

IMPAK TRANSIT ALIRAN RINGAN (LRT) KEPADA NILAI HARTA TANAH  
KEDIAMAN DI SETAPAK, KUALA LUMPUR

SITIAYU ZUBAIDAH BINTI YUSUF

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

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

JAN 2013

## **DEDIKASI**

Ditujukan buat Bonda dan Ayahanda tercinta

**YUSUF BIN MOHAMAD & SITI HAJAR BINTI HAKIMIN**

Terima kasih diatas pengorbanan dan kasih sayang yang dicurahkan selama ini

Serta ahli keluarga yang banyak membantu dalam melaksanakan kajian ini

Tidak lupa juga buat teman seperjuangan yang banyak membantu dalam  
mendapatkan maklumat berkaitan kajian yang dilaksanakan. Terima kasih yang tidak  
terhingga buat kalian semua. Semoga persahabatan kita kekal abadi.

\

## **PENGHARGAAN**

### **Assalamualaikum W.B.T**

Dengan lafaz Bismillah, syukur ke hadrat Illahi kerana dengan rahmat dan limpah kurniaNya, maka penulisan Projek Sarjana ini dapat disiapkan setelah pelbagai rintangan ditempuhi.

Di kesempatan ini, penulis ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat. Selain itu, penulis ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan khas kepada penyelia Projek Sarjana Muda ini, Dr. MohD Nadzri Bin Jaafar, Terima kasih di atas tunjuk ajar, bimbingan dan nasihat yang diberikan sehingga terhasilnya penulisan ini.

Ingatan dan ucapan terima kasih juga ditujukan kepada kakitangan Jabatan-jabatan yang terlibat secara langsung di dalam pembinaan LRT dan juga perumahan Kuala Lumpur yang telah memberi kerjasama dan bantuan dalam memperoleh maklumat yang diperlukan. Tidak lupa juga kepada penduduk sekitar kawasan stesen atas kesudian membantu melaksanakan kajian ini. Akhir kata, tidak ketinggalan juga kepada semua rakan-rakan yang banyak memberi sokongan sehingga terhasilnya penulisan ini.

## ABSTRAK

Pembinaan LRT merupakan kemudahan pengangkutan yang terbaik bagi kawasan bandar yang pesat bagi mengelakkan masalah kesesakan lalu lintas terutama bagi kawasan Kuala Lumpur. Matlamat kajian yang dijalankan ini adalah untuk mengkaji hubungan antara pembinaan LRT dan harta tanah kediaman di kawasan berhampiran stesen Transit. Kajian yang dilakukan adalah berasaskan kepada dua objektif utama iaitu Mengkaji perbezaan nilai harta tanah kediaman di kawasan berdekatan stesen LRT dengan kawasan yang jauh dan mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai harta tanah di sekitar kawasan stesen LRT. Tiga kawasan telah dipilih sebagai kawasan kajian iaitu Wangsa Maju, Taman Melati dan Taman Sri Rampai kerana kawasan tersebut merupakan kawasan yang mengalami pertumbuhan di dalam sektor perumahan. Bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan, penulis telah menjalankan temubual dengan pihak yang terlibat secara langsung dengan pembinaan LRT dan perumahan dan borang soal selidik diedarkan kepada penduduk sekitar kawasan stesen. Maklumbalas dan pandangan daripada responden telah di analisis menggunakan kaedah dikriptif. Hasil kajian yang diperolehi telah menjelaskan pembinaan LRT telah memberikan impak yang positif kepada perumahan di kawasan stesen dan pembinaan LRT merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan rumah. Melalui penemuan kajian ini, ia boleh dijadikan rujukan dan panduan kepada pihak-pihak yang terlibat dengan pembangunan tanah di sekitar kawasan stesen LRT di dalam memastikan pembangunan yang dijalankan selaras dengan keperluan pembangunan masa kini.

## **ABSTRACT**

Light Rail Transit (LRT) construction is the best transport facility for urban areas to avoid traffic congestion problems, especially in Kuala Lumpur. Aim of this study is to examine the relationship between the construction of LRT and residential properties in Bay Area Rel Transit (BART) station. The study conducted based on two main objectives which is to study the different values of residential properties between BART station and areas not proximate to station and to study the factors that influence property values changes in the BART station. Three areas have been selected as a study area which is Wangsa Maju, Taman Melati and Taman Sri Rampai because this area is an area that experienced growth in housing sector. To achieve the objectives of this study, the authors have conducted interviews with the parties directly involved in the construction of the LRT and housing and the questionnaire was distributed to residents in the area near the LRT station. Feedback and suggestions from respondents were analyzed using descriptive analysis to achieve results. The results were proven that LRT construction assign the positive impact on housing values in area near the LRT station. Through these findings, it can be used as a reference and guide to the parties involved with the development of land in the area near the LRT stations in ensuring that development carried out in accordance with the requirements of the current development.

