

KESAN PEMBANGUNAN RUMAH SELANGORKU TERHADAP PASARAN
HARTA TANAH KEDIAMAN DI NEGERI SELANGOR

SHHRIL BIN OMAR

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

KESAN PEMBANGUNAN RUMAH SELANGORKU TERHADAP PASARAN
HARTA TANAH KEDIAMAN DI NEGERI SELANGOR

SHAHRIL BIN OMAR

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

Faculty of Built Enviroment and Surveying
Universiti Teknologi Malaysia

JULAI 2022

DEDIKASI

Tesis ini adalah ditujukan kepada isteri saya yang tercinta, di atas segala pengorbanan beliau sepanjang 9 tahun perkahwinan kami dan sokongan serta dorongan beliau untuk saya menyiapkan tesis ini. Tesis ini juga ditujukan kepada kedua ibu bapa saya yang tidak jemu memberi semangat dan membantu saya di samping pengorbanan mereka membesarkan saya dan membentuk peribadi saya sehingga berada di tahap sekarang

PENGHARGAAN

Syukur saya panjatkan ke hadrat Ilahi, kerana dengan limpah kurnia Nya dapat saya menyiapkan kajian penyelidikan ini. Saya ingin mengambil kesempatan ini untuk merakamkan sejuta penghargaan buat penyelia projek sarjana saya, Prof Madya Sr Ts Dr Noorsidi Aizudin Bin Mat Noor di atas segala tunjuk ajar, nasihat dan bimbingan beliau dalam yang telah banyak membantu memudahkan perjalanan kajian penyelidikan saya. Tidak lupa juga kepada barisan pensyarah PERSISIR Universiti Teknologi Malaysia (UTM) yang telah banyak serta tidak jemu-jemu mendidik saya dan rakan-rakan Program Sarjana Sains (Harta Tanah) melalui Program Cohort Institut Penilaian Negara (INSPEN) bagi Siri Ke 3. Terima kasih yang tidak terhingga dan jasa barisan para Pensyarah yang kami amat sayangi ini akan kami kenang selagi hayat di kandung badan.

Tidak saya lupa juga tanda terima kasih buat isteri saya yang amat saya cintai, Nurul 'Izzah Binti Misni yang telah banyak memberikan sokongan dan dorongan terhadap saya dalam saya menyiapkan kajian ini. Kepada kedua ibu bapa saya Prof Dato Sr Dr Omar Bin Osman dan Datin Sr Noraizan Jamaludin serta kedua ibu bapa mertua saya Dr Misni Bin Surif dan Puan Asiah Binti Madon, terima kasih di atas doa dan keberkatan buat anak dan menantu mu ini. Buat adinda saya, Safiynaz, terima kasih atas segala khidmat nasihat yang telah diberikan yang telah banyak membantu dalam menyiapkan kajian penyelidikan ini. Begitu juga dengan adik beradik yang lain (Shazlin, Safiyyah, Shamil, Shafiq, Nur Fadhlina, Muhammad Ashraf, Luqman dan Amirah) terima kasih di atas doa yang melancarkan persiapan kajian penyelidikan ini. Tidak lupa buat puteri-puteri saya, Sarah Khairina dan Salma Khairina yang sentiasa mengambil berat terhadap saya. Penghargaan terhadap rakan-rakan pegawai Pesuruhjaya Bangunan serta kakitangan Jabatan Pesuruhjaya Bangunan Majlis Perbandaran Kajang yang telah banyak menyokong saya untuk menyiapkan kajian penyelidikan ini.

Akhir sekali, buat 14 sahabat-sahabat sekelas Program Sarjana Sains (Harta Tanah) yang sama-sama bersusah payah mengharungi cabaran sepanjang program ini, terima kasih di atas sokongan kalian dan tahniah di atas kejayaan menyiapkan kajian penyelidikan masing-masing. We Made It!! Alhamdulillah!

ABSTRAK

Kajian Penyelidikan ini dijalankan adalah bagi mengenal pasti pembangunan Rumah Selangorku (RSKU) memberi kesan terhadap pasaran harta tanah kediaman di negeri Selangor. Secara umumnya, senario pembangunan harta tanah di Malaysia diberitakan bahawa berlaku situasi unit tidak terjual (“overhang”) bagi unit kediaman yang mewujudkan persoalan samada pembangunan RSKU atau rumah mampu milik yang lain sesuai dibangunkan dengan keadaan situasi pasaran harta tanah sekarang. Oleh yang demikian, kajian ini akan memfokuskan kepada kesan pembangunan ini kepada permintaan dan penawaran terhadap harta tanah kediaman yang lain. Kajian penyelidikan akan dijalankan dengan melibatkan pensampelan dari rakyat negeri Selangor yang akan melibatkan penggunaan soal selidik dan seterusnya akan diolah menggunakan kaedah analisa skala likert serta analisa-analisa bagi menentukan signifikan terhadap pemboleh ubah dan attribute yang lain terhadap persoalan bagi mencapai objektif kajian. Ini juga bagi menentukan faktor-faktor yang bersesuaian untuk membangunkan RSKU. Seterusnya analisa terhadap data-data sekunder atau data kuantitatif juga akan dijalankan bagi mendapatkan jawapan berkenaan sebarang kesan terhadap permintaan dan penawaran harta tanah kediaman di negeri Selangor. Di akhir kajian ini, setelah penemuan dan dapatan telah dikenal pasti dari analisa yang telah dijalankan, maka ulasan dan cadangan penambahbaikan bagi pembangunan RSKU pada masa akan datang. Kajian ini juga diharapkan dapat menjadikan RSKU sebagai model contoh bagi pembangunan rumah mampu milik yang lain.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	1
	DEDIKASI	2
	PENGHARGAAN	3
	ABSTRAK	4
	SENARAI KANDUNGAN	5
	SENARAI JADUAL	9
	SENARAI RAJAH	12
	SENARAI SINGKATAN	15
	SENARAI LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.
BAB 1		16
1.1	Pengenalan	16
1.2	Penyataan Masalah	20
1.3	Persoalan Kajian	23
1.4	Objektif Kajian	23
1.5	Skop Kajian	24
1.6	Kepentingan Kajian	25
1.7	Susun Atur Bab	25
1.8	Rumusan Bab	27
BAB 2		28
KAJIAN LITERATUR		28
2.1	Pengenalan	28
2.2	Senario Pembangunan Hartanah Kediaman di Negeri Selangor	28
2.3	Dasar Rumah Selangorku	32
2.3.1	: Zon 1	33

