenis (2010 – 2020)	78
Jadual 4.13:	Nilai Pindahmilik Harta Tanah Kediaman Mengikut Jenis (2010 – 2020)	79
Jadual 5.1:	Jenis data dan sumber	81
Jadual 5.2:	Jenis Analisis	82
Jadual 5.3:	Perbezaan Pasaran Sekunder berbanding Pasaran Primer	84
Jadual 5.4:	Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 1 - 1 1/2 Tingkat Teres Pegangan Kekal	86

Jadual 5.5: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 1 - 1 1/2 Tingkat Teres Pegangan Pajakan.....	87
Jadual 5.6: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 2 - 2 1/2 Tingkat Teres Pegangan Kekal.....	89
Jadual 5.7: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 2-2½ Tingkat Teres Pegangan Pajakan.....	90
Jadual 5.8: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 1 - 1 1/2 Tingkat Berkembar Pegangan Kekal.....	92
Jadual 5.9: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 1-1½ Tingkat Berkembar Pegangan Pajakan.....	93
Jadual 5.10: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 2-2½ Tingkat Berkembar Pegangan Kekal.....	95
Jadual 5.11: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 2-2½ Tingkat Berkembar Pegangan Pajakan.....	96
Jadual 5.12: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Kelompok Pegangan Kekal.....	98
Jadual 5.13: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Kelompok Pegangan Pajakan.....	99
Jadual 5.14: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Kondominium / Pangsapuri Pegangan Kekal.....	101
Jadual 5.15: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Kondominium / Pangsapuri Pegangan Pajakan.....	102
Jadual 5.16: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Sesebuah Pegangan Kekal.....	104
Jadual 5.17: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Sesebuah Pegangan Pajakan.....	105
Jadual 5.18: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Flat Pegangan Kekal	107
Jadual 5.19: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Flat Pegangan Pajakan	108
Jadual 5.20: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Flat Kos Rendah Pegangan Kekal.....	110
Jadual 5.21: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Flat Kos Rendah Pegangan Pajakan.....	111
Jadual 5.22: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Kos Rendah Pegangan Kekal.....	113

Jadual 5.23: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Kos Rendah Pegangan Pajak.....	114
Jadual 5.24: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Bandar Pegangan Kekal	116
Jadual 5.25: Peratus Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Bandar Pegangan Pajak	117
Jadual 5.26: Rumusan Penemuan Prestasi Pasaran Harta Tanah Kediaman Daerah Sepang.....	118

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1:	Index Harga Rumah Malaysia dan Peningkatan.....	3
Rajah 1.2:	Rumusan metodologi kajian	9
Rajah 2.1:	Jenis Nilai Harta Tanah	14
Rajah 2.2:	Hubung kait antara faktor penawaran dan permintaan dalam menentukan harga pasar dalam keadaan pasaran bebas.	15
Rajah 2.3:	Kitaran harta tanah berdasarkan kedudukan ‘Kukuh’ dan ‘Lemah’	19
Rajah 2.4:	Hubungkait antara faktor penawaran dan permintaan dalam menentukan harga pasar dalam keadaan pasaran bebas.	24
Rajah 2.5:	Keseluruhan Jumlah Transaksi 2017- 2021	39
Rajah 2.6:	Keseluruhan Nilai Transaksi 2017- 2021	40
Rajah 2.7:	Pecahan Bilangan Transaksi Mengikut Sub Sektor.....	41
Rajah 2.8:	Pecahan Nilai Transaksi Mengikut Sub Sektor (RM Juta)	41
Rajah 2.9:	Perubahan Penawaran Harta Tanah Kediaman 2010-2020	42
Rajah 2.10:	Perubahan Bilangan Transaksi Tanah Kediaman 2010-2020.....	43
Rajah 2.11:	Perubahan Nilai Transaksi Harta Tanah Kediaman 2010-2020	44
Rajah 2.12:	Pelancaran Baharu dan Prestasi Jualan Harta Tanah Kediaman 2010-2020	45
Rajah 2.13:	Trend kediaman tidak terjual (2010 – 2020)	45
Rajah 3.1:	Aliran Kerja Metodologi Kajian	50
Rajah 4.1:	Kedudukan Negeri Selangor dalam Peta Malaysia	61
Rajah 4.2:	Kedudukan Daerah Sepang di Negeri Selangor	62
Rajah 4.3:	Kedudukan Mukim dalam Daerah Sepang	63
Rajah 4.4:	Populasi Penduduk mengikut Daerah di Selangor.....	65
Rajah 4.5:	Populasi Penduduk Daerah Sepang 2016 - 2019	66
Rajah 4.6:	Purata Pendapatan Pertengahan Kasar mengikut Daerah di Selangor (2016 & 2019)	67
Rajah 4.7:	Purata Pendapatan Kasar mengikut Daerah di Selangor (2016 & 2019)..	68

Rajah 4.8: Peratus Isi Rumah mengikut Kumpulan Pendapatan mengikut Daerah..	69
Rajah 4.9: Jaringan Jalan Raya ke Daerah Sepang	70
Rajah 4.10: Jumlah penawaran sediada harta tanah kediaman 2010-2020 Daerah Sepang	72
Rajah 4.11: Jumlah penawaran akan datang harta tanah kediaman 2010-2020 Daerah Sepang	73
Rajah 4.12: Jumlah penawaran dirancang harta tanah kediaman 2010-2020 Daerah Sepang	74
Rajah 4.13: Prestasi Bilangan dan Nilai Pindah milik Harta Tanah Kediaman 2010-2020 Daerah Sepang	80
Rajah 5.1: Prestasi Pasaran Primer vs Sekunder Daerah Sepang 2010-2020	84
Rajah 5.2: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 1 - 1 1/2 Tingkat Teres Pegangan Kekal	86
Rajah 5.3: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 1 - 1 1/2 Tingkat Teres Pegangan Pajakan	87
Rajah 5.4: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 2-2½ Tingkat Teres Pegangan Kekal	88
Rajah 5.5: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 2-2½ Tingkat Teres Pegangan Pajakan	90
Rajah 5.6: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 1-1½ Tingkat Berkembar Pegangan Kekal.....	91
Rajah 5.7: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 1-1½ Tingkat Berkembar Pegangan Pajakan.....	93
Rajah 5.8: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 2-2½ Tingkat Berkembar Pegangan Kekal.....	94
Rajah 5.9: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder 2-2½ Tingkat Berkembar Pegangan Pajakan.....	96
Rajah 5.10: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Kelompok Pegangan Kekal	97
Rajah 5.11: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Kelompok Pegangan Pajakan	99
Rajah 5.12: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Kondominium / Pangsapuri Pegangan Kekal.....	100
Rajah 5.13: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Kondominium / Pangsapuri Pegangan Pajakan.....	102
Rajah 5.14: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Sesebuah Pegangan Kekal	103