## ISI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	HALAMAN
	BORANG PENGESAHAN STATUS TESIS	
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	SENARAI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI SINGKATAN	xiii
	SENARAI LAMPIRAN	xiv
1.	Pengenalan	01
	1.1 Pendahuluan	01
	1.2 Penyataan Masalah	02
	1.3 Matlamat dan Objektif Kajian	04
	1.4 Skop Kajian	04
	1.5 Kepentingan Kajian	05
	1.6 Metodologi Kajian	08
	1.7 Jangkaan Keputusan	11
	1.8 Kesimpulan	12

2.	KAJIAN LITERATUR	13
2.1	Pendahuluan	13
2.2	Definasi	14
2.2.1	Transit Rel ( <i>Rail Transit</i> )	14
2.2.2	Kawasan stesen Rel ( <i>Rail station area</i> )	15
2.3	Sejarah pembinaan Transit rel di Malaysia	16
2.4	Transit rel sebagai pengangkutan awam bandar	17
2.4.1	Kelebihan perkhidmatan transit rel	17
2.4.2	Teori keperluan perkhidmatan pengangkutan rel	19
2.5	Perumahan	22
2.5.1	Guna Tanah Kediaman ( <i>residential land use</i> )	23
2.5.2	Nilai harta tanah dan sewaan	26
2.6	Faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah perumahan	27
2.6.1	Jarak pejalan kaki ( <i>pedestrian</i> )	27
2.6.2	Kemudahsampaian	28
2.6.3	Pembangunan beroentasikan transit	28
2.7	Kesan pembinaan LRT kepada harga rumah dan nilai sewa di luar negara	29
2.8	Kesimpulan	31
3.	METODOLOGI DAN KAJIAN KES	33
3.1	Pendahuluan	33
3.2	Latar Belakang kajian	34
3.2.1	Wangsa maju	34
3.2.2	Taman Melati	36
3.2.3	Sri Rampai	38
3.3	Kaedah pengumpulan data	39
3.4	Responden kajian	41
3.5	Kaedah penentuan jarak	41
3.6	Penentuan tempoh masa	42
3.7	Kesimpulan	45

4.	ANALISIS KAJIAN	46
4.1	Pendahuluan	46
4.2	Kaedah analisis	47
4.2.1	Analisis Kuantitatif	47
4.2.2	Analisis Kualitatif	47
4.3	Analisis responden	48
4.4	Analisis Kepentingan Pembinaan LRT	49
4.5	Analisis perubahan guna tanah	52
4.5.1	Pertambahan stok kediaman	56
4.5.2	Pelaburan Harta tanah kediaman	59
4.6	Analisis perubahan nilai harta tanah kediaman	62
4.7	Analisis Harga Perumahan Bertingkat ( <i>Highrise Development</i> ) Di Sekitar Mukim Setapak	66
4.8	Faktor yang mempengaruhi perubahan guna tanah dan peningkatan nilai kediaman	68
4.9	Kesimpulan	70
5.	CADANGAN DAN KESIMPULAN	71
5.1	Pendahuluan	71
5.2	Penemuan kajian	72
5.3	Pencapaian objektif kajian	73
5.4	Limitasi kajian	76
5.5	Cadangan kajian lanjutan	77
5.6	Kesimpulan	78
	BIBLIOGRAFI	79
	LAMPIRAN	82



**SENARAI JADUAL**

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
2.1	Keperluan Sistem Transit	19
2.2	Penawaran Perumahan Mengikut Status (2000)	24
2.3	Pusat Pertumbuhan Perumahan Di Kuala Lumpur	25
2.4	Kesan Pembinaan Transit Rel Kepada Harta Tanah Perumahan	30
3.1	Kronologi Perkembangan LRT Kelana Jaya	43
4.1	Responden Kajian	48
4.2	Pindah Milik Harta Tanah Kediaman	60
4.3	Nilai Pindah Milik dan Peratus Pergerakan Kediaman Kuala Lumpur	63
4.4	Harga Harta Tanah Bertingkat di Mukim setapak	66

## SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Ringkasan Kepentingan Kajian	06
1.2	Carta Aliran Metodologi Kajian	10
3.1	Kawasan Perumahan Seksyen 1, Wangsa Maju	35
3.2	Rumah Pangsa Wangsa Maju	35
3.3	pembangunan perumahan bertingkat ( <i>highrise</i> ) Taman Melati	37
3.4	Kawasan Perumahan Taman Melati	37
3.5	Kondominium Villa Wangsamas	39
3.6	Kawasan Perumahan Sri Rampai	39
3.7	Penentuan Jarak	42
4.1	Sistem Bersepadu Pengangkutan Awam Berasaskan Rel, 2000	50
4.2	Kelebihan/ manfaat Kepada Masyarakat Sekitar	51
4.3	Guna Tanah Kuala Lumpur 2000	53
4.4	Guna Tanah Kuala Lumpur	54
4.5	Guna Tanah Di kawasan Kurang daripada 500 meter dari stesen	55
4.6	Pertumbuhan Perumahan Kuala Lumpur 1980 – 2000	56
4.7	Taburan Perumahan Mengikut Jenis	57
4.8	Stok Kediaman Setapak	58

4.9	Jenis Pemilikan	61
4.10	Nilai Sewaan Kediaman sekitar stesen LRT	65
4.11	Faktor pemilihan kediaman	68
4.12	kemudahsampaian ke Stesen Berhampiran.	69

## SENARAI SINGKATAN

LRT	-	Transit Aliran Ringan
TOD	-	Pembangunan Berorientasikan Transit
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
DBKL	-	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur
Osh	-	Orang Sehektar

## SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
A	Borang Soal Selidik	
B	Soalan Temu Bual	
C	Keratan Akhbar	
D	Sistem Rel Intergrasi Lembah Klang	

# **BAB I**

## **PENGENALAN**

### 1.1 Pendahuluan

Pembangunan merupakan satu proses yang penting dalam sesebuah negara bagi membolehkan negara tersebut beroleh kemajuan dari segi ekonomi, pentadbiran dan sosial. Pembangunan akan berubah dari semasa kesemasa dengan begitu cepat dan pesat. Pembangunan yang pesat ini kerap berlaku di bandar-bandar besar seperti di Kuala Lumpur. Namun begitu, setiap pembangunan yang dijalankan harus memberi manfaat kepada masyarakat setempat yang mana akan memberikan peluang, kemudahan dan manfaat kepada tahap sosioekonominya. Pembangunan transit rel sering dikaitkan dengan kemudahan dari segi keselamatan dan kemudahsampaian. Ia juga sering dikaitkan sebagai pemangkin bagi pertumbuhan ekonomi dan pembangunan kawasan sekitarnya. Pengangkutan transit rel telah mula diperkenalkan di Malaysia sejak tahun 1885 dan masih digunakan sehingga kini.

Pengangkutan transit rel di Malaysia terdiri daripada rel berat (termasuk rel kelajuan tinggi), transit aliran ringan (LRT), monorel dan garis funikular keretapi. Rel berat kebanyakannya digunakan untuk penumpang antara bandar dan pengangkutan barang serta beberapa pengangkutan awam di bandar, manakala LRT digunakan untuk pengangkutan awam bandar dan beberapa kegunaan khusus seperti mengangkut penumpang antara bangunan lapangan terbang. Terdapat satu landasan

keretapi kelajuan tinggi dengan dua perkhidmatan kereta api kelajuan tinggi yang menghubungkan Kuala Lumpur dengan Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur. Laluan tunggal monorel di negara ini juga digunakan untuk pengangkutan awam di Kuala Lumpur manakala keretapi funikular hanya digunakan di Pulau Pinang. Rangkaian keretapi meliputi kebanyakan negeri di Semenanjung Malaysia.

Pembangunan transit rel di Malaysia secara langsung memberi kesan kepada guna tanah serta nilai harta tanah terutamanya kepada perumahan. Perubahan ini berlaku disebabkan oleh sifat-sifat dan ciri-ciri fizikal, kemudahan dan alam sekitar. Kawasan yang menerima perubahan paling ketara adalah kawasan sekitar stesen. Stesen transit rel berfungsi sebagai rangkaian pengangkutan bagi tempat-tempat dalam persekitaran bandar.

Mendokumenkan kesan pembangunan transit rel adalah penting untuk merancang satu sistem yang berkesan bagi menangani keperluan mobiliti di kawasan bandar yang semakin meningkat. Pada masa yang sama, pelaburan yang dibuat dalam mewujudkan rangkaian laluan transit dijangka menjana kesan positif kepada pembangunan ekonomi, pekerjaan, perumahan, pasaran tanah, dan guna tanah. Oleh itu, kajian mengenai impak pembangunan transit rel kepada nilai perumahan dan guna tanah kediaman akan membantu di dalam menyediakan pembangunan laluan berikutnya.

