

## **PUNCA LONJAKAN HARGA HARTANAH DI DAERAH HULU LANGAT, SELANGOR**

**(Causes for Property Price Surge in Hulu Langat District, Selangor)**

---

**Amaluddin Bakeri, Zuliskandar Ramli, Er Ah Choy & Azhan Awang**

### **ABSTRAK**

Hulu Langat District of Selangor is undergoing a dynamic process of urban sprawl due to the periphery outstrip of urbanised Kuala Lumpur development. Many academics and researchers have debated this urban sprawl phenomenon. One of the issue debated is the impact of the urban sprawl towards property price increment. A survey was conducted to examine in full-scale causes to property price surge in a suburban district of Kuala Lumpur, the Hulu Langat District. The study involved 400 residents of Hulu Langat District. The study discovered 88.5 per cent of the respondents were mindful of the tremendous price surge in property around the area since 2010. The study also noticed that there was a significant correlation between the property price increment and the property demand surge due to population growth, changes in government-related policies, and changes in economic structure. The findings provide critical input to initiatives concerning property purchasing and proprietorship among the locals, in particular, the suburban Malay community that intent to buy and own a property in the area.

**Keywords:** urban sprawl, property price increment, suburban Malay community, increment factors.

### **Pendahuluan**

Perkembangan pesat metropolitan Kuala Lumpur sejak lebih tiga dekad lalu telah mewujudkan fenomena rebakan bandar ke kawasan-kawasan yang bersempadan dengannya. Fenomena ini terjadi berikutan kepesatan proses perbandaran wilayah metropolitan Kuala Lumpur yang menular ke kawasan sekitar dan ke kampung-kampung berhampiran yang merupakan zon transisi (Katiman, Er, Zaini, Abdul Rahim & Aishah@Esah, 2010). Perubahan fizikal di kawasan yang menerima rebakan meliputi pembangunan perumahan, pembinaan pusat beli belah, kawasan perindustrian dan pembangunan infrastruktur dalam pelbagai sektor ekonomi, sosial dan keselamatan.

Daerah Hulu Langat, Selangor tidak terlepas daripada menerima rebakan bandar yang berlaku. Daerah pinggir bandar ini merupakan kawasan yang masih mempunyai ruang untuk dibangunkan (Amaluddin, Zuliskandar, Er & Azhan, 2017a). Mukim-mukim di daerah Hulu Langat yang bersempadan dengan Kuala Lumpur, khususnya mukim Ampang dan mukim Cheras, telah mengalami proses perbandaran yang lebih awal. Manakala mukim-mukim yang jaraknya jauh sedikit iaitu mukim Kajang, mukim Hulu Langat, dan mukim Semenyih menerima rebakan bandar yang lebih lewat. Rebakan bandar dan proses perbandaran yang berlaku telah mengundang pemaju-pemaju hartanah untuk membangunkan projek-projek hartanah di daerah Hulu Langat. Sejak 2010, pemaju-pemaju perumahan berkapital tinggi (spt., Metro Kajang Holding, SP Setia, Homecity Group, Kueen Lai Properties Sdn Bhd, Top Home Builder Development Sdn Bhd dan Homecity Group) berlumba-lumba membangunkan projek-projek perumahan berskala besar di daerah terbabit. Pembangunan fizikal yang pesat di daerah Hulu Langat ini telah melonjakkan harga hartanah.

## **Ulasan Literatur**

### **Konsep rebakan bandar**

Rebakan bandar dapat difahami sebagai satu keadaan yang berlaku akibat kepesatan proses perbandaran di sesebuah bandar yang merebak ke kawasan-kawasan di sekitarnya (Amaluddin et al, 2017a). Rebakan bandar berlaku dari pusat bandar yang mengalami ketepuan ke kawasan pinggir bandar yang masih mempunyai banyak ruang. Kawasan pinggir bandar adalah zon transisi dan kawasan kampung-kampung yang berhampiran. Di kawasan yang menerima rebakan bandar, berlaku perubahan fizikal yang ketara kesan pembinaan projek perumahan, pusat beli belah, zon perindustrian dan pembangunan infrastruktur ekonomi (spt., perhubungan, pengangkutan, dan perbankan), sosial (spt., pendidikan, kesihatan, dan kebajikan) dan keselamatan (spt., pembinaan balai polis, balai bomba, dan kem). Pembangunan fizikal di kawasan rebakan bandar disertai dengan peningkatan nilai hartanah dan kos sara hidup penduduk (Samruhaizad 2015).

Terdapat beberapa kajian mengenai rebakan bandar. Antaranya adalah kajian oleh Li, Qiu, Xiong dan Xu (2016) yang menggunakan *gravity-spatial entropy model* untuk mengukur tarikan ruang rebakan bandar. Model ini bertujuan membantu pegawai perancang bandar memahami rebakan bandar dan

menyelesaikan impak rebakan bandar. Seterusnya, Nazarnia, Schwick dan Jaeger (2016) pula telah menyiasat perbezaan kecepatan rebakan bandar di Montreal, Quebec City, Kanada dan metropolitan Zurich di Switzerland antara tahun 1951-2011. Menggunakan *metric of urban sprawl* (UP) dan *weighted urban sprawl* (WUP), mereka mendapati terdapatnya kecepatan rebakan bandar akibat daripada pengaruh penguatkuasaan undang-undang perancangan bandar dan kemudahan pengangkutan awam yang maju. Ewing, Hamidi, Grace dan Wei (2016) pula melihat sama ada rebakan bandar akan memperlambatkan pergerakan keluar kawasan di zon keluar-masuk Amerika. Mereka mendapati pergerakan keluar adalah lebih tinggi di kawasan yang padat; berbanding kawasan yang mengalami rebakan bandar.

Seterusnya, implikasi pembandaran di kawasan pinggir telah dikaji oleh Katiman, et al. (2010) yang melihat beberapa kesan pembandaran di pinggir Wilayah Metropolitan Lanjutan (WML) terhadap kejiranan di Lembah Klang Langat. Mereka mendapati rebakan bandar dan peluasan zon tepu bina yang melampaui sempadan pentadbiran bandar telah menyebabkan banyak petempatan luar bandar di zon pinggir wilayah metropolitan tersebut bertukar menjadi taman perumahan, pusat komersial dan perindustrian. Isu kejiranan pinggir bandar WML didalami lagi pada tahun 2011 oleh Katiman dan rakan-rakan. Penelitian dilakukan untuk melihat implikasi terhadap corak dan kualiti kejiranan akibat pembandaran. Di sebalik impak positif, mereka mendapati terdapat kesan sosial seperti penagihan dadah, rompakan, dan pecah rumah.

Mazifah, Azahan dan Kadir (2014) kemudiannya telah mengkaji pendekatan menang-menang dalam pembangunan bandar di Malaysia, khususnya kepada pembangunan bekas tapak pelupusan dan kecukupan penyediaan kawasan lapang. Mereka mendapati bekas tapak pelupusan dilihat berpotensi menjadi alternatif terbaik menyediakan kawasan lapang bandar di Malaysia dalam konteks perancangan pembangunan bandar mampan.