Rajah 5.15: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Sesebuah Pegangan Pajakan	105
Rajah 5.16: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Flat Pegangan Kekal	106
Rajah 5.17: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Flat Pegangan Pajakan	108
Rajah 5.18: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Flat Kos Rendah Pegangan Kekal	109
Rajah 5.19: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Flat Kos Rendah Pegangan Pajakan	111
Rajah 5.20: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Kos Rendah Pegangan Kekal	112
Rajah 5.21: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Kos Rendah Pegangan Pajakan	114
Rajah 5.22: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Bandar Pegangan Kekal	115
Rajah 5.23: Perbezaan Pasaran Primer dan Sekunder Rumah Bandar Pegangan Pajakan	117

SENARAI SINGKATAN

IHRM	-	Indeks Harga Rumah Malaysia
CKHT	-	Cukai Keuntungan Harta Tanah
NAPIC	-	Pusat Maklumat Harta Tanah Negara
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
SPNB	-	Syarikat Perumahan Negara Berhad
SEDC	-	Perbadanan Pembangunan Ekonomi Negeri
SPSS	-	Statistical Package for Social Sciences
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
JKBB	-	Jawatankuasa Belah Bahagi
KRI	-	Khazanah Research Institute
KNK	-	Keluaran Negara Kasar
KDNK	-	Keluaran Dalam Negara Kasar
KLIA	-	Kuala Lumpur International Airport
PKP	-	Perintah Kawalan Pergerakan
PKPB	-	Perintah Kawalan Pergerakan Bersyarat
FGD	-	Focus Group Discussion
MSC	-	Koridor Raya Multimedia
DOSM	-	Department of Statistics Malaysia
LHDN	-	Lembaga Hasil Dalam Negeri

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Latar Belakang Kajian

Rumah kediaman adalah keperluan asas manusia. Memiliki rumah sendiri merupakan impian setiap orang. Pertambahan penduduk telah meningkatkan permintaan untuk rumah kediaman. Keadaan ini boleh menyebabkan ketidakseimbangan dalam penawaran dan permintaan harta tanah, seterusnya menjejaskan harga pasaran.

Pasaran harta tanah kediaman menunjukkan ketidaksepadanan di antara permintaan dengan penawaran terutamanya rumah mampu milik. Ini kerana harga rumah di dalam pasaran meningkat lebih cepat daripada pendapatan isi rumah (Suhafis, 2018). Harga rumah kediaman semakin meningkat menyebabkan kemampuan pembeli rumah agak terbatas dalam memiliki harta tanah kediaman.

Khazanah Research Institut (2015), harga rumah kediaman di Malaysia boleh dianggap mahal dan di luar kemampuan kebanyakan rakyat Malaysia dengan harga rumah median adalah lebih daripada empat kali ganda pendapatan isi rumah tahunan median dan lebih lima kali ganda untuk bandar utama seperti Kuala Lumpur dan Pulau Pinang.

Pasaran perumahan di kawasan bandar utama berkembang pesat berikutan berlakunya peningkatan permintaan. Kenaikan harga harta tanah kediaman adalah berita baik untuk pelabur tetapi mimpi ngeri bagi individu yang ingin memiliki rumah sendiri. Pembeli, bagaimanapun, masih mempunyai pilihan untuk membeli rumah yang baru dilancarkan pada harga premium, atau meninjau pasaran untuk rumah terpakai sedia ada yang boleh dibeli pada harga yang lebih rendah. Kenaikan harga rumah kediaman biasanya dikaitkan dengan pasaran primer, iaitu penawaran baharu

dalam pasaran, manakala harga jualan pasaran sekunder kekal stabil atau meningkat sedikit. (Haszlila, 2016)

Peningkatan harga rumah boleh menyebabkan bakal pembeli rumah menanggukkan hasrat mereka untuk membeli rumah atau melihat kepada alternatif lain atau terpaksa membayar bayaran bulanan yang tinggi atas pembelian rumah (Goh, 2012).

Kelemahan pihak berkuasa memainkan peranan dalam sektor perumahan, menyebabkan mereka tidak dapat mengawal pasaran harta tanah kediaman. Akibatnya, harga rumah kediaman hampir keseluruhannya ditentukan oleh kuasa pasaran. (Amaluddin, 2018).