## 1.2 Penyataan Masalah

Menurut Green (1997), pelaburan dalam perumahan akan memberi perubahan kepada Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNDK), perubahan tersebut seterusnya akan melibatkan perubahan dalam sektor bukan perumahan. Oleh itu, pelaburan dalam perumahan akan memberi kesan berganda kepada pelaburan dalam sektor yang lain dan seterusnya boleh merangsang ekonomi sesebuah negara. Keadaan ekonomi yang baik akan merancakkan lagi perkembangan pelaburan dalam pelbagai sektor seperti

pembuatan dan pengurusan. Penggerak atau pelaksanaannya ialah sumber manusia yang mencukupi. Penumpuan kelompok manusia di sesuatu kawasan menjadikan harta tanah di kawasan tersebut bernilai kerana ada permintaan terhadapnya. Walaupun begitu, belum dapat dipastikan sama ada permintaan terhadap harta tanah di sesuatu kawasan yang menjadikan harganya meningkat di dalam pasaran akan turut memberi kesan ke atas sewaan harta tanah di kawasan tersebut. Persoalan ini yang ingin dikaji dari perspektif Malaysia walaupun hasil penyelidikan Hendershott dan Shilling (1982) dan Meese dan Wallance (1994) yang difokuskan kepada 27 bandar di Amerika Syarikat mendapati, dalam jangka masa panjang kenaikan harga rumah adalah menyamai dengan kenaikan sewa pasaran. Fokus kajian adalah untuk melihat sama ada perubahan pada harga harta tanah memberi kesan kepada perubahan sewa harta tanah di kawasan tersebut atau sebaliknya.

Pembinaan Transit rel yang menjadi penyambung kepada sub bandar di lembah Klang adalah satu usaha yang diambil oleh kerajaan bagi meningkatkan kemudahan infrastruktur, dan seterusnya membantu mengekalkan pembangunan ekonomi negara. Tujuan pembinaan LRT tersebut adalah untuk mengurangkan tempoh perjalanan dan seterusnya menjana pembangunan ekonomi kepada kawasan-kawasan yang terlibat. Diantara pengukuran pencapaian ekonomi adalah melalui pasaran hartanah. Menurut teori ekonomi, sebarang penambahbaikan kepada infrastruktur pengangkutan seharusnya mempunyai pengaruh yang kuat keatas nilai hartanah disekitarnya. Terdapat pelbagai kajian keatas kesan transit rel terhadap nilai hartanah disekitarnya, walaubagaimanapun ianya masih sukar untuk difahami dan mempunyai keputusan yang berbeza-beza. Merujuk kepada jangkaan terhadap kenaikan harga dan sewa harta tanah perumahan, persoalan kajian pertama dapat dikemukakan iaitu apakah wujud perbezaan nilai harta tanah di kawasan berdekatan dengan transit aliran ringan.

Masalah perumahan seperti permintaan melebihi penawaran, peningkatan jumlah penduduk, kekurangan tanah di bandar, kekurangan dan kenaikan harga bahan binaan, kekurangan buruh mahir dan sebagainya telah menyebabkan kenaikan harga yang mendadak di dalam harga hartanah. Kewujudan persoalan pertama ini menunjukkan perubahan didalam permintaan harta tanah kediaman di kawasan yang dibangunkan dengan kemudahan pengangkutan transit rel. Perubahan permintaan ini



mempengaruhi penawaran terhadap stok kediaman di kawasan tersebut. Oleh itu, persoalan kedua yang wujud ialah apakah faktor yang mempengaruhi peningkatan nilai harta tanah kediaman di kawasan berdekatan stesen LRT. Persoalan kajian ini akan menjelaskan faktor utama yang diambil kira didalam membuat pemilihan kediaman.

### 1.3 Matlamat dan Objektif Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji hubungan antara pembinaan Transit Aliran Ringan dan harta tanah kediaman di kawasan berhampiran stesen Transit. Objektif bagi kajian ini ialah:

1. Mengkaji perbezaan nilai harta tanah kediaman di kawasan berdekatan stesen transit aliran ringan dengan kawasan yang jauh.
2. Mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai harta tanah di sekitar kawasan stesen Transit Aliran Ringan.

### 1.4 Skop Kajian

Kajian ini meliputi data harta tanah kediaman di beberapa kawasan terpilih di Lembah Klang. Kawasan yang dipilih untuk kajian ialah:

- i. Wangsa Maju
- ii. Taman Melati
- iii. Taman Sri Rampai

Hanya tiga kawasan perumahan terpilih di atas yang akan dikaji bagi melihat impak pembinaan LRT ke atas harta tanah perumahan. Ketiga-tiga kawasan kajian dipilih berdasarkan kepada kepadatan pembangunan perumahan di kawasan tersebut.