### **Rebakan bandar dan lonjakan harga hartanah**

Di daerah Hulu Langat, rebakan bandar yang berlaku merupakan sebahagian daripada rebakan metropolitan Kuala Lumpur ke daerah-daerah di negeri Selangor yang bersempadan langsung dengan kota raya itu. Kepesatan pembangunan metropolitan Kuala Lumpur yang sudah melebihi kawasan sempadannya telah menular ke daerah Hulu Langat yang merupakan daerah pinggir. Mukim Ampang dan mukim Cheras telah menerima rebakan bandar lebih

awal disebabkan kedudukan mukim-mukim tersebut bersempadan langsung dengan Kuala Lumpur. Manakala, mukim Kajang, mukim Hulu Langat, dan mukim Semenyih mengalami rebakan yang lewat sedikit.

Daerah Hulu Langat telah menjadi tumpuan penduduk yang bekerja di Kuala Lumpur dan sekitarnya. Fenomena tumpuan penduduk ke daerah pinggir bandar itu merupakan proses rebakan bandar yang awal-awal berlaku. Tumpuan penduduk ke daerah Hulu Langat mengundang rasa tanggungjawab kerajaan untuk menyediakan infrastruktur yang lengkap kepada penduduk. Jalan raya sedia ada yang menghubungkan daerah Hulu Langat dengan Kuala Lumpur dan Putrajaya telah dinaik taraf. Lebuhraya yang menghubungkan daerah Hulu Langat dengan Kuala Lumpur telah dibina (spt., Lebuhraya Grand Saga, Lebuhraya Cheras-Kajang, Lebuhraya Kajang SILK dan Lebuhraya PLUS). Daerah Hulu Langat turut dihubungkan dengan Kuala Lumpur oleh sistem pengangkutan rel (spt., kereta api komuter, *Light Rail Transit* (LRT) dan *Mass Rapid Transit* (MRT)).

Fenomena rebakan bandar menjadikan daerah Hulu Langat tumpuan para pemaju hartanah untuk membangunkan projek-projek hartanah bernilai tinggi bagi memenuhi permintaan semasa. Pemaju-pemaju hartanah berkapital tinggi membangunkan projek-projek perumahan bersekala besar. Antaranya, *Ascotte Boulevard* yang dibangunkan oleh *Top Home Builder Development Sdn Bhd*, *Eco Majestic* oleh *EcoWorld Development*, *Setia Ecohill* oleh SP Setia, Taman Pelangi Semenyih 2 oleh Metro Kajang Holding, *Tiara South* oleh *Kueen Lai Properties Sdn Bhd*, *Greenville* oleh *Homecity Group*, *Country Garden Diamond* oleh *City Country Garden & May Land*, Kiara Plaza oleh *SYF Development Sdn Bhd*, dan *Tropicana Height* oleh *Tropicana Corporation Bhd*. Projek-projek pembangunan hartanah ini menjadikan mukim-mukim yang sebelum ini merupakan sebuah pekan mengalami transformasi fizikal kepada sebuah bandar sedang membangun. Rumah-rumah yang dibina sebilangan besarnya jenis rumah kos tinggi berharga melebihi setengah juga ringgit bergantung kepada ciri-ciri perumahan tersebut. Antaranya jenis teres dua tingkat, semi D dan banglo. Rumah-rumah kos sederhana terdiri daripada pangsapuri, rumah bandar dan rumah teres setingkat. Penawaran rumah kos sederhana lebih sedikit bilangannya berbanding penawaran rumah kos tinggi (Amaluddin, Zuliskandar, Er & Azahan 2017b).

## **Metodologi**

Satu kajian mengenai punca berlakunya lonjakan harga hartanah di daerah Hulu Langat, Selangor. Kajian ini adalah sebahagian daripada perbincangan bagi penyelidikan yang lebih besar melibatkan seramai 400 orang ketua keluarga yang dikaji menggunakan kaedah survei. Mereka terdiri daripada ketua-ketua keluarga orang Melayu yang mendiami daerah pinggir bandar itu yang dipilih secara kaedah pensampelan bertujuan. Data-data demografi responden, maklumat ekonomi, pemilikan hartanah dan pendapat responden berhubung faktor-faktor kenaikan harga hartanah di daerah pinggir bandar itu telah dikumpul menggunakan soal-selidik yang telah direka bentuk dan diuji kesahan serta kebolehpercayaannya. Data-data itu dianalisis dan dibincangkan.

## **Dapatan dan Perbincangan**

### **Profil demografi responden kajian**

Majoriti responden kajian ini berada di peringkat umur aktif iaitu antara 30 tahun hingga 49 tahun. Ini menunjukkan mereka adalah golongan yang sedang berusaha gigih untuk membeli dan memiliki hartanah. Rata-rata responden sudah berumah tangga dan mempunyai jumlah tanggungan melebihi empat orang bagi setiap isi rumah. Justeru, keperluan memiliki hartanah sendiri di tempat tinggal sekarang adalah sangat signifikan bagi mereka. Hampir kesemua orang Melayu yang menyertai kajian ini adalah warganegara Malaysia. Ini menunjukkan orang Melayu pinggir bandar di daerah Hulu Langat adalah anak kelahiran tempatan.

Kebanyakan daripada mereka menerima pendidikan yang tinggi hingga ke peringkat universiti. Bagi yang tidak melanjutkan pelajaran ke universiti, mereka telah menerima pendidikan sekurang-kurangnya di peringkat sekolah menengah. Hal ini menunjukkan bahawa mereka mempunyai tingkat pendidikan yang sesuai dengan taraf hidup di pinggir bandar.

Hanya 18.3 peratus responden sahaja merupakan anak jati kelahiran daerah Hulu Langat yang menetap di daerah itu sejak lahir. Selebihnya berasal dari luar daerah pinggir bandar itu dan telah menetap di situ melebihi sepuluh tahun. Mereka telah mempunyai pengalaman yang cukup lama tinggal di daerah pinggir bandar itu dan melihat sendiri sebahagian perubahan landskap fizikal yang berlaku di kawasan tersebut.

Sejumlah 48 peratus responden menyatakan mereka memilih tempat tinggal sekarang kerana mereka bekerja di bandar. Hal ini selaras dengan teori perbandaran yang menyatakan bahawa individu cenderung untuk memilih tempat tinggal di kawasan yang berhampiran dengan tempat kerja mereka (Dieleman & Wegener, 2004; Katiman et al., 2010).

Masyarakat Melayu di kawasan kajian telah membuat mobiliti pekerjaan daripada sektor pertanian kepada sektor pekerjaan 'makan gaji'. Sebanyak 42.5 peratus responden dalam kajian ini telah melibatkan diri sebagai pekerja di sektor kerajaan dan sebanyak 32 peratus lagi di sektor swasta. Selebihnya, 13.5 peratus responden melakukan pekerjaan sendiri termasuklah peniaga kecil dan sederhana, pengusaha bengkel dan jurujual.

Kebanyakan responden bekerja di tempat yang jaraknya tidak jauh dari tempat tinggal mereka iaitu di sekitar daerah Hulu Langat, Kuala Lumpur dan Putrajaya. Sebilangan mereka bekerja di daerah-daerah lain di negeri Selangor dan ada yang bekerja di negeri-negeri lain di Malaysia.