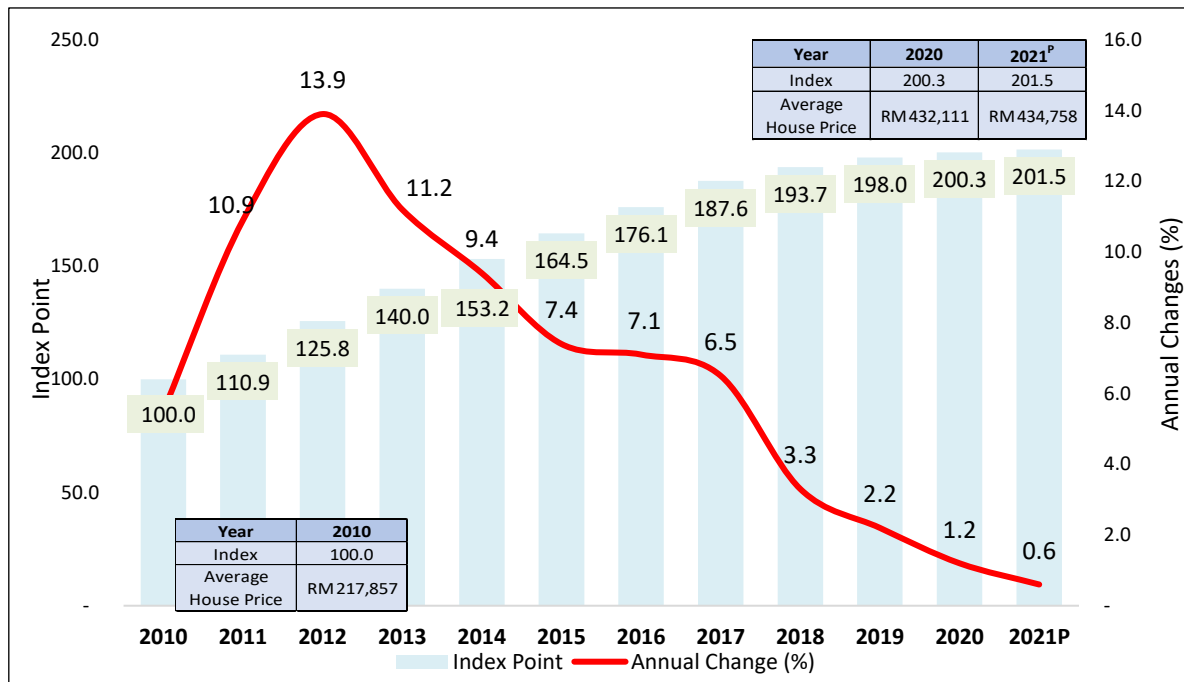
1.2 Pernyataan Masalah

Sejak beberapa tahun kebelakangan ini, kenaikan harga berlaku dalam pasaran harta tanah Malaysia. Dr. Suraya Ismail (2021) menyatakan sebelum tahun 2009, harga rumah di Malaysia masih lagi berpatutan, tetapi sejak 2009 kadar kenaikan harga rumah mula naik melebihi 8% setahun. Beliau juga menjelaskan salah satu punca kenapa harga rumah naik mendadak bermula tahun 2009 adalah kerana adanya akses mudah kepada pinjaman perumahan daripada bank. Bila bayaran bulanan pinjaman perumahan direndahkan, tapi tempoh pinjaman perumahan dipanjangkan, pembeli lebih mudah membeli rumah.

Berdasarkan Laporan Indeks Harga Rumah Malaysia, Indeks Harga Rumah tahunan telah meningkat, dan peratus peningkatan tahunan paling tinggi direkodkan pada tahun 2012. Kemudian peratus peningkatan kembali menurun sedikit demi sedikit dari tahun ke tahun sehingga 2021 tetapi indeks harga tetap meningkat.

Laporan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM, 2021), menunjukkan pertumbuhan rendah 0.6% dicatatkan pada 2021^P berbanding tahun lalu – terendah dicatatkan dalam dekad ini. IHRM 2021^P berada pada 201.5 mata dengan harga purata

hampir RM435,000, sedikit lebih tinggi daripada RM432,111 yang dicatatkan pada tahun 2020. Namun begitu, walaupun kadar pertumbuhan tahunan rendah dan menurun berbanding tahun sebelumnya, didapati dalam tempoh 11 tahun, indeks harga harta tanah kediaman terus meningkat.



Rajah 1.1: Index Harga Rumah Malaysia dan Peningkatan

Menurut Chin (2013), harga harta tanah di Malaysia berada pada paras tertinggi sepanjang masa, mengakibatkan kesukaran untuk pembeli muda dan keluarga memiliki rumah, lebih-lebih lagi bagi golongan berpendapatan rendah. Kajian daripada Bank Negara Malaysia menunjukkan harga rumah di Malaysia berada pada tahap harga yang tidak mampu dimiliki oleh isi rumah B-40. Harga rumah berkait rapat dengan kemampuan pembeli untuk memiliki rumah (Osmadi *et al.*, 2015). Manakala menurut Nuzul Azam Haron & Cindy Liew (2013), faktor utama yang mempengaruhi kenaikan harga rumah antaranya ialah keuntungan jangka panjang bagi perumahan. Petikan dan surat khabar Sinar Harian pula menerusi ruangan Suara Sinar (16 Nov 2021) menyatakan harga rumah terus meningkat terutama di kawasan bandar strategik hingga pinggir bandar sekitar Selangor. Menurut Haszlila *et. al* (2016) harga yang ditentukan oleh pemaju untuk pembangunan baru akan membawa kesan positif kepada harga pasaran sekunder.

Qaiser (2021) berkata, kebanyakan rakyat Malaysia tidak mampu untuk membeli rumah yang baharu dibangunkan berikutan harga yang disifatkan sebagai di luar keupayaan kewangan mereka. Joe Hock Thor (2021) menyatakan sebahagian besar harta tanah kediaman yang dibeli di Lembah Klang pada tahun lalu dibuat oleh pelabur adalah dari pasaran sekunder atau *subsale* menjadi pilihan utama. Sebanyak 81.1% pembelian harta tanah kediaman di Lembah Klang pada tahun lalu dibuat pelabur dengan menumpukan perhatian kepada harta tanah *subsale*. Minat terhadap pasaran sekunder meningkat kerana sebilangan pemilik harta tanah menjual aset mereka dengan harga yang lebih rendah untuk mengekalkan kecairan akibat kesan pandemik. Pengecualian Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) juga mendorong sebilangan pelabur untuk menjual aset sedia ada dan memperoleh keuntungan.

Dalam menjalankan kajian terhadap harga pasaran, segmentasi harga pasaran primer dan sekunder perlu diberi perhatian. Ini seperti dapatan kajian oleh (Leszczyński and Olszewski, 2017) yang mana pasaran utama dan pasaran sekunder perlu dianalisis secara berasingan. Menganalisis harga purata bagi kedua-dua pasaran secara bersama (seolah-olah ia adalah sama) boleh mengakibatkan keputusan empirikal yang mengelirukan untuk pembuat dasar.

Banyak penyelidikan lepas yang berkait dengan pasaran harta tanah kediaman. Walaubagaimana pun kajian lepas lebih cenderung kepada faktor yang mempengaruhi kenaikan harga dan prestasi pasaran harta tanah kediaman secara umum.

Azima dan Goh (2019) membincangkan elemen penentu yang digunakan oleh pemaju apabila menetapkan harga rumah kediaman. Manakala Ahmad Suhaifis (2018), menganalisis pergerakan harga di dalam pasaran harta tanah kediaman dari sudut peratus kenaikan harga secara tahunan dan faktor yang mempengaruhi kenaikan harga rumah ketika kelembapan ekonomi. Haszlila et. al (2016) pula mengkaji faktor peningkatan harga harta tanah kediaman di pasaran sekunder khususnya di kawasan pinggir bandar. Mohamad Qaiyum (2016) membincangkan faktor-faktor yang membawa kepada perbezaan antara pasaran primer dan sekunder dan langkah-langkah strategik yang boleh diambil untuk mengurangi perbezaan tersebut.

Daripada semua pernyataan di atas ini, dapat dirumuskan isu berkaitan harga harta tanah kediaman yang tinggi telah berlarutan sehingga kini dan masih belum ada penyelesaian. Kajian terdahulu juga banyak membincangkan isu harga rumah daripada perspektif kenaikan harga secara umum. Walaubagaimanapun kajian yang memberi tumpuan kepada perubahan prestasi pasaran primer dan pasaran sekunder masih terhad. Oleh itu, kajian ini dilaksanakan untuk mengkaji prestasi sebenar pasaran primer dan pasaran sekunder harta tanah kediaman dan adakah terdapat perbezaan harga antara pasaran primer dan sekunder.