2.3.2	Zon 2	34
2.3.3	Zon 3	35
2.3.4	Komponen Rumah Selangorku 2.0	36
2.3.5	Peratusan Penyediaan Rumah Selangorku 2.0	36
2.3.6	Kemudahan Rumah Selangorku	37
2.3.7	Spesifikasi Minima Rumah Selangorku	38
2.4	Penawaran dan Permintaan Rumah Mampu Milik	41
2.5	Kepentingan / Signifikan Rumah Mampu Milik	42
2.6	Isu Rumah Kediaman Tidak Terjual (Overhang)	43
2.7	Faktor-Faktor Berlakunya Kekurangan Permintaan dalam Rumah Mampu Milik	44
2.8	Rumusan Bab	46
BAB 3	47	
CADANGAN METODOLOGI KAJIAN		47
3.1	Pengenalan	47
3.2	Metodologi Kajian	48
3.3	Fasa Kajian	49
3.3.1	Fasa Pertama : Kajian Liteatur	49
3.3.2	Fasa Pengumpulan Data	49
3.3.3	Fasa Analisa Data	51
3.3.4	Fasa Analisa Data	53
3.4	Rumusan Bab	53
BAB 4	54	
4.1	Pengenalan	54
4.2	Latar Belakang Responden	55
4.2.1	Jantina Responden	55
4.2.2	Umur Responden	56
4.2.3	Taraf Pendidikan Responden	57
4.2.4	Latar Belakang Kaum Responden	57
4.2.5	Pendapatan Responden	58
4.2.6	Pekerjaan Responden	59

4.2.7	Taraf Pemilikan Kediaman Responden	59
4.2.8	Kelayakan Pemilikan RSKU Responden	60
4.3	Analisa Deskriptif	60
4.4	Analisa Crosstabulation	62
4.4.1	Pembangunan RSKU memudahkan Golongan B40 / M40 memiliki rumah kediaman	62
4.4.2	<i>Harga Penawaran RSKU</i>	64
4.4.3	<i>Kesesuaian RSKU ditawarkan kepada Golongan Berpendapatan Rendah</i>	66
4.4.4	<i>Kualiti Pembinaan RSKU</i>	68
4.4.5	<i>Pembangunan RSKU Memberi Kesan kepada Pembangunan Kediaman yang lain</i>	70
4.4.6	<i>Pembangunan RSKU mempengaruhi prestasi jualan pembangunan kediaman lain (harga bebas)</i>	72
4.4.7	Pembangunan RSKU mengalami situasi tidak terjual (Overhang)	74
4.4.8	<i>Kesesuaian (Relevance) Pembangunan RSKU diteruskan</i>	76
4.4.9	<i>Faktor-Faktor Yang Perlu Diberi Perhatian Oleh Pemaju dalam membangunkan RSKU</i>	77
4.5	Analisa Signifikan T-Test.	89
4.6	Analisa Kebolehpercayaan (Reliability Analysis)	91
4.6	Analisa Penawaran dan Permintaan Hartanah Kediaman	92
4.6.1	Analisa Penawaran	93
4.6.2	Analisa Permintaan	94
4.6.3	Analisa Hartanah Kediaman Tidak Terjual (Residential Propety Overhang)	95
4.6.4	Kesan	96
4.6.5	Analisa Data RSKU	96
4.7	Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.

BAB 5 98

KESIMPULAN DAN CADANGAN	98	
5.1	Pengenalan	98
5.2	Penemuan Kajian	99

5.3	Rumusan Analisa Kajian Berdasarkan Objektif Kajian	100
5.3.1	Objektif Pertama: Mengkaji faktor pembangunan Rumah Selangorku terhadap pembangunan harta tanah kediaman di Negeri Selangor	100
5.3.2	<i>Objektif Kedua: Mengenal pasti impak pembangunan Rumah Selangorku terhadap pembangunan harta tanah kediaman di Selangor</i>	101
5.4	Cadangan Penambahbaikan	102
5.4.1	Kawalan oleh Kerajaan Negeri dalam penawaran unit RSKU	103
5.4.2	<i>Penubuhan Jawatankuasa Pemantauan Kualiti Pembinaan RSKU</i>	103
5.4.3	<i>Penambahbaikan terhadap syarat-syarat RSKU yang dikenakan dalam Kebenaran Merancang oleh Pihak Berkuasa Tempatan</i>	104
5.4.4	<i>Kajian Jenis – Jenis Unit RSKU yang Bersesuaian Mengikut Kawasan</i>	104
5.4.5	<i>Pemantauan Terhadap Proses Pembangunan RSKU</i>	104
5.5	Kesimpulan	105

