

Elemen Penentu Harga Harta Tanah Kediaman oleh Pemaju di Pasir Gudang, Johor

**Azlina Md. Yassin^{1,2*}, Phang Fei Yet¹, Haidaliza Masram¹,
Haryati Shafii³ & Mohd. Hafizal Ishak^{1,2}**

¹Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

²Centre of Project, Property and Facility Management Services (PROFM^s), Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

³Jabatan Pengurusan Pembinaan, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

* Corresponding Author

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2023.04.02.045>

Received 30 September 2023; Accepted 01 November 2023; Available online 01 December 2023

Abstract: Housing is an essential requirement for living human rights. In recent years, rising property costs have been a serious concern for Malaysian consumers. Many variables impact residential house pricing, including raw material costs, land prices, government regulations, location, inflation rates, interest rates, demography, supply and demand, and so on. Developers have always had a significant effect on residential property pricing. The purpose of this research is to determine the primary elements that impact the determination of residential home prices from the standpoint of developers, as well as the link between the growth in house prices and the increase in income of residents in Pasir Gudang, Johor Bahru. This research employed a quantitative methods to answer the research objectives. The results of the study were based on the questionnaires distributed to 20 developers in Pasir Gudang, Johor as well as by reviewing several documents which were published by the National Property Information Center (NAPIC) and the Official Portal of the Department of Statistics Malaysia (DOSM) to investigate the relationship between the growing trend of property prices and the growing in population income. Housing is an essential requirement for living human rights. In recent years, rising property costs have been a serious concern for Malaysian consumers he results showed that there are several elements contributed to the price determination for residential in Pasir Gudang, and the demand and supply was the most dominant element, while the least influencing element is the inflation rate. Furthermore, the relationship between the increase in house prices and the dominant element of real estate is significant. Hence, this study

will assist potential purchasers comprehend current real estate market circumstances and the link between population income and home prices, as well as contribute to a better understanding of developers' perspectives of specific aspects that impact house pricing.

Keywords: Developer, Price, Price determination, Residential

Abstrak: Perumahan adalah keperluan asas untuk menjelmakan hak asasi manusia dalam kehidupan. Dalam beberapa tahun kebelakangan ini, peningkatan kos hartanah telah menjadi kebimbangan serius bagi pengguna Malaysia. Harga rumah kediaman akan dipengaruhi oleh banyak faktor seperti kos bahan mentah, harga tanah, dasar kerajaan, lokasi, kadar inflasi, kadar faedah, demografi, penawaran dan permintaan, dan sebagainya. Pihak pemaju sentiasa memainkan peranan yang penting dalam impak harga hartanah kediaman. Objektif kajian ini akan mengenal pasti faktor dominan yang mempengaruhi penentuan harga rumah kediaman dari perspektif pemaju dan hubungan antara peningkatan harga rumah dengan peningkatan pendapatan penduduk di Pasir Gudang, Johor Bahru. Kajian ini menggunakan kaedah kuantitatif untuk menjawab objektif kajian. Dapatan kajian adalah diperolehi daripada 20 soal selidik yang diagihkan kepada pemaju di Pasir Gudang, Johor Bahru, serta menilai beberapa dokumen berkaitan yang dikeluarkan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) dan Portal Rasmi Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM) untuk mengkaji hubungan antara trend peningkatan harga rumah dengan peningkatan pendapatan penduduk. Dapatan kajian menunjukkan bahawa terdapat beberapa elemen yang menyumbang kepada penentuan harga kediaman oleh pemaju di Pasir Gudang, dan faktor permintaan dan penawaran menjadi factor paling dominan, manakala faktor yang paling kurang mempengaruhi adalah faktor kadar inflasi. Tambahan lagi, hubungan antara peningkatan harga rumah dengan faktor dominan hartanah adalah signifikan. Kajian ini akan menyumbang kepada pemahaman yang lebih baik tentang persepsi pemaju terhadap faktor tertentu yang menentukan harga rumah, dan membantu bakal pembeli yang ingin melabur di Pasir Gudang untuk memahami keadaan pasaran hartanah semasa dan hubungan antara pendapatan penduduk dan harga rumah.

Kata Kunci: Harga, Harga, Penentu harga, Kediaman

1. Pengenalan

Harta tanah kediaman adalah tempat perlindungan atau bangunan kediaman yang diperlukan dalam kehidupan manusia. Kajian terhadap faktor dominan yang mempengaruhi keputusan harga hartanah kediaman seharusnya membolehkan kerajaan melihat dengan lebih teliti faktor-faktor yang mendorong kenaikan harga hartanah kediaman di Pasir Gudang, Johor Bahru, supaya kerajaan dapat mencari penyelesaian kepada masalah hartanah kediaman yang tidak mampu dimiliki di Malaysia. Oleh itu, harga kediaman adalah faktor pertama yang dipertimbangkan oleh pembeli rumah sebelum membuat keputusan untuk membeli hartanah kediaman, kerana harga kediaman melibatkan rumah yang mempunyai modal yang besar dan tempoh ansuran yang panjang. Selain itu, apabila perubahan kadar faedah berlaku, ia akan membawa kesan yang nyata terhadap pihak peminjam dan pihak perniagaan yang mengakses kredit untuk membuat pembelian. Kadar faedah, seperti BLR, adalah ia berkait secara langsung dengan pasaran hartanah, kerana sensitiviti terhadap perubahan dalam kadar faedah boleh menjejaskan permintaan terhadap hartanah (Tan, 2010a).

Dapatan daripada kajian yang dijalankan oleh (Saw & Tan, 2014) menyatakan faktor lokasi, kewangan dan struktur memang mempengaruhi keputusan pembelian pelabur hartanah. Kim *et al.* (2005) memberikan pandangan tentang pilihan perumahan sebenar yang dipengaruhi oleh faktor yang

berkaitan dengan kebolehcapaian pekerjaan, ciri perumahan khusus dan ciri kejiranan. Mengikut teori ekonomi, Apabila pasaran perumahan tempatan kekurangan penawaran, harga rumah akan meningkat. Harga rumah yang tinggi akan menyebabkan isi rumah menanggukkan memiliki rumah sendiri. Oleh itu, persepsi pemaju terhadap faktor tertentu yang menentukan harga rumah adalah sangat penting.

1.1 Latar Belakang Kajian

Menurut statistic NAPIC, indeks harga rumah meningkat daripada 126.8 pada kuartar ketiga 2012 kepada 198.6 pada kuartar ketiga 2021 (indeks harga 2010=100). Bagi harga harta tanah kediaman telah meningkat sebanyak 63.84 peratus antara 2012 dan 2021. Indeks keyakinan pengguna juga akan mempengaruhi pasaran harta tanah kediaman serta harga harta tanah kediaman. Peningkatan pendapatan secara langsung meningkatkan kuasa beli individu dan juga meningkatkan permintaan terhadap barangan perumahan. Indeks Keyakinan Pengguna meningkat disebabkan peningkatan dalam kewangan dan pemulihan dalam pekerjaan dan suasana yang optimistik keseluruhan tersebut juga akan mempengaruhi pasaran harta tanah kediaman. Aktiviti harta tanah kediaman atau perumahan mempunyai kesan yang besar kepada ekonomi negara seperti aktiviti perabot, hiasan, pengubahsuaian, pembaikan, perkakas rumah dan sebagainya selepas jualan rumah tamat (Tan, 2010b). Le (2015) menambah bahawa perubahan dalam harga perumahan akan memberi kesan yang ketara atas kekayaan isi rumah kerana perbelanjaan yang perlu ditanggung oleh kebanyakan isi rumah amat besar.