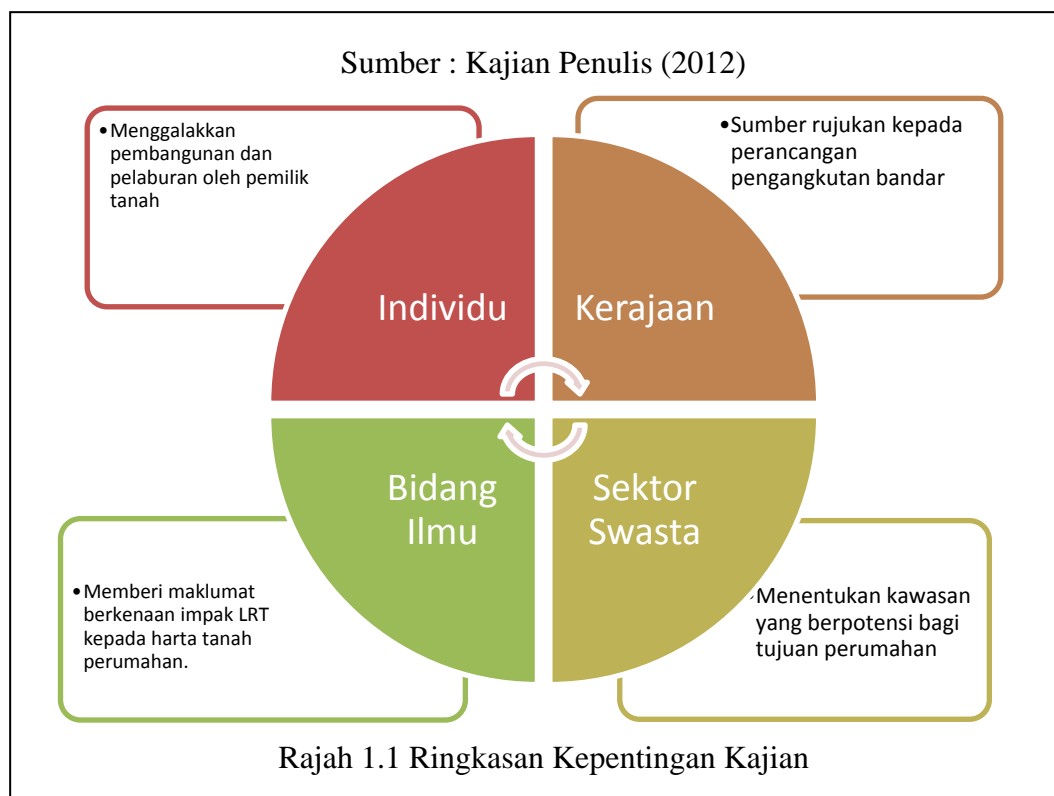
Sistem berasaskan transit rel di Kuala Lumpur terdiri daripada dua laluan Transit Aliran Ringan (*Light Rail Transit lines*), satu laluan monorail (*monorail line*), dua sistem rel komuter (*commuter rail systems*) yang mempunyai empat laluan, dan link rel lapangan terbang (*airport rail link*). Bagi menjalankan kajian ini, penulis memilih laluan Transit Aliran Ringan Kelana Jaya sebagai kawasan laluan kajian.

Di dalam kajian ini, penulis membahagikan responden kepada dua bahagian iaitu penduduk yang tinggal berhampiran stesen LRT dan penduduk yang tinggal jauh dari kawasan stesen. Di dalam melaksanakan kajian ini, lima isu utama reka bentuk kajian telah di pertimbangkan iaitu:

1. Mentakrifkan tempoh masa sebelum dan selepas pembinaan LRT
2. Menentukan tempoh masa untuk analisis
3. Mentakrifkan "kawasan stesen" atau kawasan untuk mencari kesan-kesan ekonomi.
4. Mewujudkan kawasan perumahan perbandingan (kawasan sama dengan kawasan stesen tetapi tidak berdekatan stesen LRT).
5. Melihat kesan ekonomi di seluruh semua stesen atau membezakan stesen berdasarkan ciri-ciri penting.

### 1.5 Kepentingan Kajian

Kajian yang dijalankan diharap dapat memberi faedah kepada pihak-pihak yang terlibat di dalam pembangunan tanah di kawasan bandar terutamanya yang melibatkan pembangunan transit rel dan perumahan.



Tujuan kajian ini adalah untuk menghasilkan kajian yang akan memberi manfaat kepada:

\

### 1. Individu

Kajian ini diharapkan dapat menggalakkan pemilik-pemilik tanah untuk membangunkan tanah sesuai dengan permintaan mengikut kawasan dan kepadatan penduduk di kawasan tersebut.

### 2. Bidang Ilmu

Kajian ini akan memberi maklumat kepada sesiapa yang berminat untuk mengetahui perkara berkaitan dengan impak LRT kepada guna tanah dan nilai harta tanah perumahan.