1.3 Persoalan Kajian

Berdasarkan pernyataan masalah di atas, persoalan yang perlu di kaji adalah seperti berikut:

- i. Adakah terdapat jurang perbezaan harga antara pasaran primer dengan sekunder bagi harta tanah kediaman?

1.4 Objektif Kajian

Matlamat utama kajian ini adalah untuk mengenal pasti prestasi jualan pasaran primer dan prestasi pasaran harta tanah sekunder adakah berlaku kenaikan, penurunan atau kekal seperti pasaran primer untuk suatu tempoh masa. Kajian ini boleh dijadikan panduan kepada pemaju, pembeli dan kerajaan dalam membuat keputusan atau dasar berkaitan dengan pembangunan harta tanah kediaman.

Oleh itu bagi mencapai matlamat dan menjawab persoalan kajian, penulis mensasarkan objektif berikut:

- i. Menenalpasti perbezaan harga antara pasaran primer dengan pasaran sekunder bagi harta tanah kediaman.

1.5 Skop Kajian

Kajian akan dijalankan bagi transaksi harta tanah kediaman dari tahun 2010 hingga 2020 di Daerah Sepang, Selangor sahaja. Data yang akan digunakan adalah data pindahmilik primer dan sekunder yang diperolehi daripada Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC).

Data pindahmilik akan dianalisis untuk melihat perbezaan harga tanah kediaman bagi pasaran primer dan pasaran sekunder.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini boleh menjadi rujukan bermanfaat kepada pihak yang berkaitan dengan harta tanah secara langsung dan tidak langsung seperti berikut:

i. Penilai

Kajian ini dapat membantu penilai di dalam mengenalpasti prestasi pasaran sekunder harta tanah kediaman, membantu dalam membuat keputusan berkaitan dengan nilai dan membuat ramalan harga pasaran pada masa akan datang.

ii. Ejen Harta Tanah

Kajian ini akan dapat membantu ejen harta tanah dalam memberi penerangan kepada bakal pembeli mengenai prestasi pasaran harta tanah yang disasarkan.

iii. Pelabur

Kajian ini dapat membantu pelabur mengetahui prestasi pasaran sekunder harta tanah kediaman. Pelabur dapat meramalkan atau menjangkakan keadaan pasaran harta tanah kediaman yang dipilih pada masa akan datang dan seterusnya membuat keputusan terhadap jenis harta tanah yang dipilih untuk tujuan pelaburan.

iv. Pemaju

Kajian ini juga turut membantu pemaju dalam membuat keputusan untuk jenis pembangunan dan harga (pasaran primer) yang bersesuaian. Ini kerana, secara tidak langsung skim perumahan dengan situasi pasaran sekunder yang menurun akan turut memberi imej tidak baik kepada projek pembangunan mereka pada masa akan datang.

v. Pembuat polisi dan dasar

Kajian ini juga berkepentingan kepada pembuat dasar dan polisi kerana dapat melihat prestasi sebenar pasaran primer dan sekunder harta tanah dan seterusnya membuat tindakan yang sewajarnya untuk mengawal pasaran harta tanah supaya tidak berlaku loncatan atau penurunan yang ketara yang mana boleh memberikan imej yang tidak baik terhadap pasaran harta tanah negara.

vi. Institusi kewangan

Kajian ini dapat membantu institusi kewangan dalam menentukan peratus pembiayaan pinjaman, kemampuan pinjaman dan anggaran pasaran pada masa akan datang. Ini penting terutamanya apabila harta tanah yang dicagar terlibat dengan masalah pembiayaan dan seterusnya lelongan awam.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian adalah meliputi cara, kaedah dan pendekatan yang digunakan untuk mencapai objektif dan matlamat kajian. Metodologi kajian menjadikan kajian yang dijalankan lebih bersistematik dan perjalanan kajian lebih terarah dalam mencapai objektif. Berikut merupakan ringkasan cadangan proses kajian mengikut perancangan peringkat kerja:

i. Peringkat Pertama: Kajian Awalan

Pada peringkat ini, pengenalpastian masalah dan objektif kajian akan diteliti dengan lebih jelas untuk memudahkan pemahaman. Kepentingan dan skop kajian juga dikenalpasti supaya dapat mencapai matlamat dan hasil yang dirancang.

ii. Peringkat Kedua: Kajian Literatur

Bagi peringkat ini, elemen yang disentuh berkaitan pasaran harta tanah kediaman, konsep pasaran, permintaan dan penawaran, segmen pasaran primer dan pasaran sekunder, faktor yang mempengaruhi pasaran, penentuan dan kawalan harga bagi harta tanah kediaman.

iii. Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data

Data yang terlibat adalah data transaksi atau pindahmilik harta tanah kediaman. Pusat Harta Tanah Negara (NAPIC), di Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) dikenalpasti sebagai pemilik dan pihak yang boleh membekalkan data berkenaan. Data ini diklasifikasikan sebagai data sekunder.