1.2 Penyataan Masalah

Menurut data dari JPPH, harga rumah median ialah RM310,000 pada tahun 2021. Harga rumah di Malaysia hanya boleh berpatutan (dengan nisbah harga rumah kepada pendapatan 3 kali atau ke bawah) jika pendapatan isi rumah median sekurang-kurangnya RM8, 611 sebulan. Sebaliknya, jika median pendapatan isi rumah adalah di bawah RM5,065 sebulan, ia akan mencapai tahap "sangat tidak mampu dimiliki" (nisbah harga rumah kepada pendapatan 5.1 kali atau lebih). Menurut data NAPIC untuk tahun 2021, lebih separuh (2,564 unit) rumah pelancaran baharu di Malaysia berharga RM300,000 dan ke bawah, 33.6% (1,664 unit) berharga antara RM300,000 dan RM500,000, 13.8% (684 unit) rumah dijual pada harga antara RM500,000 dan RM1,000,000, dan 0.9% (44 units) rumah yang melebihi RM1 milion. Kebanyakan rakyat Malaysia masih tidak mampu membeli rumah yang baru dilancarkan kerana harga rumah terus meningkat dari tahun ke tahun, dan kebanyakan mereka sedang bergelut untuk membayar gadai janji bulanan mereka. Terdapat pelbagai faktor perlulah ditimbang atau diambil kira oleh pemaju untuk menentukan harga harta tanah seperti faktor ekonomi, perancangan, strategi pemasaran supaya penawaran harta tanah kepada golongan pembeli dengan sokongan mereka dan juga dapat membantu kuasa persaingan pemaju dalam pasaran. Persoalannya, atas kajian ini adakah pemaju menentukan harga berdasarkan implikasi penentuan harga pembeli membuat pemilihan berdasarkan faktor yang ditentukan oleh pemaju.

1.3 Persoalan Kajian

Persoalan kajian ini adalah terdiri daripada aspek-aspek berikut:

- (a) Apakah elemen dominan yang mempengaruhi penentuan harga rumah dari perspektif pemaju?
- (b) Bagaimanakah hubungan antara peningkatan harga rumah dengan elemen dominan penentu harga di Pasir Gudang, Johor Bahru?

1.4 Objektif Kajian

Beberapa objektif telah digariskan untuk mencapai matlamat kajian ini iaitu:

- (a) Untuk mengenal pasti elemen dominan yang mempengaruhi penentuan harga rumah kediaman dari perspektif pemaju.

- (b) Untuk mengkaji hubungan antara peningkatan harga rumah dengan faktor dominan penentu harga di Pasir Gudang, Johor Bahru.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini akan dijalankan di kawasan Pasir Gudang, Johor Bahru bagi harta tanah kediaman. Antara pihak yang berkenaan dalam kajian tersebut adalah pihak pemaju perumahan, pihak berkuasa tempatan dan pihak kementerian perumahan. Kajian ini hanya mengambil kira hartanah kediaman bertanah di Pasir Gudang, Johor Bahru. Jenis hartanah kediaman bertanah termasuk rumah teres, rumah bandar, rumah berkembar dan banglo. Faktor dominan yang mempengaruhi penentuan harga rumah kediaman dari perspektif pemaju dan hubungan antara peningkatan harga rumah dengan faktor dominan di Pasir Gudang, Johor Bahru. Kajian populasi ini akan memilih pemaju yang berada di kawasan Pasir Gudang menjadi sebagai responden bagi menjawab segala persoalan kajian yang bertentang dengan faktor dominan yang mempengaruhi penentuan harga rumah.

1.6 Kepentingan Kajian

Faktor dominan yang dapat mempengaruhi harga hartanah kediaman dalam pasaran hartanah iaitu faktor lokasi, demografi, permintaan dan penawaran. Dalam kajian tersebut akan menfokuskan kepada implikasi penentuan harga hartanah kediaman oleh pihak pemaju di pasaran perumahan tempatan. Kajian ini hanya mengambil dan mempertimbangkan hartanah kediaman yang bertanah di Pasir Gudang, Johor Bahru. Penyelidikan ini menyumbang kepada pemahaman yang lebih baik tentang persepsi pemaju tentang cara harga rumah ditentukan, dan membantu pembeli perumahan memahami keadaan semasa pasaran hartanah daripada perspektif pihak pemaju di Pasir Gudang, Johor Bahru.

2. Kajian Literatur

2.1 Pemaju

Pemaju ialah entiti atau individu yang menambah baik hartanah. Pemaju hartanah memainkan peranan keusahawanan dalam mewujudkan persekitaran terbina yang bertindak balas terhadap permintaan sosial dan pasaran. Dalam Seksyen 3 Akta Pembangunan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2002, pemaju perumahan ditakrifkan sebagai mana-mana orang, syarikat atau pihak berkenaan yang terlibat dalam menjalankan atau menghasilkan pembangunan perumahan. Nor'Aini *et al.*, (2010) menyatakan bahawa pemaju adalah pemain penting dalam pembangunan perumahan, mengambil tindakan untuk mengubah penggunaan tanah, mengumpul sumber, menterjemah permintaan pasaran, dan membina dan menjual rumah.

2.2 Harta Tanah

2.2.1 Definisi Harta Tanah

Harta tanah ialah sebidang tanah dan segala-galanya yang melekat secara kekal pada tanah itu. Pemilik harta tanah mempunyai semua hak pemilikan, termasuk hak untuk memiliki, menjual, memajak dan menikmati tanahnya. Harta tanah boleh diklasifikasikan mengikut kegunaan amnya sebagai kediaman, komersial, pertanian, perindustrian atau tujuan khas. Pemilikan harta tanah boleh dibahagikan kepada empat jenis iaitu tanah pegangan bebas, tanah pegangan pajakan, lot bumiputera dan tanah rizab melayu. Tan, (2018). Pembangunan baharu mesti memperuntukkan 30% unitnya sebagai lot Bumiputera.

Menurut Millington (2013), ciri-ciri harta tanah mempunyai enam ciri iaitu imobiliti (lokasi yang tetap), ketahanan, kos transaksi yang tinggi, ketidakcairan, penawaran adalah tidak elastik dan heterogen (pelbagai jenis). Terdapat lima kategori harta tanah iaitu harta tanah kediaman, komersial dan runcit, perindustrian, pelancongan dan rekreasi dan institusi dan terminal awam (Mar Iman, 2007). Jenis

Harta Tanah Kediaman Hartanah kediaman merangkumi keseluruhan kawasan jenis hartanah termasuk kondominium, rumah kediaman, pengsapuri servis dan pengsapuri. Ia digunakan untuk tujuan kediaman, bukan untuk tujuan perniagaan atau pejabat. Contohnya, rumah teres, rumah bandar, rumah berkembar dan rumah banglo.