### 3. Kerajaan

Kajian ini akan membantu kerajaan dalam merangka model dalam usaha kebangsaan untuk memantau dan mendokumenkan kesan ekonomi dan komuniti pembangunan berasaskan transit rel. Kemudahan pengangkutan yang perlu disediakan bukan sahaja perlu disediakan di atas dasar ekonomi malah perlu menitik beratkan kesan kepada penduduk sekitar. Selain itu, kajian ini juga membantu pihak kerajaan di dalam menyediakan kemudahan awam yang lebih praktikal di kawasan bandar dengan menitik beratkan kesan positif kepada penduduk dan masyarakat setempat.

### 4. Sektor Swasta

- Pemaju

Kajian ini boleh digunakan oleh pemaju untuk menentukan kawasan yang berpotensi untuk dibangunkan bagi tujuan perumahan. Kajian ini juga membantu pemaju dalam membuat keputusan dalam membangunkan pembangunan yang lebih bersepadu dan permohonan integrasi menyeluruh antara pengangkutan dan pembangunan perumahan.

- Pelabur

Kajian ini dapat meningkatkan keyakinan kepada para pelabur untuk membuat pelaburan keatas pembangunan perumahan di kawasan berdekatan stesen LRT. Perkara ini adalah berdasarkan permintaan perumahan yang semakin meningkat di kawasan sekitar stesen.

## 1.6 Metodologi Kajian

### 1. Peringkat Awalan – Pengenalan

Pada peringkat awalan, penulis telah menetapkan matlamat, objektif dan skop kajian sebagai garis panduan terhadap kajian yang dijalankan. Di dalam peringkat ini, penulis telah memilih beberapa kawasan di dalam pentadbiran Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) sebagai kawasan kajian.

### 2. Peringkat Kedua – Kajian Literatur

Pada peringkat kedua, penulis menerangkan definisi transit rel, perumahan dan pelaksanaan konsep pengangkutan rel dan perumahan secara keseluruhan. Penekanan pada bacaan dan rujukan daripada data sekunder seperti buku akademik, laporan kerajaan, surat khabar, tesis, internet, majalah dan lain-lain.

### 3. Pengumpulan Data

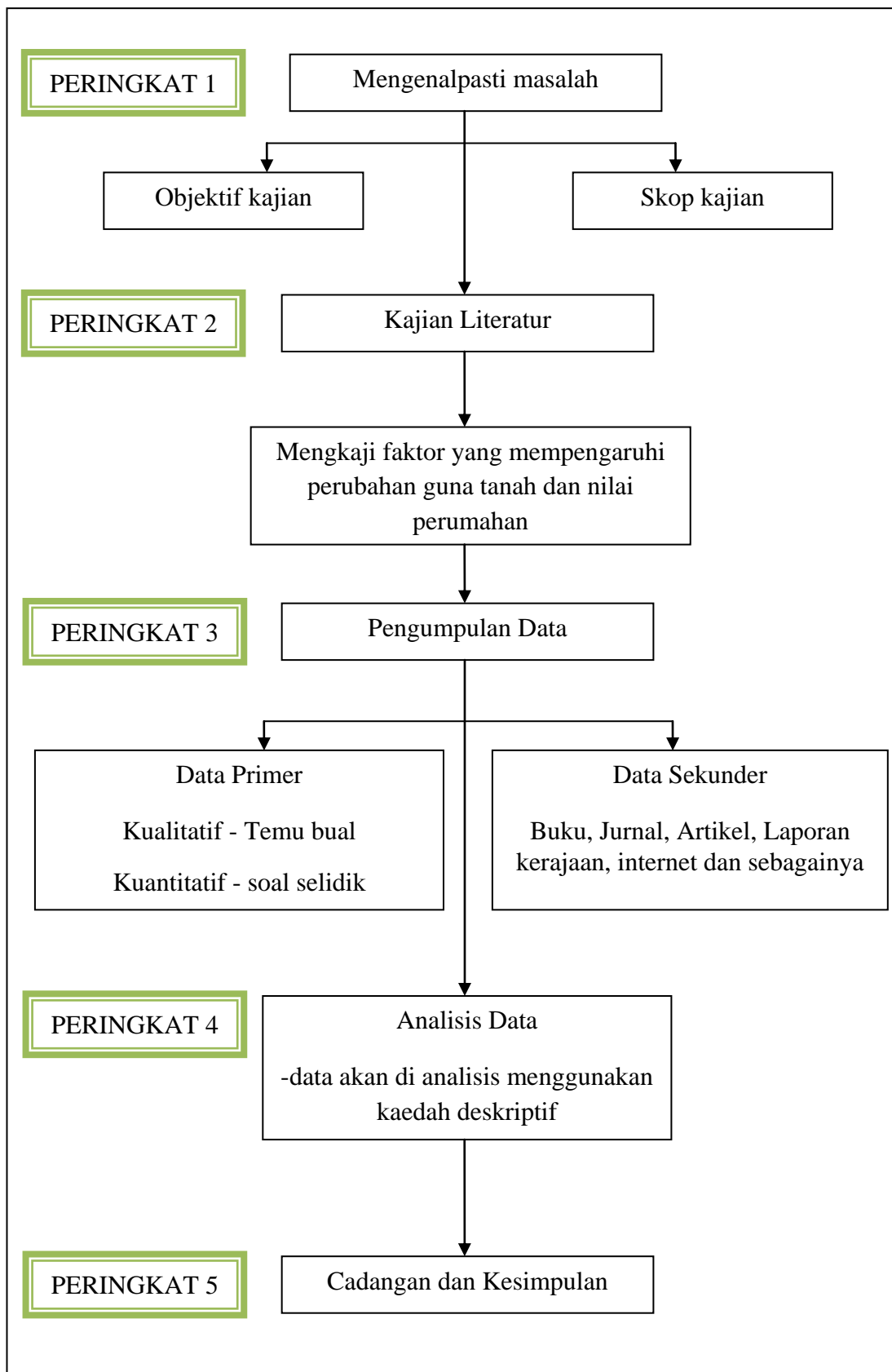
Pengumpulan data akan dilakukan di kawasan kajian iaitu Wangsa Maju, Taman Melati dan Datuk Keramat. Kawasan yang dipilih adalah kawasan di yang berada di laluan LRT Putra - Kelana Jaya, Gombak. Pada peringkat ini, penulis akan mengumpul data primer melalui soal selidik dan temu bual. Penulis akan mengedarkan borang soal selidik kepada penduduk yang tinggal di sekitar kawasan stesen dan juga yang tinggal di kawasan yang jauh. Penulis juga akan menjalankan temu bual kepada pihak-pihak yang terlibat secara langsung dengan pembangunan rel dan perumahan.