RUJUKAN 106

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1 : Mukim / Kawasan Zon 1 RSKU (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)		33
<i>Jadual 2 Mukim / Kawasan Zon 2 RSKU (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)</i>		34
<i>Jadual 3 : Mukim / Kawasan Zon 3 RSKU (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)</i>		35
<i>Jadual 4 Komponen Rumah Selangorku (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)</i>		36
<i>Jadual 5 : Peratusan Penyediaan Rumah Selangorku (Dasar Rumah Selangorku 2.0)</i>		37
<i>Jadual 6 : Kemudahan Rumah Selangorku. (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)</i>		38
Jadual 7 : Spesifikasi Dan Elemen Estetik Rumah Selangorku 2.0. (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)		38
Jadual 8 : Spesifikasi Kemasan. (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)		39
Jadual 9 : Spesifikasi Kelengkapan Sanitari (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)		40
Jadual 10 : Spesifikasi Kelengkapan Elektrik (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)		40
Jadual 11 : Bahagian Soal Selidik (Sumber : Kajian Penulis)		50
Jadual 12 : Kaedah Analisa Penyelidikan. Sumber : Kajian Penulis)		51
Jadual 13 Jadual bagi Umur Responden (Sumber: Kajian Penulis)		56
Jadual 14 : Jadual Pecahan Kaum Responden (Sumber : Penulis)		57
Jadual 15 Jadual Pecahan Pekerjaan Responden (Sumber : Kajian Penulis)		59
Jadual 16 : Jadual Taraf Pemilikan Rumah Responden (Sumber: Kajian Penulis)		59
Jadual 17 : Jadual Analisa Deskriptif bagi Kumpulan Responden Orang Awam (Sumber : Kajian Penulis)		61

Jadual 18 : Jadual Crosstabulation Cross Tab Pendapat Responden terhadap kemudahan memiliki RSKU di Kalangan B40 dan M40 (Sumber : Kajian Penulis)	63
Jadual 19 : Jadual Crosstabulation Cross Tab Pendapat Responden terhadap Harga Penawaran (Sumber : Kajian Penulis)	65
Jadual 20 : Jadual Crosstabulation Cross Tab Pendapat Responden terhadap Kesesuaian Pembangunan RSKU kepada Golongan Berpendapatan Rendah (Sumber : Kajian Penulis)	68
Jadual 21 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Kualiti Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	70
Jadual 22 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Kesan Pembangunan RSKU terhadap pembangunan kediaman jenis lain (Sumber : Kajian Penulis)	72
Jadual 23 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Pembangunan RSKU mempengaruhi prestasi jualan pembangunan kediaman lain (harga bebas) (Sumber : Kajian Penulis)	74
Jadual 24 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Pembangunan RSKU mengalami situasi overhang (Sumber : Kajian Penulis)	75
Jadual 25 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Kesesuaian Pembangunan RSKU Diteruskan (Sumber : Kajian Penulis)	77
Jadual 26 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Kualiti dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	78
Jadual 27 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Harga dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	80
Jadual 28 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Kemudahan/Fasiliti dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	82
Jadual 29 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Kadar Caj Penyelenggaraan dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	83
Jadual 30 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Jumlah Bilik dalam Pembangunan RSKU	85
Jadual 31 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Luas Rumah dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	87
Jadual 32 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Tempat Letak Kereta dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	88
Jadual 33 : Jadual Analisa T-Test (Sumber : Kajian Penulis)	90
Jadual 34 : Jadual Cronbach's Alpha (Sumber: Kajian Penulis)	91

Jadual 35	Jadual Statistik Bagi Setiap Pendapat Responden (Sumber: Kajian Penulis)	91
Jadual 36	: Jadual Statistik Skala (Sumber: Kajian Penulis)	92
Jadual 37	: Jadual Data Unit RSKU dari 2018 – 2021 (Sumber : LPHS)	96