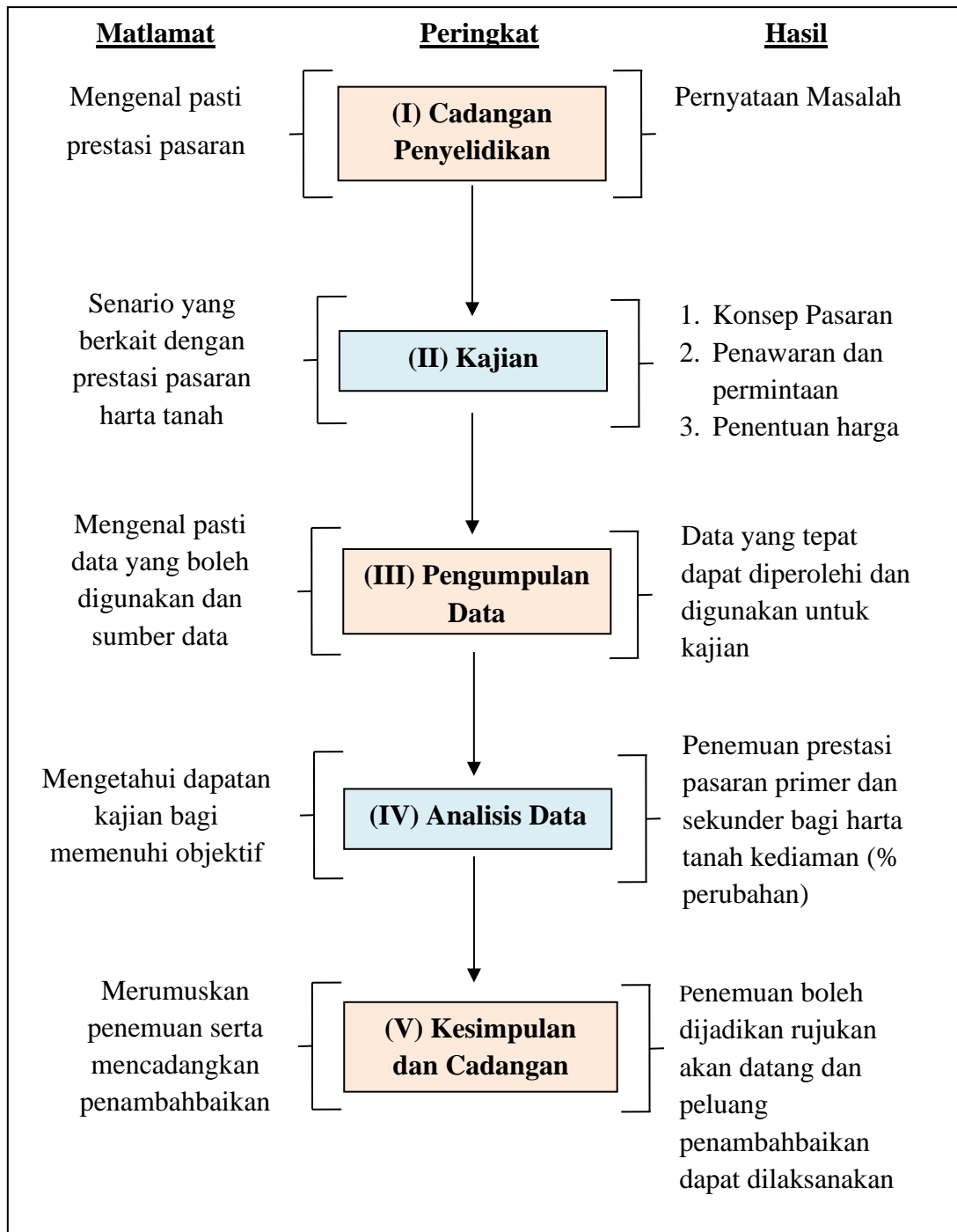
iv. Peringkat Keempat: Analisis Data dan Hasil Kajian

Pada fasa ini, data yang diperoleh akan dikumpul, dianalisis dan dikaji untuk mencapai matlamat yang ditetapkan. Analisis yang disyorkan ialah analisis deskriptif.

v. Peringkat Kelima: Kesimpulan dan Cadangan

Peringkat kelima adalah fasa terakhir kajian, dimana kesimpulan dan cadangan yang boleh memberi manfaat kepada semua pihak yang terlibat akan dibincangkan sebagai rujukan kepada mereka di dalam industri harta tanah.

Metodologi kajian dan strategi yang disusun untuk mendapatkan maklumat dan data untuk mencapai objektif dan matlamat kajian seperti yang dijelaskan dalam rajah 1.4 di bawah.



Rajah 1.2: Rumusan methodologi kajian

Sumber: Kajian Penulis, 2022

1.8 Rangka bab

Rangka bab dalam penulisan kajian ini disusun dan dibahagikan kepada enam bab iaitu:

- i. Pengenalan
- ii. Literatur mengenai prestasi pasaran harta tanah kediaman
- iii. Metodologi kajian
- iv. Pasaran harta tanah kediaman kawasan kajian
- v. Pengumpulan dan analisis data prestasi jualan Pasaran primer dan sekunder
- vi. Kesimpulan.

1.8.1 Bab 1: Pengenalan

Bab ini akan memberikan gambaran secara umum tentang kajian yang akan dilaksanakan. Kandungan bab ini merangkumi latar belakang kajian, pernyataan masalah, jurang, persoalan, objektif, skop, kepentingan, kaedah dan struktur bab dalam laporan kajian.

1.8.2 Bab 2: Prestasi Pasaran Harta Tanah Kediaman

Bab ini akan menjelaskan secara teoritikal berdasarkan kajian terdahulu perkara-perkara berkaitan harta tanah kediaman, konsep harga, permintaan dan penawaran serta faktor yang mempengaruhinya. Selain itu akan dijelaskan juga mengenai kaedah penentuan harga dan strategi pemasaran, insentif kerajaan dan kawalan yang ada bagi pasaran primer harta tanah kediaman.

1.8.3 Bab 3: Metodologi Kajian

Bab ini akan menerangkan kaedah dan proses yang akan dilaksanakan dalam kajian. Penerangan berkaitan kaedah analisis data yang akan dilaksanakan dijelaskan secara terperinci bagaimana ianya boleh menghasilkan dan mencapai objektif yang telah ditetapkan

1.8.4 Bab 4: Kawasan Kajian

Bab ini akan menerangkan tentang kawasan kajian. Penulisan akan berkaitan dengan latar belakang, pembangunan kawasan kajian dan kawasan sekitar, populasi penduduk dan maklumat lain yang berkaitan, senario pasaran harta tanah kawasan kajian secara umum.

1.8.5 Bab 5: Pengumpulan dan analisis data

Seterusnya, bab ini pula akan meliputi pengumpulan dan analisis data, seterusnya memaparkan hasil penemuan. Analisis data yang akan dijalankan dalam bab ini adalah berdasarkan kepada data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperolehi dari Pusat Maklumat Harta Tanah Negara iaitu rekod pindah milik harta tanah kediaman bagi kawasan dan tempoh kajian. Data sekunder yang diperolehi akan dianalisis dengan bantuan sistem pengkomputeran iaitu Microsoft Excel dan Statistical Package for Social Sciences (SPSS). Teknik kuantitatif yang telah digunakan di dalam kajian ini adalah Analisis Statistik Deskriptif (Descriptive analysis).

1.8.6 Bab 6: Kesimpulan

Bab ini akan menjelaskan penemuan kajian dan seterusnya mengemukakan cadangan yang bersesuaian untuk manfaat semua pihak yang berkepentingan.