#### 4. Analisis Data

Analisis data akan dilakukan menggunakan kaedah deskriptif dan di tafsirkan di dalam bentuk rajah.

#### 5. Cadangan dan Kesimpulan

Penemuan kajian diperolehi sama ada objektif tercapai atau tidak. Beberapa cadangan untuk penambahbaikan dan juga cadangan bagi kajian lanjutan akan di kemukakan di dalam bab ini.



Sumber : Kajian Penulis (2012)

Rajah 1.2 Carta Aliran Metodologi Kajian

## 1.7 Jangkaan Keputusan

Di dalam kajian yang telah dilakukan, penulis menjangkakan pembinaan LRT akan memberi impak yang besar kepada guna tanah dan nilai harta tanah perumahan di kawasan berdekatan stesen. Penulis membuat hipotesis bahawa laluan transit rel adalah satu kemudahan yang dipermodalkan dalam transaksi pasaran dan akan membawa kepada perubahan dalam penggunaan tanah.

### 1. Peningkatan Nilai Hartanah Perumahan

Nilai hartanah perumahan adalah tinggi di kawasan berdekatan stesen LRT berbanding dengan nilai hartanah perumahan di kawasan yang jauh dari stesen. Bagi jangkaan peningkatan nilai harta tanah di kawasan stesen ini, penulis membuat hipotesis bahawa semakin hampir sesuatu pembangunan perumahan dengan stesen LRT, harga atau nilai harta tanah tersebut akan meningkat.

### 2. Faktor-faktor yang mempengaruhi

Penulis menjangkakan bahawa kebanyakan pembeli rumah di kawasan sekitar stesen LRT memilih rumah berdasarkan faktor daripada kemudahan pengangkutan yang disediakan. Semakin banyak kemudahan pengangkutan yang disediakan, semakin banyak permintaan perumahan di kawasan tersebut.



## 1.8 Kesimpulan

LRT laluan Kelana Jaya – Gombak telah mula beroperasi di Malaysia pada tahun 1998. Laluan yang dibina ini merupakan pelaburan utama di Lembah Klang sebagai rangkaian yang komprehensif di dalam perancang. Kajian ini membentangkan hasil penemuan impak perumahan ekonomi akibat daripada pembinaan laluan LRT. Bagi melaksanakan kajian ini, matlamat kajian telah ditetapkan dan disokong oleh tiga objektif kajian sebagai garis panduan kajian. Kajian ini akan memberi tumpuan terhadap impak pembinaan LRT kepada harta tanah di dalam aspek guna tanah, pelaburan serta nilai harta tanah di kawasan sekitar stesen LRT.