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1 :	Insentif Kerajaan dalam Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (Sumber : Dasar Rumah Mampu Milik Negara 2019)	18
Rajah 2 :	Langkah yang boleh diambil bagi mengurangkan kos pematuhan untuk pembangunan rumah mampu milik (Sumber : Dasar Perumahan Mampu Milik Negara)	19
Rajah 3 :	Populasi pendatang mengikut negeri bagi 2012 hingga 2013 dan 2013 hingga 2014. Sumber : (Jalil et al., 2018)	29
Rajah 4 :	Stok Unit Kediaman Mengikut Negeri 2021. Sumber: NAPIC 2021	30
Rajah 5 :	Stok Unit Kediaman Mengikut Negeri Selangor 2017 - 2021. Sumber: NAPIC	30
Rajah 6 :	Stok “Incoming Supply” dan “Planned Supply” Mengikut Negeri 2021. Sumber: NAPIC 2021	31
<i>Rajah 7 :</i>	<i>Peta Penetapan Kawasan Pembangunan Perumahan Mengikut Zon dan Kawasan (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)</i>	33
Rajah 8 :	Peta Kawasan Pembangunan Perumahan Zon 1 RSKU (Sumber Dasar Rumah Selangorku 2.0)	33
Rajah 9 :	Peta Kawasan Pembangunan Perumahan Zon 2 RSKU (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)	34
<i>Rajah 10 :</i>	<i>Peta Kawasan Pembangunan Perumahan Zon 3 (Sumber : Dasar Rumah Selangorku 2.0)</i>	35
Rajah 11 :	Ilustrasi Peringkat Metodologi Kajian Penyelidikan (Sumber : Kajian Penulis)	48
Rajah 12 :	Carta Pai Jantina Responden bagi orang awam (Sumber: Kajian Penulis)	55
Rajah 13 :	Carta Pai Bagi Menunjukkan Taraf Pendidikan Responden (Sumber: Kajian Penulis)	57
Rajah 14 :	Carta Pai Pendapatan Responden (Sumber: Kajian Penulis)	58
Rajah 15 :	Graf Bar menunjukkan Kelayakan Pemilikan RSKU di Kalangan Responden (Sumber: Kajian Penulis)	60
Rajah 16 :	Graf Bar Bagi Cross Tab Pendapat Responden terhadap kemudahan memiliki RSKU di Kalangan B40 dan M40 (Sumber : Kajian Penulis)	62

Rajah 17 : Graf bar bagi Cross Tabulation terhadap Harga Penawaran RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	64
Rajah 18 : Graf Bar Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Kesesuaian Pembangunan RSKU kepada Golongan Berpendapatan Rendah (Sumber : Kajian Penulis)	66
Rajah 19 : Graf Bar Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Kualiti Pembangunan (Sumber : Kajian Penulis)	69
Rajah 20 : Graf Bar Pendapat Responden terhadap Kesan Pembangunan RSKU terhadap pembangunan kediaman jenis lain (Sumber : Kajian Penulis)	70
Rajah 21 : Graf Bar Pendapat Responden terhadap Pembangunan RSKU mempengaruhi prestasi jualan pembangunan kediaman lain (harga bebas) (Sumber : Kajian Penulis)	72
Rajah 22 : Graf Bar Pendapat Responden terhadap Pembangunan RSKU mengalami situasi overhang (Sumber : Kajian Penulis)	74
Rajah 23 : Graf Bar Pendapat Responden terhadap Kesesuaian Pembangunan RSKU Diteruskan (Sumber : Kajian Penulis)	76
Rajah 24 : Graf Bar Pendapat Responden terhadap Faktor Kualiti dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	77
Rajah 25 : Jadual Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Kualiti dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	79
Rajah 26 : : Graf Bar Pendapat Responden terhadap Faktor Kemudahan/Fasiliti dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	81
Rajah 27 : Graf Bar Pendapat Responden terhadap Faktor Kadar Caj Penyelenggaraan dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	82
Rajah 28 : Graf Bar Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Jumlah Bilik dalam Pembangunan RSKU (sumber: Kajian Penulis)	84
Rajah 29 : Graf Bar Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Luas Rumah dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	86
Rajah 30 : Graf bar Crosstabulation Pendapat Responden terhadap Faktor Tempat Letak Kereta dalam Pembangunan RSKU (Sumber : Kajian Penulis)	87
Rajah 31 : Graf Penawaran Akan Datang Hartanah Kediaman Negeri Selangor (2017-2021) (Sumber : NAPIC)	93
Rajah 32 : Graf Unit Kediaman Baru Dilancarkan dan Unit Terjual 2017 – 2021 (Sumber : NAPIC)	94
Rajah 33 : Graf Hartanah Kediaman Tidak Terjual (Sumber : NAPIC)	95

SENARAI SINGKATAN

RSKU	-	Rumah Selangorku
NAPIC	-	National Property Information Centre
LPHS	-	Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor
KPKT	-	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 PENGENALAN

Tidak dapat dinafikan bahawa rumah kediaman adalah merupakan suatu kehendak manusia yang perlu dipatuhi. Konteks rumah kediaman ini sebagai suatu kehendak ini adalah relevan bagi memastikan setiap individu tidak kira individu bujang atau berkahwin mempunyai tempat berlindung yang selamat dan selesa. Pemilikan rumah kediaman ini juga boleh ditakrifkan samada secara pemilikan sendiri atau penyewaan.

Perumahan juga boleh dikaitkan dengan bidang social, ekonomi dan politik yang boleh dianggap mustahil untuk diterokai secara berasingan daripada mana-mana skop tadbir urus dan dasar dalam sesebuah negara (Diwa Samad et al., 2017) Isu harga rumah kediaman juga sering menjadi perbincangan di kalangan para pemain hartanah dan rakyat Malaysia memandangkan harga rumah kediaman sering mengalami kenaikan yang menyebabkan rakyat tidak mampu untuk memiliki rumah kediaman. Pertumbuhan penduduk yang menjadikan pembangunan perbandaran (rapid urbanisation) adalah punca kepada lonjakan harga rumah kediaman di beberapa bandar (Buhaug & Urdal, 2013).

Justeru, dengan kenaikan dan lonjakan harga rumah kediaman, menyebabkan keupayaan memiliki rumah kediaman di kalangan rakyat Malaysia semakin menurun dan berkurangan.