2.3 Pembangunan Hartanah

2.3.1 Definisi Pembangunan Hartanah

Pembangunan hartanah merupakan komponen penting, ia telah memberi kebanyakan perubahan dalam persekitaran hidupan kita seperti rumah kita, tempat kerja kita, atau tempat kita. Pembangunan hartanah juga memainkan peranan yang amat penting untuk memenuhi keperluan dan permintaan dalam kalangan masyarakat (Cadmán & Topping, 1995). Pembangunan hartanah ialah proses perniagaan, merangkumi aktiviti yang terdiri daripada pengubahsuaian dan pelepasan bangunan sedia ada kepada pembelian tanah mentah dan penjualan tanah atau hartanah yang telah dibangun kepada orang lain. Di mana bangunan dan tanah dibangunkan untuk meningkatkan nilainya. Ia adalah perniagaan yang terdiri daripada pelbagai elemen yang berbeza, termasuk membina harta tanah dari bawah ke atas, mengubah suai bangunan sedia ada dan menukar bangunan tersebut untuk melaksanakan fungsi yang berbeza daripada yang dipegangnya pada asalnya. Dalam projek pembangunan hartanah, daya maju kewangan adalah elemen yang penting bagi pemegang taruh sebelum projek tersebut dimulakan (Wilkinson & Reed, 2008). Pemaju perlu memastikan kos pengeluaran dalam projek pembangunan hartanah tersebut tidak melebihi harga jualan harta tanah kediaman dalam pasaran supaya projek tersebut adalah kebolehlaksanaan.

2.3.3 Proses Pembangunan Hartanah

Terdapat beberapa perspektif dan penjelasan mengenai proses pembangunan hartanah. Dalam pembangunan hartanah, bentuk dasarnya boleh dibandingkan dengan proses pengeluaran industri lain yang memerlukan integrasi pelbagai komponen. Dalam kes hartanah, input digunakan untuk merealisasikan output atau produk. Sebagai contoh, dalam kes pembangunan hartanah, produk adalah perubahan dalam penggunaan tanah atau bangunan baru atau diubah suai dalam proses menggabungkan tanah, buruh, bahan dan kewangan. Namun begitu, pembangunan hartanah adalah kompleks dan selalunya mengambil tempoh masa yang panjang.

2.4 Penentuan Harga

Menurut teori ekonomi, teori harga menyatakan bahawa harga sesuatu barangan atau perkhidmatan adalah berdasarkan penawaran dan permintaannya. Dalam prinsip teori harga, harga sesuatu produk ditentukan oleh undang-undang penawaran dan permintaan. Pengguna mempunyai keinginan untuk membeli produk, dan pengeluar menghasilkan bekalan untuk memenuhi permintaan ini. Harga pasaran keseimbangan sesuatu barang ialah harga di mana kuantiti yang ditawarkan bersamaan dengan kuantiti yang diminta. Undang-undang Permintaan mentakrifkan bahawa semakin rendah harga, semakin banyak permintaan untuk barangan dan perkhidmatan; semakin tinggi harga, semakin kurang permintaan untuk barangan dan perkhidmatan. Manakala undang-undang penawaran mentakrifkan bahawa penawaran akan meningkat apabila harga meningkat dan menurun apabila harga menurun. Permintaan pasaran untuk perumahan telah meningkat, tetapi penawaran di Malaysia tidak dapat memenuhi permintaan pasaran. Akibatnya, harga rumah di Malaysia dijangka meningkat disebabkan ketidakseimbangan penawaran dan permintaan (Levin & Wright, 1997).

2.5 Penentuan Harga Harta Tanah

Penentuan harga harta tanah adalah sukar kerana setiap hartanah mempunyai ciri-ciri yang berbeza seperti lokasi, saiz lot, pelan lantai dan kemudahan. Walau bagaimanapun, ia mestilah dinilai menggunakan salah satu daripada beberapa kaedah untuk menentukan nilai saksama. Kajian oleh Tse *et*

al. (2014) menunjukkan turun naik harga rumah mempunyai kesan yang ketara terhadap keadaan ekonomi penduduk dan masyarakat. Tambahan pula, permintaan untuk perumahan semakin meningkat dan akan mempengaruhi harga rumah meningkat. Ia akan menyebabkan ketidakseimbangan antara pembeli dan penjual. Oleh itu, terdapat banyak faktor yang mempengaruhi trend harga rumah. Hashim (2010) menunjukkan pergerakan harga rumah dipengaruhi oleh asas ekonomi seperti pertumbuhan pendapatan benar, kadar faedah, harga saham, penawaran, pertumbuhan penduduk dan aktiviti ekonomi yang mempengaruhi kapasiti pinjaman dan kuasa beli isi rumah.

2.6 Faktor-faktor mempengaruhi harga harta tanah kediaman

Untuk menyediakan perumahan yang berkualiti mampu milik, pemaju swasta dan kerajaan haruslah mengenal pasti faktor utama yang membawa kepada pembelian rumah, memastikan kejayaan projek, dan memenuhi aspirasi kehidupan jangka panjang atau pelaburan pemilik rumah. Tambahan pula, keputusan membeli rumah mungkin merujuk kepada pembelian rumah yang memenuhi keperluan dan keinginan pembeli (Wang & Li, 2006). Harga merupakan faktor penting dalam membuat keputusan untuk membeli hartanah kediaman kerana kebanyakan pembeli mempunyai bajet yang terhad (Eze & Lim, 2013). Isi rumah yang bertindak membeli hartanah kediaman akan melibatkan wang yang banyak, dan ia akan mengambil masa yang lama untuk mereka membayar balik pinjaman rumah. Harga rumah menjadi salah satu masalah utama di Malaysia sejak 10 tahun lalu (Mariadas *et al.*, 2016). Mampu milik menjadi isu utama bagi warganegara Malaysia. Terdapat banyak faktor yang mempengaruhi harga rumah secara langsung atau tidak langsung di Malaysia. Dari perspektif pemaju, faktor yang mempengaruhi harga rumah termasuk lokasi, faktor makroekonomi yang dipengaruhi oleh inflasi dan kadar faedah, faktor demografi, isu tanah dan pengezonan yang dipengaruhi oleh keadaan tanah dan faktor industri.

2.6.1 Lokasi

Salah satu faktor penting yang akan mempengaruhi kebolehlaksanaan sesuatu projek harta tanah ialah lokasi (Hamid & Iman, 2006). Apabila membeli hartanah, faktor yang paling penting ialah lokasi. Lokasi hartanah akan menjadi faktor utama yang mempengaruhi nilainya (Armatys *et al.*, 2009). Lokasi yang baik akan meningkatkan nilai atau harga hartanah kerana mempunyai permintaan yang tinggi atas hartanah tersebut. Biasanya, rumah yang terletak di kawasan luar bandar, harga atau nilainya adalah lebih rendah daripada rumah yang terletak di kawasan bandar. Lokasi boleh merujuk kepada titik interaksi antara individu dan kemudahan asas untuk mencapai keperluan dan kehendak pembeli (Žróbek *et al.*, 2015). Oloke *et al.* (2013) mendedahkan bahawa maksimum kapasiti sewa sebagai lokasi yang menjadi faktor perantara dengan kelebihan lokasi yang sangat baik akan mempengaruhi keputusan pembelian pelabur atau pembeli. Lokasi merujuk kepada keupayaan rumah yang dipilih untuk mengakses ke bandar yang terdekat, kemudahan membeli-belah, dan rumah saudara-mara (Khan *et al.*, 2017).