Dalam kalangan responden yang bekerja, 34.8 peratus memperoleh pendapatan bulanan di bawah RM3000. Peratusan ini menunjukkan masih ramai orang Melayu yang memperoleh pendapatan bulanan rendah iaitu di bawah garis kemiskinan bandar. Sebanyak 43.8 peratus responden lagi memperoleh pendapatan bulanan sederhana antara RM3000 hingga RM6000 sebulan dan 14.3 peratus memperoleh pendapatan lebih RM6000 sebulan. Oleh kerana majoriti penduduk bekerja 'makan gaji' secara tetap, tidak ramai yang melakukan pekerjaan sampingan. Responden yang melakukan pekerjaan sampingan hanya 5.0 peratus. Walau bagaimanapun, kebanyakan pasangan responden turut bekerja bagi membantu meningkatkan pendapatan bulanan isi rumah. Sebanyak 61.3 peratus responden mempunyai pendapatan bulanan isi rumah antara RM3000 hingga RM9999. Manakala 15.8 peratus lagi berpendapatan bulanan isi rumah lebih RM10000.

Jumlah pendapatan bulanan isi rumah didapati selaras dengan jumlah perbelanjaan bulanan isi rumah. Sebanyak 55.3 peratus responden membuat perbelanjaan bulanan isi rumah antara RM3000 hingga RM9999. Selebihnya, 2.8 peratus membuat perbelanjaan isi rumah lebih RM10000 sebulan. Jumlah perbelanjaan bulanan isi rumah yang hampir menyamai jumlah pendapatan bulanan isi rumah menyebabkan tidak ramai responden membuat simpanan

bulanan isi rumah yang tinggi. 52 peratus responden membuat simpanan bulanan isi rumah di bawah RM1000. Manakala 22.8 peratus responden lagi membuat simpanan bulanan isi rumah antara RM1000 hingga RM3000. Selebihnya, sebanyak 21.3 peratus responden tiada simpanan bulanan isi rumah. Ini menunjukkan simpanan bulanan isi rumah responden dalam bentuk tunai berada di tahap yang rendah. Jumlah simpanan bulanan isi rumah yang rendah menyukarkan responden untuk membeli hartanah yang semakin mahal.

### **Lonjakan harga hartanah pinggir bandar**

Lonjakan harga hartanah di kawasan pinggir bandar adalah disebabkan lonjakan permintaan hartanah yang berlaku kerana pertambahan jumlah penduduk, perluasan sempadan kawasan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), dan peningkatan aktiviti ekonomi penduduk setempat. Di daerah Hulu Langat, ketiga-tiga faktor tersebut telah menyebabkan permintaan hartanah di kawasan pinggir bandar itu melonjak sejak sedekad lalu. Lonjakan permintaan hartanah telah meningkatkan harga hartanah secara drastik sejak tahun 2010 di mana sebanyak 88.5 peratus responden yang dikaji menyedari isu ini.

Harga hartanah yang tinggi mengundang pemaju-pemaju hartanah yang memiliki modal besar antaranya termasuklah Metro Kajang Holding, SP Setia, Homecity Group, Top Home Builder Development Sdn Bhd, Kueen Lai Propeties Sdn Bhd, dan Homecity Group berlumba-lumba membangunkan projek-projek perumahan berskala besar di daerah Hulu Langat. Projek perumahan yang dibangunkan dilengkapi dengan kemudahan pusat perniagaan, pusat beli belah dan pelbagai infrastuktur sosial. Fenomena ini menjadikan mukim-mukim di daerah Hulu Langat yang sebelum ini merupakan sebuah pekan mengalami transformasi fizikal menjadi sebuah bandar sedang membangun (Amaluddin et al. 2017a).

Di dalam sub-bahagian selanjutnya, penulis melaporkan secara terperinci punca-punca berlakunya lonjakan harga hartanah di daerah Hulu Langat.

#### *(1) Pertambahan penduduk*

Permintaan melebihi penawaran terhadap hartanah jenis rumah kediaman dan tanah untuk tujuan pembinaan rumah menyumbang kepada kenaikan harga hartanah di daerah Hulu Langat. Permintaan tinggi hartanah di daerah Hulu Langat pula telah didorong oleh bilangan penduduk yang semakin meningkat. Negeri Selangor mengalami purata kadar pertumbuhan penduduk tahunan

sebanyak 3.17 peratus bagi tempoh tahun 2000 hingga 2010, manakala, Daerah Hulu Langat pula mencatatkan kadar pertumbuhan penduduk tahunan sebanyak 2.78 peratus bagi tempoh yang sama (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2010). Pertambahan penduduk telah meningkatkan permintaan pasaran hartanah.

Jadual 1 di bawah menunjukkan korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan permintaan tinggi dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010. Korelasi bagi kedua-dua pembolehubah adalah signifikan ( $p < .001$ ). Ini menunjukkan bahawa peningkatan harga hartanah adalah disumbangkan oleh permintaan tinggi. Kadar pertumbuhan penduduk yang pesat telah meningkatkan keperluan terhadap rumah kediaman. Bilangan tempat kediaman dan isi rumah di daerah Hulu Langat dari tahun 1991 hingga 2010 menunjukkan peningkatan sebanyak 194.7 peratus bagi tempoh 20 tahun berkenaan iaitu 110,730 buah pada tahun 1991 kepada 326,278 pada tahun 2010. Manakala, bilangan isi rumah di daerah itu pula telah meningkat sebanyak 234.7 peratus bagi tempoh yang sama iaitu 87,285 orang pada tahun 1991 kepada 292,177 orang pada tahun 2010 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2010).

Jadual 1: Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan permintaan tinggi dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010

		Korelasi <sup>b</sup>		
			Kenaikan harga hartanah disebabkan permintaan pasaran tinggi	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010
Spearman's rho	Kenaikan harga hartanah disebabkan permintaan pasaran tinggi	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	1.000 .	.311** .000
	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	.311** .000	1.000 .

\*\* . Korelasi adalah signifikan pada tahap 0.01 (2-hujung).

b. Jumlah sampel N = 400

Spearman's rho = .31

P < .001

Selain itu, permintaan tinggi hartanah turut didorong oleh kuasa beli yang tinggi oleh penduduk yang tinggal di persekitaran daerah pinggir bandar itu, khususnya dari Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan



Putrajaya dan daerah-daerah lain di Negeri Selangor. Golongan berpendapatan tinggi dari kawasan-kawasan tersebut membeli hartanah di daerah Hulu Langat sebagai satu bentuk pelaburan. Daerah Hulu Langat menjadi tumpuan kerana secara bandingan harga adalah lebih rendah berbanding harga hartanah di pusat bandar dan bandar-bandar besar berhampiran. Pelaburan hartanah tersebut adalah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan berlipat ganda melalui aktiviti jual beli hartanah atau memperoleh pulangan dalam bentuk sewa.

Selain membeli hartanah bagi tujuan tersebut, ramai pembeli hartanah membeli hartanah di daerah Hulu Langat kerana lokasi yang terletak tidak jauh dari pusat bandar raya Kuala Lumpur dan pusat pentadbiran Kerajaan Persekutuan, Putrajaya. Kedudukan ini telah meningkatkan potensi hartanah itu untuk dijual semula dengan harga yang lebih tinggi dalam tempoh masa yang singkat. Pada masa yang sama, akses yang mudah dan masa perjalanan yang pendek untuk berulang-alik dari lokasi hartanah dibeli dengan pusat bandar turut meningkatkan lagi nilai semasa hartanah. Harga hartanah di kebanyakan tempat di daerah Hulu Langat, masih boleh dianggap berpatutan walaupun diasak pembangunan dan perbandaran yang berlaku di kawasan sekitar.