Beberapa polisi kediaman telah diperkenalkan terutamanya polisi rumah kediaman mampu milik. Polisi dan dasar ini diperkenalkan bagi membolehkan serta memudahkan rakyat terutama di kalangan berpendapatan rendah (B40 – M40). Kerajaan Malaysia telah memperkenalkan Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (Perumahan et al., n.d.) yang telah diperkenalkan pada tahun 2019 bagi mengawal selia pembangunan rumah kediaman mampu milik di Malaysia.

Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DPMMN) diperkenalkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan ini telah menggariskan beberapa objektif, antaranya:

- a) Mewujudkan keseragaman dasar pembangunan perumahan mampu milik antara penggiat industry perumahan
- b) Menyediakan dasar perumahan mampu milik yang praktikal dan relevan selaras dengan perkembangan industry perumahan yang semakin berkembang.
- c) Membantu sector awam dan swasta merealisasikan pembangunan rumah mampu milik dengan kos efektif dan menjimatkan masa.
- d) Memandu halatuju pembangunan perumahan mampu milik bagi memastikan setiap isi rumah mampu memiliki rumah berdasarkan tahap kemampuan.
- e) Menggariskan spesifikasi dan ciri-ciri pembangunan perumahan yang mampan, berdaya huni dan selamat bagi meningkatkan kualiti hidup (quality of life) pada harga yang mampu dimiliki oleh rakyat
- f) Membantu mengurangkan kos pembangunan rumah mampu milik tanpa menjejaskan kualiti rumah, kemudahan awam dan kualiti persekitaran.

Kerajaan juga telah memperkenalkan beberapa insentif dalam DPMMN ini seperti:

a) ***Pembangunan Rumah Mampu Milik Di Atas Tanah Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri.***



Rajah 1 : Insentif Kerajaan dalam Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (Sumber : Dasar Rumah Mampu Milik Negara 2019)

Kerajaan telah mewujudkan insentif pembangunan rumah mampu milik di atas tanah milik kerajaan samada kerajaan Persekutuan dan kerajaan Negeri yang menggariskan langkah-langkah pengembelengan sumber tanah tersebut. Insentif penggunaan sumber tanah kerajaan ini juga adalah bergantung kepada sumber tanah sedia ada serta inisiatif kerajaan untuk mewujudkan skim pembangunan rumah mampu milik di sesuatu kawasan sebagaimana yang diterangkan di Rajah 1.

b) ***Pengurangan Caj Pemajuan dan Kos Perumahan***

Insentif ini adalah untuk menggalakkan penawaran terhadap rumah mampu milik selaras dengan permintaan terhadap jenis kediaman ini walaupun peningkatan kos bahan binaan dan kenaikan harga tidak dapat dikatakan sebagai suatu factor yang tidak dapat dielakkan.



Rajah 2 : Langkah yang boleh diambil bagi mengurangkan kos pematuhan untuk pembangunan rumah mampu milik (Sumber : Dasar Perumahan Mampu Milik Negara)

c) *Entiti Tunggal Sistem Perumahan Bersepadu*

Kerajaan telah mewujudkan suatu system pengkalan data yang bersepadu melalui entity tunggal bagi mengimboni semula bekalan kepada julat yang berpatutan serta memasitikan projek perumahan mampu milik berada di lokasi yang sesuai serta kemudahan jaringan yang baik. Oleh itu kerajaan melalui Jabatan Perumahan Negara telah menjalankan kajian Analisis Data Raya untuk membangunkan system perumahan yang bersepadu yang dapat menggabungkan semua maklumat pemajuan hartanah berkaitan perumahan mampu milik dengan lebih komprehensif.

d) *Meningkatkan tahap kecelikan isi rumah*

Insentif ini adalah bagi mendidik isi rumah atau rakyat berkenaan kemampuan kewangan sebelum membuat keputusan untuk memiliki rumah. Bantuan atau kemudahan khidmat nasihat ini adalah disediakan melalui Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) yang menyediakan modul Pendidikan kewangan dalam talian yang mudah untuk pembeli rumah seperti panduan keputusan untuk membeli atau menyewa, kalkulator penilaian belanjawan dan sebagainya.

Antara program perumahan dan skim yang diperkenalkan adalah seperti Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA), Better Malaysia Foundation (BMF), BSN My Home (Program Perumahan Rakyat) 2021, Rent-To-Own Scheme (Skim Sewa Untuk Milik), Rumah Mesra Rakyat (RMR) SPNB, Residensi Wilayah (RUMAWIP), Rumah Perakku, Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ), Perumahan Transit Belia dan Rumah Selangorku (RSKU).

Kes Kajian bagi Cadangan Penyelidikan ini akan memfokuskan kepada pembangunan Rumah Selangorku (RSKU) dan kesannya terhadap pembangunan di Selangor.

Pemilihan negeri Selangor sebagai Kawasan kajian memandangkan pembangunan hartanah di negeri Selangor memandangkan lokasi Selangor yang merupakan salah satu lokasi aktif bagi pembangunan hartanah di Lembah Klang. Merujuk kepada sumber dari Jabatan Perangkaan Malaysia, populasi penduduk di negeri Selangor telah mencecah 6.5 juta penduduk.