2.6.2 Permintaan dan Penawaran

Dalam teori ekonomi, permintaan dan penawaran akan mempengaruhi harga harta tanah kediaman. Pasaran hartanah ialah contoh yang baik tentang cara penawaran dan permintaan berfungsi dalam industri. Apabila permintaan untuk perumahan tinggi dan penawaran rendah, harga rumah cenderung meningkat. Manakala, apabila terdapat lebih perumahan di pasaran, pemilik rumah mungkin menurunkan harga disebabkan permintaan pasaran yang berkurangan. Berkurangan dalam penawaran tanah tetapi permintaan hartanah kediaman telah meningkat, ia menunjukkan padanan yang tidak sihat dan memberi tekanan kepada pemaju untuk menaikkan harga perumahan. Tanah pembangunan yang tidak mencukupi, bekalan perumahan yang tidak sepadan dan tekanan kompetitif untuk tanah yang ada akan menaikkan harga rumah. penawaran perumahan di Malaysia tidak dapat memenuhi permintaan dengan cekap (Ismail *et al.*, 2015). Hal ini dikatakan kerana, harta tanah kediaman yang baharu perlu mengambil tempoh masa yang agak panjang untuk dibina.

2.6.3 Makroekonomi

Faktor makroekonomi boleh dibahagikan kepada Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK), kadar inflasi dan kadar faedah. Razali & Tan (2016) menyatakan bahawa pertumbuhan KDNK adalah faktor yang paling ketara mempengaruhi harga perumahan. Ini kerana peningkatan pendapatan mungkin ketara menjejaskan permintaan perumahan. San Ong (2013) menyatakan bahawa pelaburan perumahan adalah sebahagian daripada KDNK. Terdapat dua kesan utama inflasi, iaitu inflasi permintaan dan inflasi kos. Inflasi permintaan berlaku apabila permintaan terhadap barangan dan perkhidmatan meningkat. Apabila pendapatan isi rumah meningkat, permintaan untuk perumahan meningkat disebabkan kuasa beli yang meningkat, maka harga rumah meningkat. Manakala, bagi inflasi kos iaitu peningkatan kos pengeluaran dan operasi membawa kepada kenaikan harga barang dan perkhidmatan tertentu. Kadar faedah mempunyai hubungan negatif antara kadar faedah dan harga perumahan. Penurunan kadar faedah boleh menyebabkan gadai janji yang lebih murah atau pinjaman rumah yang lebih murah.

2.6.4 Faktor Demografi

Pada asasnya, faktor demografi mempengaruhi pilihan penduduk (Hurtubia & Gallay, 2010). Menurut Jayantha & Lau (2016) latar belakang demografi pembeli rumah, termasuk tahap pendapatan, umur, dan status perkahwinan, mungkin mempengaruhi keputusan membeli rumah. Lutfi (2010) menyatakan bahawa mereka yang berumur 29 tahun ke bawah mengalami pembelian hartanah kediaman kerana mereka tidak mempunyai kestabilan dari segi kewangan. Seterusnya, Kahn *et al.*, (2005) mengenal pasti negara atau kaum sebagai faktor sosioekonomi yang boleh dibezakan mengikut etnik dan warna kulit. Setiap kumpulan etnik di Malaysia terdiri daripada budaya dan perspektif berbeza berkaitan pembelian rumah (Chin, 2016).

2.6.5 Dasar Perumahan Negara Kerajaan

Malaysia telah memperkenalkan pelbagai dasar dan program perumahan bagi mencapai agenda penyediaan rumah yang sesuai dan mampu milik kepada masyarakat. Polisi berkaitan pembangunan perumahan digariskan dalam Rancangan Malaysia Lima. Salah satu objektif Dasar Perumahan Negara adalah untuk menyediakan perumahan yang mencukupi dan berkualiti dengan kemudahan yang komprehensif dan menguntungkan persekitaran. Dasar itu bertujuan untuk memastikan semua rakyat Malaysia, terutamanya golongan berpendapatan rendah, mempunyai akses yang lebih besar kepada perumahan yang mencukupi dan mampu milik serta kemudahan berkaitan.

2.6.6 Margin Untung Pemaju

Kos pembangunan mestilah lebih rendah daripada harga perumahan untuk memastikan daya maju pembangunan tertentu. Margin untung ialah peratusan hasil yang tinggal selepas semua kos ditolak. Margin untung ditentukan oleh gabungan pilihan perniagaan dan risiko yang berkaitan. Risiko bergantung kepada anggaran masa yang diperlukan untuk menyiapkan pembangunan sehingga bangunan itu dipajak dan dijual. Jika risiko dikurangkan, margin untung mungkin lebih rendah. Sebaliknya, jika risiko lebih tinggi, margin keuntungan meningkat.

3. Metodologi Kajian

Bahagian ini membincangkan metodologi yang digunakan oleh pengkaji dalam melaksanakan kajian ini. Ia bertujuan memberi penjelasan bagaimana kajian dijalankan, data-data diperolehi dan dianalisis bagi mendapat maklumat yang tepat. Perkara-perkara yang disentuh dalam bab ini antaranya reka bentuk kajian, responden kajian, tempat dan lokasi kajian, instrumen kajian, prosedur pengumpulan dan penganalisan data.

3.1 Peringkat Penyelidikan

Kajian ini dibuat secara berperingkat untuk memberi gambaran proses yang lebih sistematik dan lancar sepanjang kajian ini dijalankan. Peringkat penyelidikan ini terbahagi kepada lima peringkat untuk mencapai objektif kajian. Peringkat I merangkumi pemilihan tajuk, mengenal pasti isu dan masalah, membentuk objektif dan skop kajian. Peringkat II merujuk kepada kajian literatur dan peringkat III adalah peringkat pengumpulan data dan maklumat. Manakala, peringkat IV adalah analisis data dan penemuan kajian dan peringkat V merupakan peringkat kesimpulan dan cadangan.

3.2 Kaedah Kajian

Kajian ini menggunakan teknik kaedah kuantitatif. Kaedah kualitatif dan kuantitatif berbeza dalam kaedah dan teknik yang digunakan dalam reka bentuk kajian, persampelan, pengumpulan data, analisis data, dan peralatan. Pada akhirnya, prinsip utama teknik kuantitatif adalah lebih banyak penjelasan. Penyelidikan kuantitatif bergantung pada perspektif responden; soalan tertumpu pada tema dan matlamat kajian, dan kajian kuantitatif akan memfokuskan kepada data berangka seperti frekuensi, peratusan dan sebagainya.