Minat pembeli dari luar untuk membeli hartanah di daerah Hulu Langat dikuatkan lagi dengan pembinaan sistem pengangkutan moden meliputi jaringan jalan raya lebar, lebuh raya moden, jaringan rel kereta api, *Light Rapid Transit* (LRT) dan *Mass Rapid Transit* (MRT). Permintaan tinggi dan berkesan terhadap hartanah menyebabkan pemaju hartanah membina lebih banyak projek yang melibatkan pembinaan rumah kediaman dan pusat perniagaan. Negeri Selangor mencatatkan nilai kerja pembinaan tertinggi iaitu 30.3 peratus berbanding negeri-negeri lain di seluruh Malaysia yang bernilai RM8,606,165,000 bagi pembinaan kediaman, dan 28.7 peratus berbanding negeri-negeri lain di seluruh Malaysia yang bernilai RM10,006,008 bagi pembinaan bukan kediaman (Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2015).

Pertambahan penduduk telah mewujudkan kepelbagaian citarasa pembeli di pasaran. Kebanyakan pembeli hartanah di kawasan projek perumahan baru mempunyai citarasa terkini terhadap rumah kediaman. Mengambil peluang kepada citarasa pembeli, pemaju-pemaju hartanah membangunkan projek perumahan yang dapat memenuhi citarasa pembeli khususnya reka bentuk rumah moden, saiz yang luas, dan persekitaran yang lengkap dengan pelbagai kemudahan seperti gymnasium, kolam renang, padang permainan, tempat riadah, dan rumah kelab. Projek-projek perumahan baru jenis teres, rumah

berkembar, rumah banglo, kondominium, dan pangsapuri secara umumnya mempunyai ciri-ciri yang memenuhi kehendak pembeli tersebut. Jadual 2 di bawah menunjukkan korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan perubahan citarasa pengguna terhadap rumah baru dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010 adalah signifikan. Menggunakan korelasi Pearson dengan nilai  $P = .037$  adalah signifikan, kajian ini mendapati wujud korelasi antara kenaikan harga hartanah disebabkan perubahan citarasa pengguna terhadap rumah baru dengan kenaikan harga hartanah sejak 2010.

Jadual 2: Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan perubahan citarasa pengguna terhadap rumah baru dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010

		Korelasi <sup>b</sup>	
		Kenaikan harga hartanah disebabkan perubahan citarasa pengguna terhadap rumah baru	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010
Kenaikan harga hartanah disebabkan perubahan citarasa pengguna terhadap rumah baru	Korelasi Pearson Sig. (2-hujung)	1	.105* .037
Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Korelasi Pearson Sig. (2-tailed)	.105* .037	1

\*. Korelasi adalah signifikan pada tahap 0.05 (2-hujung).

b. Jumlah sampel  $N=400$

Korelasi Pearson = .105

$P = .037$

Reka bentuk rumah moden dan saiz rumah yang luas adalah salah satu strategi pemaju perumahan untuk memikat citarasa pengguna atau pembeli masa kini membeli rumah baru dengan harga jualan yang lebih tinggi. Bagi meningkatkan minat pembeli, pemaju-pemaju perumahan turut melengkapkan persekitaran kawasan perumahan dengan keindahan landskap yang menghijau dan bercirikan mesra alam sekitar. Projek-projek perumahan bercirikan tersebut dapat dilihat di kawasan perumahan mega seperti Setia Eco Hill, Eco Majesty, Eco Forest, Tiara South, TTDI Grove, Greenville, dan Serene Height di sekitar mukim Kajang dan mukim Semenyih.

Pembeli hartanah di kawasan perumahan baru juga mementingkan ciri-ciri keselamatan sebagai satu langkah pencegahan jenayah. Bagi memenuhi keinginan pembeli ini, kebanyakan pemaju perumahan melengkapkan kawasan perumahan baru dengan pagar keselamatan berserta pengawal keselamatan sebagai satu pakej yang ditawarkan kepada pembeli. Pagar keselamatan berserta pengawal keselamatan umumnya tidak terdapat di kawasan perumahan lama. Persekitaran kediaman yang indah dan ciri keselamatan yang terjamin adalah satu modal tambahan bagi pihak pemaju hartanah untuk menaikkan harga rumah baru. Dengan segala kelengkapan yang disediakan, pemaju dapat menaikkan harga hartanah sebanyak 30 hingga 35 peratus di pasaran.

*(2) Perluasan sempadan pihak berkuasa tempatan (PBT)*

Daerah Hulu Langat ditadbir oleh Pejabat Daerah/Tanah Hulu Langat. Majlis Perbandaran Kajang adalah PBT yang bertanggungjawab memastikan kesejahteraan dan keselesaan hidup di kawasan bandar-bandar di daerah Hulu Langat. Perluasan sempadan PBT bertujuan memastikan keselesaan hidup masyarakat bandar khususnya melibatkan pembinaan infrastruktur moden dan penyelenggaraan kawasan.

Jadual 3 di bawah menunjukkan korelasi harga hartanah disebabkan pembinaan infrastruktur moden dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010. Berdasarkan jadual tersebut korelasi antara kedua-dua variabel adalah signifikan ( $p < .001$ ). Ini menunjukkan kenaikan harga hartanah di kawasan kajian mempunyai hubungan dengan pembinaan infrastruktur moden oleh PBT. Polisi PBT adalah menjadikan daerah Hulu Langat sebagai kawasan pinggir bandar lengkap dengan pelbagai kemudahan infrastruktur moden, selamat dan selesa untuk rakyat. Bagi tujuan itu, kerajaan telah membangunkan sektor sosial meliputi keselamatan, kesihatan dan pendidikan. Kemudahan keselamatan termasuklah Kem Pasukan Gerak Am (PGA), Kem Pasukan Gerak Khas (PGK), balai polis, balai bomba, dan penjara. Kemudahan kesihatan rakyat pula terdiri daripada klinik desa, klinik kesihatan dan hospital daerah. Manakala kemudahan pendidikan terdiri daripada sekolah tadika, sekolah rendah, sekolah menengah, kolej, institut dan universiti.

Jadual 3: Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan pembinaan infrastruktur moden dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010

		Korelasi <sup>b</sup>		
			Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Kenaikan harga hartanah disebabkan pembinaan infrastruktur moden
Spearman's rho	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	1.000	.290**
	Kenaikan harga hartanah disebabkan pembinaan infrastruktur moden	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	.290**	1.000

\*\* . Korelasi adalah signifikan pada tahap 0.01 (2-hujung).

b. Jumlah sampel N = 400

Spearman's rho = .290

P < .001

Pembinaan dan penyediaan kemudahan-kemudahan awam tersebut telah mengundang kemasukan ramai kakitangan kerajaan bergaji tetap di pelbagai sektor awam ke daerah Hulu Langat. Oleh kerana kakitangan kerajaan ini bekerja di daerah Hulu Langat, mereka cenderung untuk membeli hartanah di kawasan Hulu Langat. Keadaan ini secara langsung melonjakkan lagi permintaan hartanah jenis rumah kediaman, sekaligus meningkatkan harga hartanah itu.