Selain itu, inisiatif dari kerajaan Negeri Selangor sendiri telah memperkenalkan pelbagai polisi pembangunan kediaman di Negeri Selangor. Dasar Rumah Selangorku (RSKU) adalah merupakan suatu dasar pembangunan rumah mampu milik yang diperkenal oleh kerajaan negeri Selangor seawal tahun 2014 melalui Lembaga Perumahan Hartanah Selangor (LPHS). Dasar ini kemudiannya telah dipinda dan ditambah pada 28 Februari 2018

1.2 Penyataan Masalah

Senario pembangunan rumah mampu milik di Malaysia telah berkembang semenjak tahun 2012 lagi. Semenjak itu, trend penawaran terhadap pembangunan rumah jenis ini juga dilihat semakin bertambah. (Jamaluddin et al., 2016a) menyatakan bahawa merujuk kepada

Rancangan Malaysia ke 11, permintaan dan penawaran terhadap rumah mampu milik masih wujud kerana perubahan terhadap sosioekonomi, perbandaran dan perubahan struktur populasi.

Isu perumahan mampu milik juga sering menjadi pertikaian sejak kebelakangan ini di Malaysia sehingga menimbulkan pelbagai persepsi terhadap pembangunan rumah mampu milik.

Perkara yang sering ditimbulkan adalah berkenaan kecukupan, kemampuan, ketidakbolehan capaian dalam pemilikan rumah dan isu-isu ini berterusan menjadi suatu masalah walaupun stok perumahan adalah banyak untuk menampung setiap keluarga. (Jamaluddin et al., 2016).

Selain itu, isu sumber tanah yang tidak mencukupi di bandar dan pinggir bandar bagi menampung pembangunan menyebabkan pembangunan rumah mampu milik lebih menjurus kepada pembangunan strata bertingkat berbanding pembangunan rumah bertanah (Aziam Mustafa, Noreen Natasha Yusof, Haryanti Abdullah, Siti Khadijah Yusoff, Fatimah Bahari, n.d.). Hal ini menyebabkan isu berkaitan penyenggaraan bangunan akan menjadi suatu permasalahan kepada skim rumah mampu milik tersebut.

Kita juga didedahkan dengan scenario lebih penawaran dalam pembangunan perumahan di Malaysia, terutama di Lembah Klang. Timbul persoalan adakah relevan penawaran rumah mampu milik terutama RSKU di kala berlaku lebih penawaran rumah kediaman, harga yang tidak stabil serta dengan keadaan ekonomi yang tidak menentu ini. Semenjak skim RSKU diperkenalkan pada 2014, tiada kajian atau semakan yang memfokuskan sebagaimana kajian penyelidikan ini dijalankan. (Chan & Lee, 2016) juga telah menyatakan bahawa isu rumah mampu milik di Malaysia tidak pernah diuruskan secara halus dan tidak banyak kajian yang dilakukan terhadap perumahan mampu milik.

Oleh yang demikian, timbul persoalan samada pembangunan rumah mampu milik dapat memberi kesan yang baik atau buruk terhadap pembangunan hartanah di Malaysia, khususnya di negeri Selangor.

Pemerhatian terhadap pembangunan rumah mampu milik juga mendapati bahawa penawaran dari sudut kualiti keselesaan adalah amat terhad dalam pembangunan rumah mampu milik di Malaysia. Hal ini kerana pemaju kebanyakannya mempunyai pemikiran dan pendapat yang berbeza berkenaan perumahan yang dibangunkan berbanding kehendak pengguna dan tidak memberi tumpuan kepada kepuasan pelanggan (Afiqah et al., 2020).

Perumahan mampu milik yang merupakan penjenamaan semula dari perumahan kos rendah, sederhana dan sederhana rendah lazimnya diwajibkan pembangunannya oleh pihak berkuasa tempatan kepada pemaju. Walaubagaimanapun, kewajipan syarat ini tetap menyebabkan suatu jurang wujud dalam memenuhi kehendak permintaan bagi bagi perumahan mampu milik (Mohamed Aris et al., 2020). Isu kenaikan harga rumah kediaman juga telah menyebabkan perbezaan yang tidak sepadan di antara permintaan dan penawaran rumah kediaman di Malaysia (Adzhar et al., 2021).

Kajian oleh (Si & Yi, 2018) menyatakan bahawa factor pemilikan kediaman adalah bergantung kepada penilaian kewangan dan factor-faktor social. Faktor kewangan juga memainkan peranan utama dan amat penting dalam membuat keputusan samada untuk memiliki hartanah kerana situasi ini melibatkan komitmen yang besar dari segi kuantum pinjaman perumahan. Di sini juga menimbulkan persoalan samada rakyat Malaysia mempunyai kemampuan dari segi kewangan untuk memiliki rumah kediaman terutama golongan berpendapatan rendah.

Lembaga Perumahan Hartanah Selangor pula telah merangka Dasar Rumah Mampu Milik Selangor pada 2014 dan kemudian menambah baik kepada Dasar Rumah Mampu Milik Selangor (Rumah Selangorku 2.0) pada 2018, kita melihat kesungguhan LPHS ini menjadikan penawaran terhadap RSKU semakin bertambah.

Kajian ini akan mengambilkira persoalan-persoalan yang timbul dan cuba mengaitkan isu-isu yang dengan RSKU seperti kesan terhadap penawaran dan permintaan, kemampuan pembeli dalam penyataan masalah ini. Oleh yang demikian, berdasarkan kepada masalah-masalah yang ditemui, kajian ini amat diperlukan bagi melihat samada pembangunan RSKU ini memberi manfaat kepada rakyat negeri Selangor serta pembangunan hartanah di negeri ini.