(a) Sumber Primer

Dalam kajian ini, soal selidik telah dijalankan untuk mengumpul data primer. Data primer adalah data yang telah dijana oleh penyelidik sendiri, tinjauan, temu bual, eksperimen, direka khas untuk memahami dan menyelesaikan masalah kajian yang dihadapi. Soal selidik ini melibatkan pemaju berada di kawasan Pasir Gudang, Johor Bahru.

i. Pengumpulan Data Soal Selidik

Dalam kajian ini, akan menyediakan soalan soal selidik kepada pemaju-pemaju yang berada di Pasir Gudang, Johor Bahru. Terdapat 20 responden pemaju berada di kawasan Pasir Gudang, Johor Bahru. Dalam soal selidik akan berkemukakan soalan tentang keadaan semasa pasaran perumahan tempatan dan faktor dominan yang mempengaruhi penentuan harga rumah di Pasir Gudang, Johor Bahru.

ii. Pembentukan Soal Selidik

Soal selidik digunakan untuk mengumpulkan maklumat dan data primer. Soalan memfokuskan kepada perkara yang cuba dicapai oleh penyelidikan, dan bukannya mencipta soalan yang sukar untuk orang yang disoal selidik. Soalan-soalan tersebut direka bentuk berdasarkan persoalan kajian literatur dan objektif kajian bagi mendapatkan data daripada responden. Soalan kajian khusus telah dikemukakan oleh penyelidik. Pengkaji mengumpul semua data berkaitan kajian semasa kajian dijalankan. Soal selidik untuk kajian ini terbahagi kepada dua bahagian. Bahagian A merupakan soalan yang berkaitan dengan latar belakang dan ciri demografi responden, seperti umur, pendidikan, pendapatan dan sebagainya. Manakala Bahagian B menfokuskan objektif kajian yang pertama yang mana menentukan faktor dominan yang mempengaruhi penentuan harga rumah di Pasir Gudang, Johor Bahru.

(b) Sumber Sekunder

Data sekunder adalah data yang menggunakan data sedia ada yang dijana oleh institusi kerajaan, kemudahan penjagaan kesihatan dan sebahagian daripada penyimpanan rekod organisasi. Dalam kajian ini, sumber data sekunder telah digunakan untuk mencapai objektif kedua iaitu hubungan antara peningkatan harga hartanah kediaman dan peningkatan pendapatan penduduk di Pasir Gudang, Johor Bahru. Data diperoleh melalui dokumen daripada laman web NAPIC dan Jabatan Statistik Malaysia. Data sekunder yang telah digunakan terdiri daripada Laporan Tahunan Perumahan dan Pembangunan Negara, Laman Web Rasmi Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, internet, kajian lepas, jurnal, e-book, dan sebagainya

3.3 Analisa Data

Data-data yang dikumpul menggunakan kaedah kuantitatif iaitu kaedah soal selidik yang dibuat di sekitar kawasan kajian iaitu daerah Pasir Gudang, Johor. Melalui kajian ini, penyelidik memilih untuk menggunakan kaedah analisis kekerapan dan analisis deskriptif.

(a) Analisa Kekerapan

Kaedah analisis kekerapan merupakan teknik analisis yang diperoleh daripada tinjauan yang telah dilakukan. Pendekatan ini juga mudah untuk difahami dan dibaca, kerana ia memaparkan bilangan pilihan dan perkadaran semua balasan responden. Penemuan akan bergantung kepada kekerapan kejadian dan akan diterjemahkan menggunakan program Statistical Package for the Social Science (SPSS). Pengkaji menggunakan pendekatan analisis frekuensi untuk mengira bilangan belia yang sudah memiliki rumah dan mereka yang tidak memiliki rumah dalam kajian ini.

(b) Kaedah Analisis Deskriptif

Data kuantitatif telah dianalisis menggunakan kaedah analisis deskriptif. Analisis deskriptif digunakan oleh penyelidik untuk menganalisis data mentah. Bagi memenuhi matlamat kajian, analisis deskriptif digunakan bersama dengan perbandingan dan penilaian. Ini adalah salah satu analisis awal yang mungkin digunakan untuk mendapatkan gambaran umum dan lengkap data yang dikumpul. Hasil penyelidikan ini kemudiannya akan diubah menjadi graf, carta bar, jadual dan representasi visual yang lebih ringkas dan mudah difahami. Untuk mencapai matlamat kajian, data akan dinilai menggunakan teknik analisis kekerapan, analisis peratusan, atau kaedah indeks purata.

(c) Kaedah Analisa Kandungan

Dalam kajian ini, kaedah analisis kandungan telah digunakan untuk mencapai objektif kedua iaitu hubungan antara peningkatan harga hartanah kediaman dengan faktor dominan di Pasir Gudang, Johor Bahru. Data akan diperoleh melalui dokumen daripada laman web NAPIC dan DOSM. Selain itu, kajian ini menggunakan data sekunder seperti buku, jurnal, artikel, kertas penyelidikan, laporan syarikat, dan sumber Internet untuk menyokong dan melengkapkan penyelidikan.

4. Analisis Kajian

4.1 Hasil Dapatan Objektif 1: Faktor dominan yang mempengaruhi penentuan harga rumah dari perspektif pemaju di Pasir Gudang, Johor Bahru, Malaysia

Terdapat 15 soalan yang dinilai kepada 4 tahap persetujuan iaitu 1= sangat tidak setuju, 2= tidak setuju, 3= setuju, 4= sangat setuju. Tahap penilaian dipilih oleh responden untuk mewakili persetujuan mereka atas setiap soalan. Jadual 1 dan 2 di bawah menunjukkan kepada tahap persetujuan dengan setiap faktor terhadap harga hartanah kediaman.

Jadual 1: Faktor dominan mempengaruhi penentuan harga rumah kediaman

Faktor	Skor Purata
Lokasi	3.60
Demografi	3.67
Permintaan dan Penawaran	3.73
Margin Untung Pemaju	3.07
Kadar Inflasi	2.93
Dasar Perumahan Negara	3.13
Kos Pembangunan	3.33

Dapatan kajian menunjukkan maklum balas responden terhadap setiap faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan harga rumah kediaman di Pasir Gudang dalam kalangan pemaju. Dapatan

menunjukkan kesemua responden adalah bersetuju dengan semua faktor yang mempengaruhi penentuan harga rumah kediaman. Faktor yang paling utama ialah faktor permintaan dan penawaran dengan skor purata 3.73, manakala faktor yang paling kurang mempengaruhi adalah faktor kadar inflasi dengan skor purata 2.93.

4.2 Hasil Dapatan Objektif 2: Hubungan antara peningkatan harga rumah dengan faktor dominan di Pasir Gudang, Johor Bahru.

Ujian korelasi Pearson digunakan untuk menentukan hubungan antara pembolehubah yang akan diuji dalam kajian ini. Penyelidikan ini bertujuan untuk mencari atau mengkaji sebarang kemungkinan hubungan antara pembolehubah bebas iaitu faktor dominan dengan pembolehubah bersandar iaitu peningkatan harga rumah kediaman di Pasir Gudang, Johor Bahru. Nilai r boleh digunakan untuk menentukan kekuatan pautan antara pembolehubah. Menurut Pallant (2005), korelasi 0 menunjukkan tiada pautan, tetapi korelasi 1.0 menunjukkan perkaitan positif atau negatif yang sempurna. Penilaian nombor antara 0 (tiada hubungan) dan 1 (hubungan sempurna). Apabila $r = \pm 0.1$ hingga ± 0.29 , perkaitan adalah lemah; apabila $r = \pm 0.30$ hingga ± 0.49 , hubungannya adalah sederhana; dan apabila $r = \pm 0.50$ dan ke atas, hubungan itu kukuh. Jadual 2 menunjukkan Korelasi Pearson bagi hubungan antara faktor dominan dengan peningkatan harga hartanah kediaman.