Selain kerajaan, pihak swasta turut membangunkan pelbagai kemudahan sosial. Pihak swasta telah menyediakan pelbagai kemudahan pendidikan dan kesihatan antaranya termasuklah klinik kesihatan swasta, hospital swasta, sekolah swasta, kolej swasta dan universiti swasta. Pembinaan kemudahan sosial oleh pihak swasta juga mengundang ramai kakitangan swasta bergaji tetap yang bekerja di sektor itu untuk memiliki rumah kediaman sendiri di daerah Hulu Langat. Kerancangan pembinaan infrastruktur oleh kerajaan dan swasta di daerah Hulu Langat telah menjadikan kawasan pinggir bandar itu sebagai tumpuan penduduk.

Jadual 4 di bawah pula menunjukkan korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan polisi pemerintah membantu rakyat memiliki rumah dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010. Korelasi kedua-dua pembolehubah

tersebut adalah signifikan ( $p < .003$ ). Ini menunjukkan kenaikan harga rumah mempunyai kaitan dengan polisi kerajaan membantu rakyat memiliki rumah sendiri. Kerajaan dalam usaha membantu rakyat memiliki rumah kediaman sendiri telah menjalankan beberapa polisi. Antaranya skim bantuan pinjaman perumahan kakitangan awam, projek perumahan mampu milik, projek perumahan rakyat Satu Malaysia, projek perumahan rakyat termiskin, dan skim pinjaman perumahan pertama untuk golongan belia yang belum memiliki rumah. Skim pinjaman perumahan kerajaan dikhususkan kepada golongan kakitangan awam banyak memberi kesan kepada kenaikan harga hartanah. Tujuan skim pinjaman perumahan kerajaan adalah untuk membantu kakitangan awam memiliki rumah kediaman sendiri dan rumah kediaman yang lebih selesa.

Jadual 4: Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan polisi kerajaan membantu rakyat memiliki rumah dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010

		Korelasi <sup>b</sup>		
		Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Kenaikan harga hartanah disebabkan polisi kerajaan membantu rakyat memiliki rumah	
Spearman's rho	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	1.000 .	.148** .003
	Kenaikan harga hartanah disebabkan polisi kerajaan membantu rakyat memiliki rumah	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	.148** .003	1.000 .

\*\* . Korelasi adalah signifikan pada tahap 0.01 level (2-tailed).

b. Jumlah sampel N = 400

Spearman's rho = .148

$p < .003$

Bagi mencapai tujuan tersebut, kerajaan telah menyediakan jumlah kelayakan pinjaman perumahan kerajaan bersesuaian dengan jumlah pendapatan bulanan hakiki setiap kakitangan awam. Sejak tahun 2005, kerajaan telah beberapa kali menaikkan jumlah kelayakan pinjaman perumahan kerajaan bagi meningkatkan kemampuan kakitangan awam membeli rumah kediaman yang

lebih baik dan selesa. Pada dasarnya kenaikan jumlah kelayakan pinjaman perumahan kerajaan adalah bertujuan murni iaitu untuk membantu kakitangan awam membeli dan memiliki rumah kediaman sendiri bersesuaian dengan kadar kenaikan harga semasa.

Namun, langkah menaikkan kelayakan pinjaman mendorong kenaikan harga hartanah itu sendiri. Jumlah had kelayakan pinjaman bagi kakitangan awam yang bergaji bulanan RM8,500 ke atas mencecah RM600,000. Manakala had kelayakan kakitangan awam bergaji bulanan RM999 ke bawah adalah RM120,000. Bagi kakitangan awam bergaji bulanan RM4,500 had kelayakan pinjaman adalah RM500,000 (Mega3 Housing Raya Baiduri, 2018). Jumlah pinjaman perumahan yang diperolehi akan menjadi lebih tinggi sekiranya kakitangan awam tersebut mengemukakan permohonan pinjaman bersama dengan pasangan yang juga bekerja makan gaji di sektor awam. Kenaikan jumlah kelayakan pinjaman perumahan kerajaan adalah peluang terbaik bagi pemaju hartanah untuk membangun projek-projek hartanah kos tinggi berbanding kos sederhana dan kos rendah yang lebih bersifat mampu milik. Mereka yakin pembeli khususnya yang bekerja kerajaan dan bergaji tetap mampu untuk membeli hartanah berharga mahal. Hakikatnya, kenaikan harga hartanah dirasai oleh semua pembeli termasuk yang tidak bekerja di sektor awam.

### *(3) Peningkatan aktiviti ekonomi*

Negeri Selangor mencatatkan pertumbuhan ekonomi tahunan memberangsangkan melebihi 10 peratus antara 2011 hingga 2015. Pada tahun 2015, pertumbuhan ekonomi Selangor disumbangkan oleh sektor import 3.2 peratus, pembinaan 6.2 peratus, pertanian 1.6 peratus, pembuatan 29.4 peratus, dan perkhidmatan 59.4 peratus. Negeri Selangor telah mencatatkan sumbangan sektor pembinaan tertinggi di Malaysia iaitu 31.8 peratus (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2016). Kerancangan aktiviti ekonomi dan sektor pembinaan di Selangor telah memberi impak kepada pasaran harga bahan binaan.

Jadual 5 menunjukkan korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan harga bahan binaan dengan harga hartanah yang meningkat secara mendadak sejak 2010. Berdasarkan jadual tersebut, korelasi antara kedua-dua variabel adalah signifikan ( $p < .001$ ). Ini menunjukkan bahawa kenaikan harga bahan binaan telah mempengaruhi lonjakan harga hartanah di kawasan kajian.

Jadual 5: Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan harga bahan binaan dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010

Korelasi <sup>b</sup>			Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan harga bahan binaan
Spearman's rho	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	1.000 .	.390** .000
	Kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan harga bahan binaan	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	.390** .000	1.000 .

\*\* . Korelasi adalah signifikan pada tahap 0.01 level (2-hujung).

b. Jumlah sampel N = 40

Spearman's rho = .390

P < .001

Jadual 6 pula menunjukkan korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan harga tanah dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010. Nilai korelasi kedua-dua variabel adalah signifikan ( $p < .001$ ). Ini bermakna lonjakan harga hartanah di kawasan kajian adalah disebabkan oleh kenaikan harga tanah.

Jadual 6: Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan harga tanah dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010

Korelasi <sup>b</sup>			Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan harga tanah
Spearman's rho	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	1.000 .	.422** .000
	Kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan harga tanah	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	.422** .000	1.000 .