1.3 Persoalan Kajian

Persoalan bagi kajian penyelidikan boleh ditakrifkan seperti berikut:

- a. Sejauh manakah kesesuaian Pembangunan Rumah Selangorku di negeri Selangor?
- b. Adakah terdapat sesuatu kesan terhadap penawaran dan permintaan Rumah Selangorku?

1.4 Objektif Kajian

Objektif kajian bagi cadangan penyelidikan ini adalah seperti yang disenaraikan di bawah:

- a. Mengkaji faktor pembangunan Rumah Selangorku terhadap pembangunan harta tanah kediaman di Negeri Selangor
- b. Mengenal pasti kesan pembangunan Rumah Selangorku terhadap pembangunan harta tanah kediaman di Selangor

1.5 Skop Kajian

Kajian bagi cadangan penyelidikan ini akan menumpukan kepada pembangunan skim rumah mampu milik yang telah diperkenalkan oleh kerajaan negeri Selangor melalui agensi kerajaan negeri iaitu Lembaga Perumahan Hartanah Selangor (LPHS) iaitu Rumah Selangorku (RSKU).

Dasar RSKU ini diperkenalkan pada tahun 2014 dan telah ditambah baik pada tahun 2018 ini telah menjadikan negeri Selangor antara negeri yang konsisten dalam menawarkan rumah mampu milik untuk dimanfaatkan oleh rakyat negerinya. Sebagaimana yang telah dinyatakan dalam 1.0, skim RSKU ini ditawarkan mengikut zon dan komponen yang telah ditetapkan dalam Dasar RSKU 2.0.

Skop kajian akan memfokuskan kepada pembangunan RSKU dan data-data berkaitan harta tanah kediaman di negeri Selangor yang akan melibatkan penggunaan kajian soal selidik dan rujukan kepada laporan-laporan dari Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC).

Kajian juga akan melihat stok penawaran rumah RSKU yang akan dibandingkan dengan pencapaian jualan unit RSKU di kawasan-kawasan yang akan terlibat dengan kajian. Penyelidikan ini juga akan bertumpu kepada penawaran dan permintaan rumah harga bebas seperti rumah jenis sederhana dan mewah. Ini bagi mencapai objektif kajian terhadap pasaran harta.

Penyelidikan juga akan menyiasat sedikit berkenaan kualiti unit RSKU yang ditawarkan oleh pemaju samada setara dengan harga penjualan. Kajian juga akan mendapatkan pandangan dan perspektif dari orang awam yang terdiri daripada pelbagai golongan

laporan masyarakat bagi membantu pemerhatian dan rumusan terhadap kajian ini. Beberapa kaedah dalam penyelidikan akan diguna pakai dalam metodologi dan kaedah kajian bagi mendapatkan analisa dan literature lengkap terhadap kajian ini.

1.6 Kepentingan Kajian

Cadangan kajian terhadap Kesan Pembangunan Rumah Selangorku terhadap Pasaran Harta Tanah di Selangor ini diharap memberikan kepentingan atau “significant” seperti berikut:

- a) Sebagai rujukan dan panduan untuk kerajaan Selangor untuk melihat kesan pembangunan Rumah Selangorku terhadap sosioekonomi dan komuniti rakyat negeri Selangor pada masa akan datang
- b) Memberi perspektif kepada bakal-bakal pemilik hartanah terutama golongan berpendapatan rendah dan sederhana berkenaan kepentingan pemilikan Rumah Selangorku dan rumah mampu milik yang lain
- c) Menambah ilmu pengetahuan kepada pemain industry hartanah berkenaan kenyataan dan penemuan terhadap kesan pembangunan rumah mampu milik.

1.7 Susun Atur Bab

Kajian penyelidikan ini akan dibahagikan kepada 5 bab seperti berikut:

i) Bab 1 : Pengenalan

Bab ini akan menjurus kepada pengenalan dan pendahuluan serta penulisan berkenaan latar belakang kajian dan penjelasan berkenaan pernyataan masalah kajian, persoalan kajian, objektif kajian serta kepentingan kajian.

ii) Bab 2 : Kajian Literature

Bab berkenaan Kajian Literature ini akan memberi perspektif kepada scenario pembangunan hartanah kediaman di negeri Selangor, huraian berkenaan komponen Rumah Selangorku, isu rumah tidak terjual serta kualiti pembangunan Rumah Selaangorku

iii) Bab 3 : Metodology Kajian

Bab ini akan menjelaskan kaedah-kaedah atau metodologi yang akan digunakan bagi mendapatkan data-data dan maklumat bagi menjawab persoalan kajian. Kaedah kajian akan dibahagikan kepada fasa iaitu Fasa Kajian Literature, Fasa Pengumpulan Data, Fasa Analisa Data dan Fasa Kesimpulan, Rumusan dan Cadangan

iv) Bab 4 : Analisis Data

Bab 4 akan terus kepada proses analisa dan pemerhatian kajian bagi mendapatkan hasil dan jawapan kepada persoalan kajian serta menetapi objektif yang telah disenaraikan.

v) Bab 5 : Kesimpulan dan Cadangan

Peringkat akhir kajian akan meneliti kesimpulan dan rumusan berdasarkan kepada pemerhatian dan analisa kajian yang telah dijalankan di Bab 4. Seterusnya, bab ini juga akan meneliti cadangan bagi menyelesaikan permasalahan yang timbul (sekiranya perlu) dalam penyediaan kajian penyelidikan ini.