RUJUKAN

- Abd Hamid, N. A. (2013). Journal of Emerging Issues in Economics, Finance and Banking (JEIEFB) Factors Affecting the Price of Housing in Malaysia Journal of Emerging Issues in Economics, Finance and Banking (JEIEFB). An Online International Monthly Journal, 1(55), 2306–2367.
- Abdul Halim Abdul Raof. (2007) Academic Report Writing from Research to Presentation. 2nd ed. Malaysia: Prentice Hall.
- Abdul Hamid Mar Iman (1998). Macroeconomic Techniques for Real Estate. Monograf Pengajaran. FKSG, Universiti Teknologi Malaysia
- Abdul Hamid Mar Iman (2006), Book Basic Aspects of Property Market Research, Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia
- Abdul Hamid, H., Ho, G. W. S., & Ismail, S. (2019). Demarcating Households: An Integrated Income and Consumption Analysis. *Khazanah Research Institute*, 3(4), 1–57.
- 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>
- Abdullah, J. (2012). City Competitiveness and Urban Sprawl: Their Implications to Socio-Economic and Cultural Life in Malaysian Cities. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 50, 20–29. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.08.012>
- Abdullah, N. C., Ramly, R., & Ikhsan, M. I. (2017). In Search of Home Sweet Home: Between theory and reality. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 2(6), 239. <https://doi.org/10.21834/e-bpj.v2i6.964>
- Ahmad Suhafis (2018) Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Rumah Meningkatkan Ketika Kelembapan Ekonomi."
- Ahmad, S., Wasim, S., Irfan, S., Gogoi, S., Srivastava, A., & Farheen, Z. (2019). Qualitative vs. Quantitative Research. *population*, 1, 2.
- Aliyu. A., Kasim. R., Martin. D., Diah. M., and Ali. M. (2015). Implication of intangible location attributes on residential segregation in Jos, Nigeria. *Journal of Sustainable Development*, 5(11), 1913-9013.
- Al-Nahdi, T. S., Ghazzawi, O. H., & Bakar, A. H. A. (2015). Could Behavioral Factors

- Affect Purchaser's Behavior of Real Estate in Jeddah. *International Journal of Business and Management*, 10(10), 87
- Amaluddin Bakeri, Zuliskandar Ramli, Er Ah Choy & Azhan Awang (2010) Isu Kenaikan Harga Rumah Di Kawasan Pinggir Bandar: Satu Tinjauan Di Mukim Semenyih, Daerah Hulu Langat, Selangor
- Amaluddin Bakeri, Zuliskandar Ramli, Er Ah Choy & Azhan Awang (2018) Punca Lonjakan Harga Harta tanah di Daerah Hulu Langat, Selangor
- Amirul Afif Muhamat, Mohamad Nizam Jaafar, Arshad Ayub, Dayang Hazenah Awang Abdul Hamid, Nur Hidayah Jusoh, Norzifah Abdul Karim (2021) Satisfaction of The Sub-Sale House Purchasing: Are the Islamic Banks Different? Approach for All Disciplines (pp.1-22). Book Zone Publication, Chittagong-4203, Bangladesh
- Azima Abdul Manaf, Goh Ie Zheng (2019) Faktor-Faktor Penentu Harga Rumah Dari Perspektif Pemaju Perumahan
- Bachimon, P., Eveno, P. and Gélvez Espinel, C. (2020) 'Primary and secondary place of residence, the digital link and the rise of presence', *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, 12(4), pp. 369–385.
- Bakeri, A., Ramli, Z., Choy, E. A., & Awang, A. (2017). Isu Kenaikan Harga Rumah Di Kawasan Pinggir Bandar: Satu Tinjauan Di Mukim Semenyih, Daerah Hulu Langat, Selangor (the Issue of House Price Increases in Suburban Areas: a Survey in Mukim Semenyih, Hulu Langat District, Selangor). *Asian Journal of Environment, History and Heritage*, 1(2), 39–59. <http://spaj.ukm.my/ajehh/index.php/ajehh/article/view/32/56>
- Bloch, B. (1997). Volatility In The Residential Market: An International
- Börsch-supan, A. (2002) 'Housing Demand in Germany and Stephen Mayo Housing Demand in Germany and Japan Paper in memoriam of Stephen Mayo', (January).
- Brata, B. H., Husani, S., & Ali, H. (2017). The Influence of Quality Products, Price, Promotion, and Location to Product Purchase Decision on Nitchi At PT. Jaya Swarasa Agung in Central Jakarta. *Saudi Journal of Business and Management Studies*, 2(4), 357-374
- Brzezicka, J., Łaszek, J., Olszewski, K. and Waszczuk, J. (2019) 'Analysis of the filtering process and the ripple effect on the primary and secondary housing market in Warsaw, Poland', *Land Use Policy*, 88(July).

- 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. buying a single housing estate. *International Research Journal of Advanced Engineering and Science*, 2(1), 39-41.
- C. L. (2013). Factors Influencing the Rise of House Price in Klang Valley. *International Journal of Research in Engineering and Technology*, 02(10), 261–272. <https://doi.org/10.15623/ijret.2013.0210039>
- Case, K. E., & Shiller, R. J. (1988). The behavior of home buyers in boom and post-boom markets. *New England Economic Review*, November/December, 29-46.
- Chin, K. S. (2016). Attributes influencing home buyers’ purchase decision: A study of residential property in Setia Alam (Doctoral dissertation, UTAR).
- Chiu, R. L. H.; Ho, M. H. C. (2006). Estimation of elderly housing demand in an Asian city: Methodological issues and policy implications. *Habitat International*. Volume 30 Issue 4 (Dec). Pp. 965-980.
- Cindy Liew, Nuzul Azam Haron (2013) Factors Influencing the Rise of House Price in Klang Valley
- Cravens, D., & Piercy, N. (2013). *Strategic Marketing*. 10^a Edição. New: McGraw-Hill
- Daud, M. I. (n.d.). Perbandingan Kenaikan Harga Harta Tanah Jenis Bertingkat Dan Landed di Kuala Lumpur.
- Dershowitz, W. S., Finnila, A., Rogers, S., Hamdi, P. and Moffitt, K. M. (2017) ‘Step path rock bridge percentage for analysis of slope stability’, *51st US Rock Mechanics / Geomechanics Symposium 2017*, 5(October 2018), pp. 3650–3658.
- Dilmore, G. (1981). *Quantitative techniques in real-estate counseling*. Free Press.
- Doling, J., & Elsinga, M. (2006). Home ownership: Getting in, getting from, getting out. Part II. In *Housing and Urban Policy Studies*. IOS Press BV. <http://www.en.sbi.dk/research/town-housing-and-property/single-familydetached-housing-in-attractive-suburban-areas>
- Epley, D.R. dan Rabianski, J. (1981). *Principles of Real Estate Decisions*. Addison-Wesley Publishing Company. Hlm. 178-185
- Fama, E.F., & Schwert, G.W. (1977). Asset returns and inflation. *Journal of Financial Economics*, 5, 115-164.
- Goh J. (11 Jun 2012). “Property Prices Increase At Slower Pace”. Retrieved September