\*\* . Korelasi adalah signifikan pada tahap 0.01 (2-hujung).

b. Jumlah sampel N = 400

Spearman's rho = .422

P < .001

Kenaikan harga bahan binaan dan harga tanah telah melonjakkan harga hartanah di daerah Hulu Langat. Bahan binaan antaranya termasuklah batu, pasir, simen, dan besi meningkat berikutan pembangunan pesat sektor perumahan negara. Sebagai contoh, harga besi tetulang telah meningkat antara 15 peratus hingga 20 peratus, manakala harga simen telah meningkat sebanyak 10 peratus pada tahun 2007 (N. Hamzah, Khoiry, Ali, Zaini & Arshad, 2011). Bahan binaan jenis pasir, adalah tidak dikawal oleh kerajaan menyebabkan harga bahan binaan itu ditentukan oleh pasaran. Kenaikan harga bahan binaan jenis pasir adalah berkadar positif dengan permintaannya di pasaran bahan binaan. Bagi kayu dan papan lapis, peningkatan harga adalah kerana permintaan pasaran luar yang memerlukan kayu dan papan lapis berkualiti tinggi. Peningkatan permintaan pasaran luar terhadap kayu dan papan lapis sekaligus menyebabkan peningkatan harga bahan binaan itu di pasaran tempatan (N. Hamzah et al. 2011). Kesemua bahan binaan kecuali konkrit menunjukkan peratus perubahan purata harga yang meningkat di pasaran. Bahan binaan yang mengalami peningkatan peratus perubahan purata harga tertinggi di pasaran ialah bata merah iaitu 9.38 peratus, diikuti simen 6.16 peratus, dan besi bulat 4.53 peratus. Bahan binaan yang mengalami peningkatan peratus perubahan purata harga paling rendah di pasaran ialah bata simen iaitu 2.96 peratus. Hanya bahan binaan jenis konkrit sahaja yang menunjukkan penurunan peratus perubahan purata harga di pasaran iaitu -0.76 peratus. Harga bahan binaan di pasaran dijangka terus meningkat pada masa hadapan selaras dengan peningkatan sektor pembinaan dan perumahan negara (Harian Metro, 7 Januari 2013).

Penawaran tanah secara ekonomi adalah tidak berubah sedangkan permintaan tanah terus meningkat. Situasi ini menyebabkan berlakunya fenomena permintaan melebihi penawaran bagi tanah. Berlaku lebih permintaan di pasaran tanah apabila projek-projek pembangunan hartanah giat dijalankan di daerah Hulu Langat. Keluasan tanah yang dapat dibangunkan dan dimajukan semakin berkurang. Oleh hal yang demikian, harga tanah menjadi semakin tinggi. Fenomena kenaikan harga tanah dapat dilihat seperti yang berlaku di mukim Semenyih. Harga tanah mencecah RM75-RM100 sekaki persegi bagi tanah jenis bebas dan bagi tanah jenis Rizab Melayu harganya antara RM50-RM75 sekaki persegi. Harga ini merupakan peningkatan lebih 200 peratus berbanding sedekad yang lalu (Amaluddin et al., 2017a).

Lokasi tanah yang terletak lebih hampir dengan kawasan pekan atau bandar harganya menjadi lebih tinggi. Lokasi tanah yang terletak lebih jauh dari



kawasan pekan atau bandar harganya menjadi lebih rendah, tetapi cenderung untuk meningkat apabila dibangunkan dengan sesebuah projek pembangunan hartanah. Sebagai contoh, harga tanah di Kampung Rinching Hulu pada masa kini dijual dengan harga antara RM250,000 hingga RM350,000 seekar. Manakala harga tanah yang kedudukannya berhampiran bandar Semenyih dijual dengan harga mencecah sejuta ringgit seekar. Kenaikan harga bahan binaan dan harga tanah di atas telah meningkatkan kos pembinaan. Pemaju hartanah mengatasi masalah tersebut dengan cara meningkatkan harga hartanah yang dijual (Amaluddin et al., 2017a).

Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan upah buruh binaan dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010 dapat dilihat dalam Jadual 7. Berdasarkan jadual tersebut, korelasi antara kedua-dua variabel adalah signifikan ( $p < .001$ ). Hal ini menunjukkan bahawa kenaikan mendadak harga rumah sejak sedekad lalu adalah disebabkan oleh kenaikan upah buruh binaan. Buruh binaan menyumbangkan kemahiran serta tenaga fizikal yang begitu penting dalam sesuatu industri binaan. Buruh binaan bertugas membantu kumpulan reka bentuk iaitu arkitek, jurutera dan juruukur bahan dalam merealisasikan sesuatu reka bentuk pembinaan. Buruh-buruh binaan ini terdiri daripada penduduk tempatan dan ada juga buruh asing yang bekerja dengan permit kerja yang sah (Abd Ghani, Razali, Zakaria & Mohd Saidin, 2007).

Jadual 7: Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan upah buruh binaan dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010

		Korelasi <sup>b</sup>		
			Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan upah buruh binaan
Spearman's rho	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	1.000	.293**
	Kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan upah buruh binaan	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	.293**	1.000

\*\* . Korelasi adalah signifikan pada tahap 0.01 (2-hujung).

b. Jumlah sampel N = 400

Spearman's rho = .239

P < .001

Harga buruh binaan di Malaysia adalah berbeza mengikut lokasi dan kemahiran yang dimiliki buruh itu. Cara pembayaran upah buruh berbeza di mana pembayaran upah buruh biasanya dibayar mengikut masa dan jumlah hari bekerja. Masa bekerja bagi buruh kelazimannya adalah lapan jam sehari dan mereka dibayar secara 'gaji hari'. Selain itu, terdapat juga upah buruh yang dibayar mengikut unit atau jumlah kerja, misalnya unit m<sup>2</sup> atau k<sup>2</sup> atau m<sup>3</sup>. Harga buruh bagi 'gaji hari' ialah harga minima iaitu RM35 sehari, harga sederhana RM55 sehari dan harga tertinggi ialah RM70 sehari (Industri Binaan Malaysia, 2012). Antara jenis kerja buruh ialah tukang batu, tukang kayu dan penyambung, tukang konkrit, pembengkok dan pengikat besi, pekerja besi dan keluli, tukang cat, tukang lepa, tukang bata, tukang saliran, tukang pateri, tukang paip, dan tukang bumbung. Lokasi projek pembangunan hartanah yang terletak di negeri yang mengalami pembedaran tinggi seperti di Selangor, kos upah buruh binaan adalah lebih tinggi berbanding negeri yang mengalami pembedaran rendah.

Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan strategi pemaju hartanah dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010 dapat dilihat dalam Jadual 8. Berdasarkan jadual tersebut, peningkatan mendadak harga hartanah di daerah Hulu Langat sejak 2010 adalah signifikan ( $p < .001$ ) dengan kenaikan harga hartanah disebabkan strategi pemaju hartanah. Pada kebiasaannya, pemaju hartanah melaksanakan konsep 'jual dan bina' dalam sesebuah projek pembangunan hartanah. Pemaju-pemaju hartanah akan membuka jualan kepada orang ramai terlebih dahulu untuk membeli hartanah yang bakal dibangunkan berdasarkan plan dan jenis hartanah yang ditawarkan. Pembeli hartanah akan menunggu sehingga sesebuah projek pembinaan itu siap dalam tempoh masa yang dijanjikan oleh pemaju hartanah sebelum memperoleh atau menduduki jenis hartanah yang dibeli tersebut. Kelazimannya tempoh yang dijanjikan adalah dua tahun bermula daripada menandatangani surat perjanjian jual beli sehingga proses penyerahan kunci dibuat.