Beberapa kawasan yang berpotensi dengan pertambahan kawasan kediaman di Lembah Klang di ambil sebagai kawasan kajian. Kawasan yang dipilih ialah Wangsa Maju, Taman Melati dan juga Datuk Keramat. Kawasan yang dipilih adalah berdasarkan kepadatan pembangunan perumahan yang semakin pesat.

## BIBLIOGRAFI

- Asniza binti Kamarudin (2010) *Kesan Kesesakkan Lalu Lintas Terhadap Nilai Sewa Umah Kedai Di Joho Bahru*, UTM
- Becky P.Y. Looa, Cynthia Chenb, Eric T.H. Chanc (2010) - *Rail-based transit-oriented development: Lessons from New York City and Hong Kong*
- Boris A. Portnov, Bella Genkin, and Boaz Barzilay (2009) - *Investigating the Effect of Train Proximity on Apartment Prices: Haifa ,Israel as a Case Study*
- Doina Olaru , Brett Smith , John H.E. Taplin (2011) - *Residential location and transit-oriented development in a new rail corridor*
- Edward G. Goetz, Kate Ko, Aaron Hagar, Hoang Ton, Jeff Matson (2010) - *The Hiawatha Line: Impacts on Land Use and Residential Housing Value*
- Fatimah Zulkifli Maimuna Md Sidek Jpph Temerloh (2009) – *Kesan Lebuhraya Pantai Timur Terhadap Nilai Harta Tanah Di Sekitarnya*
- Francesca Pagliara , Enrica Papa (2011) - *Urban rail systems investments: an analysis of the impacts on property values and residents' location*
- Ghebreegziabiher Debrezion Eric Pels Piet Rietveld (2003) - *The Impact of Railway Stations on Residential and Commercial Property Value*
- Hoo Chin Soon (2010) – *A Story of Singapore and Kuala Lumpur*

Ima Sazali Ghazali (2005), *Improving Bus Service Quality : Shah Alam Towards Sustainable Transportation*, UTM

Ishak bin Jahari (2007) *Facilities Improvement for LRT Station*, UTM

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (1997 – 2011), *Laporan Pasaran Harta*

Jean Dubé , François Des Rosiers , Marius Thériault , Patricia Dib (2011) - *Economic impact of a supply change in mass transit in urban areas: A Canadian example*

Kalthum Binti Mohd Ghazali (2007) *Talian Bekalan Elektrik Dan Kesannya Ke Atas Masyarakat dan Nilai Hartanah*, UTM

Mass Transport: Imposing Changes on Real Estate (2011) - *The Proposed Light Rail Infrastructure Project - Impact on the Lagos Real Estate Landscape*

Mohammad bin Che Nai (2007) *Kesan Pembangunan Bandar Baru Terhadap Nilai Tanah: Kajian Kes Bandar Darul Aman Utama, Kuala Ketil, Baling, Kedah*, UTM

Nathaniel Baum-Snow, Matthew E. Kahn (2000) - *The effects of new public projects to expand urban rail transit*

Research carried out for Project 21439S, Task 7 NEORail II, Cleveland, Ohio (2001) - *The Effect Of Rail Transit On Property Values:A Summary Of Studies*

Robert Cervero and Jin Murakami (DNA) - *Rail and Property Development in Hong Kong: Experiences, Impacts, and Extensions*

Roderick B. Diaz Booz Allen & Hamilton Inc. Mclean, VA (DNA) - *Impacts Of Rail Transit On Property Values*

Siti Noraishah Saharif, Institut Penilaian Negara (2008) - *Kajian Terhadap Hubungkait Di Antara Harga Dan Sewa Harta Tanah Kediaman Di Lembah Klang*

Suhana Binti Ismail (2009) *Implikasi Perletakkan Terminal Bas Klang Sentral Terhadap Pengguna*, UTM

The Report Of The Transportation Strategies Ad Hoc Committee Of The Incog Transportation Policy Committee (2008) - *Rail Transit Strategic Plan*

United States Department of Transportation Federal Transit Administration (2008) - *Capturing the Value of Transit*

Vukan R Vuchic (DNA) – *Urban Public Transportations Systems*

Yizhen Gu (Department of Planning Research, Beijing Municipal Institute of City Planning & Design Room 2005, No.60, South Lishi Road, Beijing, 100045, China) (2005) - *The impacts of rail transit on property values: Empirical study in Beijing*

Zhi-Chun Li, William H.K. Lam, S.C. Wong , Keechoo Choi (2012) - *Modeling the effects of integrated rail and property development on the design of rail line services in a linear monocentric city*