1.8 Rumusan Bab

Bab yang pertama ini akan melihat kepada latar belakang dan pengenalan terhadap dasar dan polisi terhadap perumahan mampu milik di Malaysia, khususnya di negeri Selangor. Selain itu, bab ini akan merungkai permasalahan yang timbul akibat penawaran rumah mampu milik amnya RSKU serta melihat kepada persoalan di bawah objektif kajian samada RSKU ini memberi kesan terhadap pasaran hartanah kediaman di negeri Selangor. Selain itu, kajian juga akan melihat kepada kualiti pembangunan RSKU kepada pembeli setaraf dengan harga yang ditawarkan.

RUJUKAN

- Adzhar, S. M., Rahim, N. A., Basrah, N., Majid, R. A., & Mustafar, S. (2021). Overview on built environment planning: Residential overhang factors in malaysia affordable housing. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 881(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/881/1/012018>
- Afiqah, N., Kamarul Bahrin, N. E. S., & Rozman, A. T. (2020). Housing Affordability Preferences for 'Rumah Selangorku' Scheme. *Journal of Sustainable Technology and Applied Science (JSTAS)*, 1(2), 1–8. <https://doi.org/10.36040/jstas.v1i2.3019>
- Aziam Mustafa, Noreen Natasha Yusof, Haryanti Abdullah, Siti Khadijah Yusoff, Fatimah Bahari, M. S. M. (n.d.). *Customer's satisfaction, rumah selangorku.pdf*.
- Buhaug, H., & Urdal, H. (2013). An urbanization bomb? Population growth and social disorder in cities. *Global Environmental Change*, 23(1), 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2012.10.016>
- Chan, A. P. J., & Lee, B. H. C. (2016). A Study on Factors Causing the Demand-Supply Gap of Affordable Housing. *INTI Journal Special Edition – Built Environment*, 1–5.
- Cheah Su Ling, & Almeida, S. J. (2017). Demystifying the affordable housing issue in Malaysia. *Bank Negara Malaysia Annual Report 2016*, 90–98. https://www.bnm.gov.my/files/publication/ar/en/2016/cp04_002_box.pdf
- DASAR_RUMAH_SELANGORKU_2.0_Julai_2018_*. (n.d.).
- Diwa Samad, Nurshuhada Zainon, Faizul Azli Mohd Rahim, & Eric Lou. (2017). Malaysian Affordability Housing Policies. *Open House International*, Vol 42(2014).
- Ebekozien, A., Abdul-Aziz, A. R., & Jaafar, M. (2019). Housing finance inaccessibility for low-income earners in Malaysia: Factors and solutions. *Habitat International*, 87(February), 27–35. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.03.009>
- ISSUES AND CHALLENGES RETHINKING AFFORDABLE HOUSING IN MALAYSIA.*

(n.d.).

- Jamaluddin, N. B., Abdullah, Y. A., & Hamdan, H. (2016). Encapsulating the delivery of affordable housing: An overview of Malaysian practice. *MATEC Web of Conferences*, 66, 1–8. <https://doi.org/10.1051/matecconf/20166600047>
- Mohamed Aris, N. A., Fathi, M. S., Harun, A. N., & Mohamed, Z. (2020). Spatial Pattern of Affordability and Overhang in Selangor. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 540(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/540/1/012057>
- Mohd Thas Thaker, H., & Ariff, M. (2020). Supply-side drivers of residential price in Malaysia: a qualitative analysis from developers' perspectives. *Property Management*, 38(4), 543–564. <https://doi.org/10.1108/PM-10-2019-0056>
- Mohd Thas Thaker, H., & Chandra Sakaran, K. (2016). Prioritisation of key attributes influencing the decision to purchase a residential property in Malaysia: An analytic hierarchy process (AHP) approach. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(4), 446–467. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-09-2015-0052>
- Olanrewaju, A., Aziz, A. R. A., Tan, S. Y., Tat, L. L., & Mine, N. (2016). Market Analysis of Housing Shortages in Malaysia. *Procedia Engineering*, 164(June), 315–322. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2016.11.625>
- Perumahan, J., Kementerian, N., Dan, P., & Tempatan, K. (n.d.). *DASAR PERUMAHAN NEGARA (2018-2025) "RUMAH BERKUALITI HARAPAN RAKYAT"*.
- Rahim, N. A., Adzhar, S. M., Basrah, N., Majid, R. A., & Mustafar, S. (2019). Factors lead to overhang in affordable housing: A content analysis in qualitative approach. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 385(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/385/1/012073>
- Si, C. M., & Yi, W. C. (2018). To Purchase or To Rent a Home in Malaysia? a Case Study in Selangor. *Journal of Contemporary Issues and Thought*, 8(March 2014), 1–7. <https://doi.org/10.37134/jcit.vol8.1.2018>
- Yap, J. B. H., & Ng, X. H. (2018). Housing affordability in Malaysia: perception, price range, influencing factors and policies. *International Journal of Housing Markets and Analysis*,

11(3), 476–497. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2017-0069>