Jadual 8: Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan strategi pemaju hartanah dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010

		Korelasi <sup>b</sup>	
		Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Kenaikan harga hartanah disebabkan strategi pemaju hartanah
Spearman's rho	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	1.000 .
	Kenaikan harga hartanah disebabkan strategi pemaju hartanah	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	.187** .000
			.187** 1.000

\*\* . Korelasi adalah signifikan pada tahap 0.01 (2-hujung).

b. Jumlah sampel N = 400

Spearman's rho = .187

P < .001

Konsep 'jual dan bina' memberi peluang kepada pemaju hartanah untuk mendapatkan pembeli tersedia dan modal permulaan projek daripada bayaran deposit oleh pembeli hartanah berkenaan. Sebaliknya, banyak pemaju hartanah kini menjalankan projek pembangunan hartanah menggunakan konsep 'bina dan jual'. Konsep 'bina dan jual' dijalankan oleh pemaju-pemaju hartanah berkapital tinggi. Mereka memiliki modal yang besar untuk membina rumah kediaman dan bangunan komersil mengikut saiz dan reka bentuk yang telah dirancang sehingga siap sepenuhnya dan sedia untuk diduduki. Setelah siap barulah rumah kediaman dan bangunan tersebut dibuka untuk jualan kepada orang ramai.

Pelaksanaan konsep 'bina dan jual' menyebabkan pemaju menghadkan jumlah rumah kediaman atau bangunan yang dibina mengikut sasaran keuntungan yang ingin dicapai. Tujuannya adalah bagi mewujudkan fenomena permintaan melebihi penawaran untuk meningkatkan lagi harga hartanah yang dijual. Konsep 'bina dan jual' turut menggalakkan spekulasi harga dan konsep pelaburan hartanah. Pada masa kini, ramai agen hartanah dan individu yang terlibat dalam jual beli hartanah membuat spekulasi harga sehingga harga pasaran hartanah melebihi harga nilai hartanah yang sebenar. Keadaan ini mendorong golongan yang memiliki modal dari luar daerah Hulu Langat untuk membeli hartanah di kawasan pinggir bandar itu sebagai suatu bentuk pelaburan.

Dalam tempoh beberapa tahun kemudian, hartanah tersebut akan dijual pada harga yang lebih tinggi bagi mendapatkan keuntungan berganda.

Tekanan inflasi dan penurunan nilai matawang turut mempengaruhi kenaikan harga hartanah. Jadual 9 menunjukkan korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan tekanan inflasi dan penurunan nilai mata wang dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010. Berdasarkan jadual tersebut, korelasi antara kedua-dua pembolehubah adalah signifikan ( $p < .001$ ). Faktor tekanan inflasi turut mendorong kenaikan harga hartanah di daerah Hulu Langat. Inflasi dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan di mana tingkat harga barang secara umum telah mengalami kenaikan secara terus menerus. Inflasi boleh terjadi berikutan penurunan nilai mata wang dalam negeri yang telah mengakibatkan pengurangan pendapatan benar individu, kumpulan atau firma. Inflasi boleh berlaku apabila jumlah permintaan terhadap sesuatu barang dan perkhidmatan di pasaran melebihi jumlah penawaran pasaran.

Jadual 9: Korelasi kenaikan harga hartanah disebabkan tekanan inflasi dan penurunan nilai mata wang dengan harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010

		Korelasi <sup>b</sup>		
			Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Kenaikan harga hartanah disebabkan tekanan inflasi dan penurunan nilai mata wang
Spearman's rho	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	1.000	.287**
	Kenaikan harga hartanah disebabkan tekanan inflasi dan penurunan nilai mata wang	Pekali korelasi Sig. (2-hujung)	.287**	1.000

\*\* . Korelasi adalah signifikan pada tahap 0.01 level (2-hujung).

b. Jumlah sampel N = 400

Spearman's rho = .287

P < .001

Pada tahun 2015, kadar inflasi di Malaysia adalah lebih tinggi di negeri-negeri dengan tahap pembandaran tinggi. Kadar inflasi purata bagi sektor

perumahan, air, elektrik, gas dan bahan api lain adalah 3.5 peratus di negeri-negeri yang mengalami paras pembedaran tinggi, 2.8 peratus di negeri-negeri yang mengalami paras pembedaran sederhana, dan 0.3 peratus di negeri-negeri yang mengalami paras pembedaran rendah (Jabatan Perangkaan Malaysia & anggaran Bank Negara Malaysia, 2015). Perangkaan ini menunjukkan perkaitan yang sangat rapat antara proses pembedaran dengan peningkatan kadar inflasi di sesebuah kawasan.

Kadar inflasi purata kebangsaan pada amnya adalah lebih rendah daripada kadar inflasi isi rumah di negeri-negeri dengan tahap pembedaran yang tinggi terutamanya di Kuala Lumpur, Selangor, Putrajaya, Pulau Pinang dan Johor pada tahun 2015. Isi rumah di negeri-negeri ini mencakupi 43 peratus daripada jumlah penduduk di Malaysia. Kadar inflasi purata kebangsaan adalah lebih tinggi daripada kadar inflasi yang dialami oleh isi rumah di beberapa negeri dengan tahap pembedaran yang sederhana dan rendah, iaitu Perak, Kedah, Perlis, Sabah dan Sarawak. Isi rumah di negeri-negeri ini mencakupi 36 peratus daripada jumlah penduduk Malaysia (Jabatan Perangkaan Malaysia & anggaran Bank Negara Malaysia, 2015).

Kadar purata inflasi tersebut disokong oleh penurunan nilai mata wang Ringgit Malaysia (RM) berbanding US Dollar (USD). Pada 25 Ogos 2015, RM didagangkan dengan kadar tukaran RM4.2475 berbanding USD1.00. Sehingga 23 November 2016, RM telah didagangkan pada kadar RM4.4445 berbanding USD1.00. Nilai RM pada tahun 2005 adalah kira-kira RM3.60 berbanding USD1.00. Perangkaan ini menunjukkan nilai mata wang RM adalah lebih rendah berbanding USD pada masa kini jika dibandingkan dengan sepuluh tahun lalu. Faktor tekanan inflasi yang tinggi dan penurunan nilai mata wang RM berbanding USD, telah menyebabkan harga hartanah di daerah Hulu Langat melonjak tinggi. Kuasa beli pembeli hartanah semakin berkurang disebabkan kadar peningkatan jumlah pendapatan adalah lebih rendah berbanding kadar peningkatan harga purata barang dan perkhidmatan.

### **Cadangan dan Penutup**

Kajian ini mendapati kenaikan harga hartanah didorong oleh permintaan melebihi penawaran di pasaran hartanah. Permintaan tinggi dimangkinakan oleh pertambahan penduduk dan kuasa beli penduduk bandar. Citarasa pengguna terhadap hartanah yang semakin kompleks turut meningkatkan harga hartanah. Pembeli hartanah kini lebih gemar memiliki hartanah yang memenuhi citarasa

mereka walaupun ditawarkan pada harga tinggi. Permintaan tinggi sektor hartanah disokong oleh pembangunan infrastruktur yang dibangun oleh kerajaan dan swasta. Kehadiran golongan pekerja kerajaan dan swasta bergaji tetap telah meningkatkan lagi kadar permintaan hartanah. Kenaikan harga bahan binaan dan harga tanah telah memberi kesan langsung terhadap kenaikan harga hartanah. Permintaan tinggi terhadap bahan mentah dan tanah mengakibatkan harga kedua-dua faktor pengeluaran itu melambung di pasaran. Pemaju mengatasi masalah kenaikan kos tersebut dengan meningkatkan harga hartanah yang dijual.