Jadual 2: Hubungan antara faktor dominan dengan peningkatan harga harta tanah kediaman

Pembolehubah		Harga Harta Tanah Kediaman	Lokasi Rumah Kediaman	Keluasan Harta Tanah
Harga harta tanah kediaman	Pekali Korelasi	1.000	-.217	.679
	Sig.(2- tailed)		-	<.001
	N	632	632	632
Lokasi rumah kediaman	Pekali Korelasi	-.217	1.000	.010
	Sig.(2- tailed)	<.001		.798
	N	632	632	632
Keluasan harta tanah	Pekali Korelasi	.679	.010	1.000
	Sig.(2- tailed)	<.001	.798	
	N	632	632	632
Harga harta tanah kediaman	Pekali Korelasi	1.000	.306	.811
	Sig.(2- tailed)		.504	.027
	N	7	7	7
Gaji dan Upah	Pekali Korelasi	.306	1.000	.607
	Sig.(2- tailed)	.504		.148
	N	7	7	7
Populasi	Pekali Korelasi	.811	.607	1.000
	Sig.(2- tailed)	.027	.148	
	N	7	7	7

Berdasarkan Jadual 2 di atas, kesemua pembolehubah bebas mempunyai hubungan signifikan dengan pembolehubah bersandar iaitu harga harta tanah kediaman. Walaupun semua faktor yang berhubung dengan lokasi mempunyai hubungan yang signifikan dengan pembolehubah bersandar (harga harta tanah kediaman), dapatan korelasi Pearson menunjukkan bahawa kekuatan pautan bagi pembolehubah bebas bagi lokasi rumah kediaman adalah perkaitan sedikit tetapi signifikan iaitu pada $r = -0.217$, $p < .001$. Keluasan harta tanah mempunyai kekuatan sederhana pada $r = 0.679$, $p < .001$.

Manakala, bagi signifikasi pembolehubah bebas iaitu gaji dan upah telah melebihi tahap 0.05, walaupun ia mempunyai hubungan dengan harga harta tanah kediaman iaitu 0.306. Oleh itu, pembolehubah bebas ini tidak boleh diterima. Selain itu, faktor populasi mempunyai hubungan yang signifikan dengan pembolehubah bersandar (harga harta tanah kediaman), dapatan korelasi Pearson menunjukkan bahawa kekuatan pautan bagi pembolehubah bebas ini adalah sangat kuat iaitu pada $r = 0.811$, $p < .027$.

4.3 Perbincangan Hasil Kajian

4.3.1 Perbincangan Objektif Kajian 1

Daripada hasil dapatan kajian ini, pertimbangan faktor dominan bagi implikasi penentuan harga harta tanah kediaman oleh pemaju di Pasir Gudang, Johor Bahru adalah lokasi, permintaan dan penawaran dan faktor demografi. Tiga faktor ini merupakan faktor yang paling dominan yang mempengaruhi harga rumah kediaman dari perspektif pemaju. Berdasarkan Jadual 2 menunjukkan semua responden bersetuju dengan faktor permintaan dan penawaran dan ia adalah skor purata yang tertinggi iaitu 3.73. Daripada hasil dapatan kajian menunjukkan permintaan yang lebih tinggi akan mempengaruhi keputusan pemaju atas penentuan harga harta tanah kediaman. Peningkatan dalam taraf hidup pengguna akan mempengaruhi permintaan atas harta tanah kediaman dan mereka akan lebih mementingkan kualiti harta tanah kediaman dan ia juga akan mempengaruhi penentuan harga harta tanah kediaman. Harta tanah kediaman yang berkualiti mesti mempunyai lokasi yang dilengkapi dengan infrastruktur yang lengkap, kualiti bangunan yang tinggi, spesifikasi jenis dan reka bentuk yang pelbagai (Kamal *et al.*, 2016). Ini akan mempengaruhi penentuan harga harta tanah kediaman oleh pemaju.

Faktor yang kedua tertinggi adalah faktor demografi, majoriti responden bersetuju dengan faktor ini akan mempengaruhi harga harta tanah kediaman. Istilah demografi sering digunakan secara bergantian dengan demografi yang mengkaji populasi manusia termasuk pertumbuhan penduduk dan perubahan sosial. Faktor demografi atau pembolehubah ialah statistik peribadi yang merangkumi maklumat seperti jantina, umur, status perkahwinan, saiz keluarga, pekerjaan, tahap pendidikan, latar belakang bahasa, tahap pendapatan, pemilikan atau harta benda, kewarganegaraan, etnik, bangsa, agama, lokasi dan sebagainya (Ashraf, 2020). Permintaan sesebuah unit kediaman dari aspek pendapatan, bilangan isi rumah, pekerjaan dan kos pengangkutan akan mempengaruhi harga harta tanah kediaman. Faktor demografi akan menjejaskan permintaan untuk perumahan, apabila permintaan yang lebih tinggi dikaitkan lebih besar penduduk. Manakala, pembahagian umur memihak kepada tempoh masa untuk keluarga akan memberi kesan kepada keperluan untuk perumahan. Faktor kekayaan akan menjadi keputusan pemilikan seperti pekerjaan, tahap pendidikan, dan pendapatan isi rumah mempunyai hubungan positif dengan tahap permintaan dan kemampuan. Oleh itu, 15 orang responden bersetuju dengan faktor demografi adalah faktor yang kedua tinggi mempengaruhi harga harta tanah kediaman dari perspektif pemaju dan min puratanya adalah 3.67.

Faktor yang ketiga adalah faktor lokasi, daripada dapatan kajian 15 orang responden bersetuju faktor ini adalah salah satu faktor dominan yang mempengaruhi harga harta tanah kediaman di Johor Bahru. Lokasi harta tanah kediaman di bandar akan mempengaruhi harga pasarannya secara langsung. Setiap lokasi mewakili nilai yang berbeza dalam pembolehubah seperti kebolehcapaian, kejiranan, trafik, tahap sosio-ekonomi dan kedekatan dengan kawasan hijau, antara lain. Selain itu, lokasi tersebut mempunyai pengaruh ke atas pilihan dan harga tawaran setiap hartanah kediaman. Isi rumah yang jauh dari daerah pusat perniagaan akan menanggung ketidakupayaan yang lebih tinggi daripada pengangkutan berbanding mereka yang lebih dekat. Ketidakupayaan ini akan mencerminkan harga yang lebih rendah bagi lokasi hartanah kediaman yang jauh dari daerah pusat kediaman atau yang kebolehaksesannya ke daerah pusat perniagaan adalah lebih rendah. Hartanah kediaman ini, yang menanggung kos pengangkutan yang lebih tinggi, perlu ditawarkan pada harga yang lebih rendah agar untuk mengimbangi kos yang lebih tinggi yang timbul daripada kebolehcapaian yang lemah. Oleh itu, hartanah kediaman yang berhampiran dengan pusat perniagaan akan mempunyai harga yang lebih tinggi dan ini akan menjadi salah satu faktor yang ditimbang oleh pemaju dalam menentukan harga hartanah kediaman.