- 27, 2012, from The Edge <http://www.theedgemaalaysia.com/in-thw-financialdaily/215199-property-proces-increase-at-slower-pace.html>
- Green, Richard K (1997). Follow The Lender. How Changes In Residential And Non Residential Investment Predict Changes In GDP. Real Estate Economic. 25;253-270
- Hafizah Binti Mohamad Hashim (2019) Strategi Pemasaran Untuk Rumah Kediaman Harta Tanah Primer
- Hamid, H. A. (2020). Pengkelasan Isi Rumah Malaysia perlu diperhalusi semula. Khazanah Research Institute, 1–3.
- Hamza B. (2019). The importance of literature review in APA-style papers. University of Algiers 2. Algeria
- Haque, A., Anwar, N., Tarofder, A., Ahmad, N. & Sharif, S. (2018). Muslim consumers' purchase behavior towards halal cosmetic products in Malaysia. Management Science Letters, 8(12), 1305-1318.
- Harahap, N. Z. (2018). Pengaruh Kualitas Produk, Harga dan Promosi terhadap Keputusan Pembelian Mie Instan Merek Sedaap pada Mahasiswa Asrama Putri Universitas Sumatera Utara
- 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.
- Harvey, J. & Jowsey, E. (2004). Urban Land Economics. Basingstoke: Palgrave MacMillan.
- Harvey, J. (1987). Urban Land Economics. The Economics Of Real Estate. London: MacMillan Education.
- Hassanudin Mohd Thas Thaker, Mohamed Ariff and Niviethan Rao Subramaniam (2020) Residential Property Market in Malaysia: An Analysis of Price Drivers and Co-Movements
- Hua, C. C., Chang, C. O. and Hsieh, C. (2001) The price–Volume Relationships Between The Existing And The Pre-Sales Housing Markets In Taiwan, International Real Estate Review, 4(1), pp. 80–94.
- Hutchison, N.E. (1994). Housing as an investment. Journal of Property Finance, 5(2), 47-61.
- Jalil, H., Tawil, N. M., Daud, M. N., & Ahmad, A. E. (2018). House price movement for primary and secondary markets: Evidence from Selangor, Malaysia.

- Planning Malaysia, 16(1), 334–347. <https://doi.org/10.21837/pmjournal.v16.i5.436>
- Joseph Tl, And Thao Tt Le (2011). "New Supply And Price Dyanmics In The Housing Market, Singapore"Urban Studies journal.
- Kabir, Syed Muhammad. (2016). Basic Guidelines for Research: An Introductory
- 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>
- Kearl, J R, 1979. "Inflation, Mortgages, and Housing," Journal of Political Economy, University of Chicago Press, vol. 87(5), pages 1115-1138, October
- Kothari, C. R. (2004). Research methodology: Methods and techniques. New Age International
- Koul, L. (2009). Methodology of Educational Research. (4th Ed.). New Delhi: Vikas Publishing House
- Kranz, D. F.; Hon, M. T. (2006). A Cross-Section Analysis Of The Income Elasticity Of Housing Demand In Spain: Is There A Real Estate Bubble? Journal of Real Estate Finance Economic. Volume 32 Issue 4 (Jun). pp. 449-470.
- Kumar R. (2012). Research Methodology: A Step By Step Guide For Beginners (3rd ed). Sage
- Kurniawati, W. A. C. (2017). Pengaruh Lokasi Perumahan, Harga Perumahan Dan Citra Merek Terhadap Keputusan Nasabah Mengambil Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Syariah (Studi Kasus Nasabah Btn Syariah Surakarta). Institut Agama Islam Negeri Surakarta
- Lefebvre, S., & Roul, R. (2011). Formula One's new urban economies. Cities, 28(4), 330–339. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.03.005>
- Leszczyński, R. and Olszewski, K. (2017) 'An analysis of the primary and secondary housing market in Poland: Evidence from the 17 largest cities', *Baltic Journal of Economics*, 17(2), pp. 136–151.
- Liew Li Ming (2008) Penetapan Harga Jualan Rumah Kediaman Bagi Pemaju
- Lim, L. C., Berry, J. and Sieraki, K. (2013) 'Prime versus secondary real estate: When to buy and sell', *Journal of Property Investment and Finance*, 31(3), pp. 254–266.
- Lopes J (2001).Government Policies And The Housing Market: A Review Of The

Portuguese Case.Rics Foundation

- Mahamud, R., Abdul Ghani, S., & Salleh, P. D. A. G. Bin. (2004). Pengaruh Insentif Keatas Pasaran Harta Tanah Perumahan. Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan Dan Perancangan
- Majid, K. A. and Russell, C. A. (2019) 'Value dynamics in the secondary market: How pricing and product lines in the primary market affect value retention', *Journal of Business Research*. Elsevier, 103(June), pp. 89–99.
- Manaf, A. A., & Zheng, G. I. (2019). Factors Determining the House Prices from The Housing Developers' Perspectives. *Malaysian Journal of Society and Space*, 4(4), 246–260.
- Mara, U. T., Chulan, J. R., Lumpur, K., & Karim, N. A. (2021). Satisfaction of the Sub-Sale House Purchasing: Are the Islamic Banks Different? Satisfaction of the Sub-Sale House Purchasing: Are the Islamic Banks Different?
- Mariadas, P. A., Selvanathan, M., & Hong, T. K. (2016). A Study on Housing Price in Klang Valley, Malaysia. *International Business Research*, 9(12), 103. <https://doi.org/10.5539/ibr.v9n12p103>
- Mashitoh (2014), Senario Insentif Rebat Tunai Bagi Skim Perumahan Baru Dilancar (Pasaran Utama), Seminar Penyelidikan JPPH Ke-6, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
- Mashitoh Halim (2016) Insentif Harga Jualan Rumah: Punca Dan Kesannya Ke Atas Pasaran Perumahan Dan Institusi Kewangan
- Mimi Amira Binti Amran (2018) Mekanisme Penentuan Dan Kawalan Harga Jualan Rumah
- Mira, S. (2013) Malaysian properties take on the world. News Straits Times. Retrieved September 13, 2013 from <http://www.nst.com.my/red/cover-story-malaysian-properties-take-on-the-world-1.355013>
- Mohamad Qaiyum (2016) Dinamika Harga Harta Tanah Kediaman Dalam Segmen Pasaran Prima Dan Sekunder di Iskandar Malaysia"
- Mohd Najib Abdul Ghafar (1999). "Penyelidikan Pendidikan" Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Thas Thaker, H., Ariff, M., & Subramaniam, N. R. (2021). Residential property market in Malaysia: an analysis of price drivers and co-movements. *Property Management*, 39(1), 107–138. <https://doi.org/10.1108/PM-10-2019-0064>