Bagi membantu rakyat memiliki rumah kediaman sendiri, kerajaan telah meningkatkan jumlah kelayakan pinjaman perumahan kerajaan. Langkah ini telah menyebabkan pemaju hartanah menaikkan lagi harga hartanah yang dijual. Pada masa yang sama, pemaju hartanah berkapital tinggi telah melaksanakan konsep 'bina dan jual' dalam membangun hartanah baru. Konsep ini telah menggalakkan spekulasi harga dan pembelian hartanah bagi tujuan pelaburan. Tekanan inflasi dan penurunan nilai mata wang RM turut mendorong kenaikan harga hartanah. Kadar inflasi purata bagi sektor perumahan adalah tinggi di negeri Selangor yang mengalami paras pembandaran tinggi. Nilai mata wang RM pula semakin mengecil berbanding USD. Masalah ekonomi ini telah mengurangkan kuasa beli pembeli hartanah.

## Rujukan

Abd. Ghani Khalid, Razali Adul Hamid, Zakaria Mohd Yusoff, & Mohd Saidin Misnan. (2007). *Laporan akhir projek penyelidikan kontrak: Data base harga binaan dan harga buruh binaan*. Pengurusan Penyelidikan Universiti Teknologi Malaysia dengan kerjasama Pakatan Ukur Bahan Sdn. Bhd.

Amaluddin Bakeri, Zuliskandar Ramli, Er Ah Choy & Azahan Awang. (2017a). Reban bandar dan kenaikan harga hartanah: Kajian awal impak terhadap masyarakat Melayu pinggir bandar di Hulu Langat, Selangor. *Prosiding Seminar Antarabangsa Ke-6 Arkeologi, Sejarah dan Budaya di Alam Melayu*, 1, 319-340.

Amaluddin Bakeri, Zuliskandar Ramli, Er Ah Choy & Azhan Awang. (2017b). Kenaikan harga rumah di Kawasan pinggir bandar: Satu tinjauan di Mukim Semenyih, Daerah Hulu Langat, Selangor. *Asian Journal of Environment, History and Heritage*, 1 (2), 39-59.

Dieleman, F. & Wegener, M. (2004). Compact city and urban sprawl. *Built Environment*, 30 (4), 308-323.

Ewing, R., Hamidi, S., Grace, J.B., & Wei, Y.D. (2016). Does urban sprawl hold down upward mobility? *Landscape and Urban Planning*, 148, 80-88.

Harian Metro. (2013, 7 Januari). Sektor bahan binaan naik lagi. Dimuat turun dari [https://www.bnm.gov.my/files/publication/ar/bm/2015/cp01\\_003\\_rencana\\_updated.pdf](https://www.bnm.gov.my/files/publication/ar/bm/2015/cp01_003_rencana_updated.pdf)

Industri Binaan Malaysia. (2012). Harga buruh binaan. Dimuat turun dari [industribinaan.blogspot.my/2012/03/harga-buruh-binaan.html](http://industribinaan.blogspot.my/2012/03/harga-buruh-binaan.html)

Jabatan Perangkaan Malaysia dan Anggaran Bank Negara Malaysia. (2015). Inflasi dan kos sara hidup. Di muat turun dari [https://www.bnm.gov.my/files/publication/ar/bm/2015/cp01\\_003\\_rencana\\_updated.pdf](https://www.bnm.gov.my/files/publication/ar/bm/2015/cp01_003_rencana_updated.pdf)

Jabatan Perangkaan Malaysia. (2010). *Banci Penduduk dan Perumahan 2010: Laporan kiraan permulaan*. Kuala Lumpur: Jabatan Perangkaan Malaysia.

Jabatan Perangkaan Malaysia. (2016). Siaran akhbar KDNK mengikut negeri, 2010-2015. Dimuat turun dari <https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/pdfPrev&id=Q0ROdUpSSEVleWRjVk1PbkRIWDMxZz09>

Katiman Rostam, Er Ah Choy, Zaini Sakawi, Abdul Rahim Mohd Nor, & Aishah@Esah Mohamed. (2010). Pembandaran di pinggir wilayah metropolitan lanjutan Malaysia: Beberapa implikasi terhadap kejiranan dari Lembah Klang Langat. *Geografia: Malaysian Journal of Society and Space*, 6 (2), 37-50.

Katiman Rostam, Er Ah Choy, Zaini Sakawi, Abdul Rahim Mohd Nor, & Aishah@Esah Hj Muhammad. (2011). Pembandaran di pinggir wilayah metropolitan lanjutan: Beberapa implikasi terhadap corak dan kualiti kejiranan *Akademika*, 81 (3): 19-29.

Mega3 Housing Raya Baiduri. (2018). Jadual Kelayakan Pembiayaan Pinjaman Perumahan Kerajaan (dikemaskini 1 Januari 2018). Dimuat turun dari

- <https://www.mega3.com.my/alat-pembeli-hartanah/jadual-kelayakan-pinjaman-perumahan-kerajaan>
- Li, J.H., Qiu, R.X., Xiong, L., & Xu, J.D. (2016). A gravity-spatial entropy model for the measurement of urban sprawl. *Science China Earth Sciences*, 59 (1), 207-213.
- Mazifah S, Azahan A, & Kadir A. (2014). Pembangunan bekas tapak pelupusan dan kecukupan penyediaan kawasan lapang: Satu pendekatan menang-menang dalam pembangunan bandar di Malaysia. *Geografia: Malaysian Journal of Society and Space*, 10 (3), 90-100.
- 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. *Journal Design and Built*, 4, 1-8.
- Nazarnia, N., Schwick, C., & Jaeger, J.A.G. (2016). Accelerated urban sprawl in Montreal, Quebec City, and Zurich: Investigating the differences using time series 1951-2011. *Ecological Indicators*, 60, 1229-1251.
- Samruhaizad Samian@Samion. (2015). Kesedaran pembangunan, kesediaan diri dan penerimaan perubahan: komponen meningkatkan kualiti hidup masyarakat pinggir bandar di Daerah Hulu Langat, Selangor. *Jurnal Antarabangsa Alam dan Tamadun Melayu (Iman)*, 3 (3), 121-137.



**Pengarang:**

**Amaluddin Bakeri** (penulis koresponden)

Calon PhD, Institut Alam dan Tamadun Melayu (ATMA),  
Universiti Kebangsaan Malaysia  
(am\_bak23@yahoo.com)

**Zuliskandar Ramli**

Profesor Madya, Institut Alam dan Tamadun Melayu (ATMA)  
Universiti Kebangsaan Malaysia.  
(ziskandar2109@gmail.com)

**Er Ah Choy**

Profesor, Pusat Pengajian Sosial, Pembangunan dan Persekitaran (PPSPP),  
Universiti Kebangsaan Malaysia.  
(eveer@ukm.edu.my)

**Azhan Awang**

Pensyarah, Program Geografi, Pusat Pengajian Sosial, Pembangunan dan  
Persekitaran (PPSPP),  
Universiti Kebangsaan Malaysia.  
(azahan@ukm.edu.my)