4.3.2 Perbincangan Objektif Kajian 2

Keputusan daripada analisis kedua adalah mengkaji hubungan antara faktor dominan dengan harga harta tanah kediaman di Pasir Gudang, Johor Bahru. Penyelidikan ini bertujuan untuk menentukan faktor atau elemen yang mempengaruhi harga harta tanah kediaman di Pasir Gudang, Johor Bahru dan melibatkan 632 data transaksi harta tanah kediaman yang berada di Pasir Gudang, Johor Bahru. Untuk dapatkan keputusan objektif analisis data ini telah menggunakan Sistem Maklumat Geografi (GIS), ujian Pearson dan analisis korelasi untuk memeriksa objektif dan matlamat. Penyelidikan ini ingin mengkaji hubungan antara faktor dominan dan harga harta tanah kediaman dan analisis korelasi Pearson digunakan untuk menjawab objektif ini. Eksperimen ini dijalankan untuk mengkaji hipotesis berikut:

Bagi objektif kedua iaitu hubungan antara peningkatan harga rumah dengan faktor dominan iaitu faktor lokasi didapati jarak rumah kediaman mempunyai hubungan yang negatif dengan harga harta tanah kediaman. Daripada hasil dapatan kajian yang telah menggunakan matrik jarak menunjukkan Taman Masai adalah matrik jarak yang paling dekat (0.393km) dengan Daerah Pusat Perniagaan dan harga per segi meter bagi rumah kediamannya adalah RM381, manakala bagi rumah kediaman berada di Taman Kota Masai mempunyai RM 361 psm yang berada paling jauh (7.869km) dengan Daerah Pusat Perniagaan. Selain itu, matrik jarak antara hartanah kediaman dengan pusat membeli-belah menunjukkan harga hartanah kediaman yang berada di Taman Mawar mempunyai RM 291 psm yang berada paling dekat (0.506km) dengan pusat beli-belah manakala Taman Scientex mempunyai RM 277 psm paling jauh iaitu 7.036km. Ini bermaksud apabila jarak ke daerah pusat perniagaan atau kemudahan infrastruktur berkurang, harga harta tanah kediaman akan meningkat.

Lokasi dekat dengan kemudahan bandar dan kebolehcapaian pengangkutan awam akan memastikan isi rumah penyewa akan menanggung kos perjalanan yang rendah tetapi sewa yang agak tinggi (Kim & Parent, 2016). Berdasarkan teori sewa yang merujuk kepada bagaimana permintaan terhadap hartanah bertambah lebih pendek jarak perjalanan ke pusat perniagaan terdekat daerah, akses kepada barangan dan perkhidmatan merupakan faktor utama yang mempengaruhi nilai pembangunan tanah. Pemilihan lokasi yang baik akan mempengaruhi harga harta tanah kediaman dari segi keluasan tanah, jarak perumahan ke daerah pusat perniagaan. Oleh itu, daripada keputusan matrik jarak yang telah dijalankan, dapati faktor lokasi mempunyai hubungan dengan harga harta tanah kediaman. Selepas daripada hasil dapatan kajian bagi objektif pertama telah mengenal pasti faktor lokasi yang mempengaruhi harga rumah kediaman dari perspektif pemaju dan hasil dapatan kajian bagi objektif kedua yang telah menggunakan matrik jarak juga membuktikan bahawa faktor lokasi yang dipilih oleh pemaju mempunyai hubungan yang signifikan kepada harga harta tanah kediaman. Ini menunjukkan bahawa implikasi harga harta tanah kediaman oleh pemaju adalah mengikut hartanah pasaran untuk melancarkan sesuatu pembangunan di Pasir Gudang, Johor Bahru.

Dalam faktor demografi akan menggunakan faktor gaji dan upah dan faktor populasi untuk menjalankan ujian korelasi Pearson. Keputusan kajian hypothesis ini menunjukkan bahawa pekali korelasi bagi faktor gaji dan upah dan faktor populasi masing-masing ialah 0.306 adalah perkaitan sedikit tetapi signifikan dan 0.811 adalah tinggi. Keputusan ini telah menunjukkan dalam faktor demografi mempunyai hubungan yang signifikan dengan harga harta tanah kediaman. Daripada ujian hipotesis, didapati dalam faktor demografi iaitu faktor gaji dan upah mempunyai hubungan yang positif dengan harga harta tanah kediaman. Daripada keputusan ujian korelasi Pearson dapat mengetahui harga harta tanah kediaman meningkat, gaji dan upah isi rumah juga akan meningkat. Tetapi peratus peningkatan gaji dan upah isi rumah adalah kurang daripada peratus kenaikan harga harta tanah kediaman. Ini bermakna terdapat banyak isi rumah yang tidak mampu untuk membeli harta tanah kediaman walaupun gaji telah meningkat.

Selain itu, bagi faktor populasi iaitu mempunyai hubungan signifikan yang tinggi dengan harga harta tanah kediaman. Sebagai contoh, apabila populasi sesuatu tempat meningkat, harga harta tanah kediaman juga akan meningkat. Ini bermaksud faktor populasi ini mempunyai pengaruh signifikan yang tinggi terhadap harga harta tanah kediaman. Ini kerana, populasi yang tinggi akan mempunyai permintaan yang tinggi dan penawaran yang sedikit akan menyebabkan harga harta tanah kediaman meningkat. Dalam teori ekonomi juga menunjukkan keadaan ini iaitu permintaan meningkat, penawaran berkurangan akan menyebabkan harga meningkat. Keterjangkauan perumahan boleh menjadi cabaran tertentu dalam komuniti dengan keperluan perumahan yang semakin meningkat, kerana peningkatan mutlak dalam bilangan isi rumah selalunya disebabkan oleh pertumbuhan populasi bersih dan imigrasi; peningkatan mutlak dan relatif dalam isi rumah sewa berpendapatan rendah, terutamanya isi rumah yang lebih tua. Melalui hasil dapatan kajian bagi objektif kedua, faktor demografi adalah salah satu pertimbangan kepada pihak pemaju semasa mereka menjalankan pembangunan perumahan dan hasil dapatan kajian objektif kedua dapat membuktikan bahawa pihak pemaju akan mempertimbangkan faktor demografi sebelum membuat keputusan atas jenis hartanah kediaman, harga, lokasi dan sebagainya untuk menawarkan hartanah kediaman yang sesuai di pasaran ini.

5. Kesimpulan

Dapatan kajian menunjukkan terdapat pelbagai faktor yang mempengaruhi harga rumah di Pasir Gudang, Johor Bahru. Berdasarkan keputusan kajian penyelidikan ini, lokasi, permintaan dan penawaran serta demografi menjadi faktor dominan atau pertimbangan pertama apabila pemaju menentukan harga harta tanah kediaman. Tiga faktor ini adalah faktor terpenting yang mempengaruhi harga rumah dari perspektif pemaju. Berikutan dengan pembinaan kos, kadar faedah, dasar perumahan negara, margin keuntungan dan kadar inflasi. Selain itu, kaedah analisis hipotesis telah dijalankan untuk mengkaji hubungan antara harga hartanah kediaman dan faktor dominan yang telah didapati dari objektif pertama. ujian Korelasi Pearson telah dijalankan, dan dapatan telah dijalankan, dan dapatan telah menunjukkan bahawa pekali korelasi bagi setiap faktor dominan. Tamabahan pula, hubungan antara peningkatan harga hartanah dengan faktor dominan adalah signifikan. Selepas ujian hipotesis, dapatan kajian atas faktor dominan mempengaruhi harga harta tanah kediaman yang disetujui oleh pemaju adalah mempunyai hubungan yang signifikan.

Penghargaan

Pengkaji ingin mengucapkan terima kasih kepada Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia dengan sokongan yang diberikan.