- Mokhzani, C. (2017). Serampang Dua Mata Transformasi Sektor Perumahan Negara. October, 6–9.
- Muazafar, P. M. M., & Kunasekaran, T. (2020). An Integrated Housing Database for Strategic Policy Planning and Decision-making. Khazanah Research Institute, October, 1–7.
- 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
- Nasar, K. K., & Manoj, P. K. (2015). Purchase decision for apartments: a closer look into the major influencing factors. *International Journal of Research in Applied, Natural and Social Sciences*, 3(5), 11-38
- Nazaruddin Yusoff, M., & Mazlan Ismail. (2005). Dilema Pemaju Perumahan Dalam Pembangunan Harta tanah.
- Niazi, G. S. K., Siddiqui, J., Alishah, B., & Hunjra, A. I. (2012). Effective advertising and its influence on consumer buying behavior. *Information Management and Business Review*, 4(3), 114-119.
- Nur Hidayu Binti Ahmad (2014) Penentuan Harga Penjualan Harta Tanah Kediaman Mengikut Perspektif Pemaju Swasta (Kajian Kes: Mutiara Homes Di Mutiara Damansara, Selangor)
- Olajide, S. E., Lizam, M., & Olajide, E. B. (2016). Understanding The Conceptual Definitions of Cost, Price, Worth and Value. *IOSR Journal of Humanities and Social Science*, 21(09), 53–57. <https://doi.org/10.9790/0837-2109015357>
- Osmadi, A., Kamal, E. M., Hassan, H., & Fattah, H. A. (2015). Exploring the elements of housing price in Malaysia. *Asian Social Science*, 11(24), 26–38. <https://doi.org/10.5539/ass.v11n24p26>
- Pangenggar, G., Hidayat, W., & Sendhang, N. (2014). Pengaruh Kualitas Pelayanan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Keputusan Pembelian. *Perspective. Property Management*, Vol 15,1
- Putra, E. (2019). The Influence of Promotion and Brand Image toward Purchase Decision Of Honda Vario. *Jurnal Apresiasi Ekonomi*, 7(1), 121-130.
- Rakhmanita, A., & Vidada, I. A. (2017). Faktor-Faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian properti di Kota Tangerang. *Seminar Nasional Multi Disiplin Ilmu (Vol. 1)*.

- Razwin Noor Bt Razali (2010) Faktor-Faktor Perlakuan Pengguna Yang Mempengaruhi Pembeli Dalam Membuat Keputusan Pembelian Harta Tanah Kediaman, Kes Kajian: Daerah Melaka Tengah
- Reen, T. A., & Razali, M. N. (2016). the Dynamics of House Price Volatility in Malaysia. *Journal of Technology Management and Business*, 3(2), 14–35.
- Rohayu Abdul Majid, & Rosli Said. (2013). Impak Kitaran Harta Tanah Dalam Pasaran Perumahan. *Journal of Design and Built Environment*, 12(1), 1–9.
- Rohayu, A. M. (2010). Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan harta tanah kediaman di Malaysia / Rohayu Ab. Majid.
- Rosadah Bt. Mahamud (2004) Pengaruh Insentif Keatas Pasaran Harta Tanah Perumahan
- Sachitra, V., & Chong, S. C. (2017). Collective actions, dynamic capabilities and competitive advantage empirical examination of minor export crop farms in Sri Lanka. *Journal of Economics, Management and Trade*, 20(3), 1-15.
- Sahib, N. O. R. H. (2015). The Types of Affordable Housing Based on Income in The Klang Valley: Case Study. *International Postgraduate Business Journal*, 7(1), 81–95.
- Salfarina Samsudin. (2001). Monograf Perumahan. Universiti Teknologi Malaysia
- Sean, S. L., & Hong, T. T. (2014). Factors Affecting the Purchase Decision of Investors in the Residential Property Market in Malaysia. *Journal of Surveying, Construction & Property*, 5(2), 1–13. <https://doi.org/10.22452/jscp.vol5no2.4>
- Seelig, T. (2009). What motivates households to invest in the private rental market? Australian Housing and Research Institute, 115 June.
- Shahudin (2008), Faktor yang Diptimbangkan dalam Menentukan Harga Jualan Rumah oleh Pemaju Perumahan: Kajian Kes di Negeri Kedah dan Perlis, *Occasional Papers Vol 9, No. 1, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta*
- Stafford, J. T. (1978). Module structure of Weyl algebras. *Journal of the London Mathematical Society*, 2(3), 429-442.
- Tan, T. H. (2008). Determinants of homeownership in Malaysia. *Habitat International*, 32(2), 318 – 335.
- Tan, T. H. (2009). Homeowning motivation in Malaysia. *Journal of Accounting-Business and Management*, 16(1), 93–112.

- The Edge (2013). *Malaysia's property market holds promise for foreigners*. Retrieved from, <http://www.theedgemaalaysia.com/in-the-financial-daily/232658-malysias-property-market-holds-promise-for-foreigners.html>.
- Tjiptono, F. (2018). *Pemasaran strategik*. 4 th ed. Yogyakarta: Andi publisher
- Utomo, I. B., Amrison, & Bustomi. (2018). Model of purchase decision: A study on consumer of PRODUGEN brand milk product. *International Journal of Economics, Business and Management Research*, 2(2), 507–514.
- Wang, P. (2003). A Frequency Domain Analysis Of Common Cycles In Property And Related Sectors. *Journal of Real Estate Research*. Volume 25 Issue 3 (Jul-Sep). pp.325-346.
- Widłak, M. and Tomczyk, E. (2010) ‘Measuring price dynamics: Evidence from the Warsaw housing market’, *Journal of European Real Estate Research*, 3(3), pp. 203–227.
- Zainal Abidin dan Mohd Shukri (2009), *Krisis Kewangan Global dan Pasaran Harta Tanah Kediaman: Perspektif Ekonomi Global*, Prosiding PERKEM IV, JILID 2 (2009) 19-31 ISSN: 2231-962X
- Zainal Abidin Hashim (2010) *Ledakan Pasaran Harta Tanah 1998 Dan 2008: Beberapa Petunjuk Ekonomi Utama*
- Zamri A. M., (2019). Homeownership gaps among the middle-income group in Malaysia. *Journal of Science, Technology and Innovation Policy*, 5(2), 50–62.
- Zarinatul Ain Bt Akhirudin (2013) *Pasaran Harta Tanah Kediaman Berdasarkan Implikasi Penentuan Harga Rumah Oleh Pemaju Kajian Kes Nusajaya*
- Zulkifli, F. (2022). *Factors influencing house buyer’s decision in Malaysia. Case study:Sepang, Selangor. (Unpublished Master Dissertation). Universiti Teknologi MARA, Shah Alam.*

SENARAI PENERBITAN

Laporan Index Harga Rumah Malaysia Q1 – Q2 2021
Laporan Pasaran Harta 2021
Laporan Pasaran Harta 2020
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, Selangor 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