Rujukan

- Armatys, J., Askham, P., & Green, M. (Mike W. . (2009). *Principles of valuation*. EG Books/Estates Gazette. <https://www.routledge.com/Principles-of-Valuation/Armatys-Askham-Green/p/book/9780728205680>
- Ashraf, M. A. (2020). Demographic factors, compensation, job satisfaction and organizational commitment in private university: an analysis using SEM. *Journal of Global Responsibility*, 11(4), 407–436. <https://doi.org/10.1108/JGR-01-2020-0010/FULL/PDF>
- Cadman, D., & Topping, R. (1995). *Property development*. 310. https://books.google.com/books/about/Property_Development.html?id=5MlrSx5MRNUC
- Chin, K. S. (2016). *Attributes Influencing Home Buyers' Purchase Decision: A Study of Residential Property in Setia Alam - UTAR Institutional Repository*. <http://eprints.utar.edu.my/2078/>
- Eze, U., & Lim, Y. (2013). Indicators in the Purchase of Housing Properties. *The Journal of Southeast Asian Research*, 1–10. <https://doi.org/10.5171/2013.432043>
- Hamid, A., & Iman, M. (2006). *Basic aspects of property market research - Universiti Teknologi Malaysia Institutional Repository*. <http://eprints.utm.my/id/eprint/30000/>

- Hashim, Z. A. (2010). *Housing Price and Affordability in Housing in Malaysia*. <http://journalarticle.ukm.my/596/1/akademika78%5B03%5DA4.pdf>
- Hurtubia, R., & Gally, O. (2010). *Deliverable 2.7 Attributes of Households, Locations and Real-Estate Markets for Land Use Modeling*. www.sustaincity.eu
- Ismail, S., Jalil, I. N., & Megat Muzafar, P. M. (2015). *Making Housing More Affordable*. http://www.krinstiute.org/form_getfiledownload.aspx?id=b96679d6-20e8-4597-b9d68ae0549f9d6c&type=2
- Jayantha, W. M., & Lau, J. M. (2016). Buyers' property asset purchase decisions: an empirical study on the high-end residential property market in Hong Kong. *Vilnius Gediminas Technical University*, 20(1), 1–16. <https://doi.org/10.3846/1648715X.2015.1105322>
- Kahn, R. S., Smith, L. A., Hatcher-Ross, J. L., & Wertheimer, R. (2005). Rethinking Race/Ethnicity, Income, and Childhood Asthma: Racial/Ethnic Disparities Concentrated Among the Very Poor. *Research Articles Public Health Reports*, 120, 109.
- Kamal, E. M., Hassan, H., & Osmadi, A. (2016). *Factors Influencing the Housing Price: Developers' Perspective*. <https://publications.waset.org/10004541/factors-influencing-the-housing-price-developers-perspective>
- Khan, P. A. M., Azmi, A., & Rahman, T. (2017). *Housing Preference For First Time Home Buyer In Malaysia. Semantic Scholar*. <https://www.semanticscholar.org/paper/Housing-Preference-For-First-Time-Home-Buyer-In-Khan-Azmi/4e3afae76862314f260bce68b86004edeac43026>
- Kim, C., & Parent, O. (2016). Modeling individual travel behaviors based on intra-household interactions. *Regional Science and Urban Economics*, 57, 1–11. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2015.12.002>
- Le, T. H. (2015). Do soaring global oil prices heat up the housing market? Evidence from Malaysia. *Economics*, 9, 1–30. <https://doi.org/10.5018/Economics-Ejournal.Ja.2015-27>
- Levin, E. J., & Wright, R. E. (1997). The impact of speculation on house prices in the United Kingdom. *Economic Modelling*, 14(4), 567–585. [https://doi.org/10.1016/S0264-9993\(97\)00008-4](https://doi.org/10.1016/S0264-9993(97)00008-4)
- Lutfi, L. (2010). The Relationship Between Demographic Factors And Investment Decision In Surabaya. *Journal of Economics, Business, & Accountancy Ventura*, 13(3).
- Mar Iman, A. H. (2007). *Property supply and demand*. 208. Penerbit UTM, Skudai, Johor Bahru. ISBN 978–983–52–0437–1
- Mariadas, P. A., Selvanathan, M., & Hong, T. K. (2016). A Study on Housing Price in Klang Valley, Malaysia. *International Business Research*, 9(12), 103. <https://doi.org/10.5539/IBR.V9N12P103>
- Millington, A. (2013). An Introduction to Property Valuation. *An Introduction to Property Valuation*. <https://doi.org/10.4324/9781315040363>
- Nor'Aini, Y., Abu Jarad, I., & Wira Mohd Shafiei, M. (2010). The organizational performance of housing developers in Peninsular Malaysia. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 3(2), 146–162. <https://doi.org/10.1108/17538271011049768>
- Oloke, O., Ayedun, C., & Ignatus, O. (2013). *An Examination of Estate Surveyors and Valuers' Perception of Flood Risk on Residential Property Value in Lagos State, Nigeria. Ethiopian*. <https://doi.org/10.1108/17538271011049768>
- Razali, M. N., & Tan, A. (2016). *The Dynamics Of House Price Volatility In Malaysia | Journal of Technology Management and Business*. <https://publisher.uthm.edu.my/ojs/index.php/jtmb/article/view/1464>
- San Ong, T. (2013). Factors Affecting the Price of Housing in Malaysia. *Finance and Banking (JEIEFB) An Online International Monthly Journal*, 5, 415. www.globalbizresearch.com
- Saw, L. S., & Tan, T. H. (2014). *Saw, L. S., & Tan, T. H. (2014). Factors affecting the purchase decision of investors in the residential property market in Malaysia*. <https://doi.org/10.1108/17538271011049768>
- Tan, T. H. (2010a). *(PDF) Base Lending Rate And Housing Prices: Their Impacts On Residential Housing Activities In Malaysia*. https://www.researchgate.net/publication/228469732_Base_Lending_Rate_And_Housing_Prices_Their_Impacts_On_Residential_Housing_Activities_In_Malaysia
- Tan, T. H. (2010b). *(PDF) Base Lending Rate And Housing Prices: Their Impacts On Residential Housing Activities In Malaysia*. https://www.researchgate.net/publication/228469732_Base_Lending_Rate_And_Housing_Prices_Their_Impacts_On_Residential_Housing_Activities_In_Malaysia
- Tan, T. (2018). *Freehold, Leasehold dan Lot Bumiputera: Yang Mana Lebih Bagus?* <https://www.propertyguru.com.my/bm/panduan-hartanah/freehold-leasehold-dan-lot-bumiputera-9624>
- Tse, C.-B., Rodgers, T. & Niklewski, J. (2014). *The 2007 financial crisis and the UK residential housing market: Did the relationship between interest rates and house prices change? the Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International* <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2013.08.013>
- Wang, D., & Li, S. M. (2006). Socio-economic differentials and stated housing preferences in Guangzhou, China. *Habitat International*, 30(2), 305–326. <https://doi.org/10.1016/J.HABITATINT.2004.02.009>
- Wilkinson, S., & Reed, R. (2008). *Property Development, Fifth edition*. NY, Routledge.

Żróbek, S., Trojanek, M., Żróbek-Sokolnik, A., & Trojanek, R. (2015). The influence of environmental factors on property buyers' choice of residential location in Poland. *Journal of International Studies*, 8(3), 164–174. <https://doi.org/10.14254/2071>