

Analisis Trend Indeks Harga dan Taburan Jenis Perumahan Mengikut Kelas Sosioekonomi di Kuala Lumpur

Trend Analysis of Prices Index and Distribution Types of Housing Based on Socioeconomic Classes in the Kuala Lumpur

SARIPAH OSMAN & KHAİROS MD SAINI

ABSTRAK

Rumah merupakan satu keperluan asas yang harus dimiliki bagi memastikan kesejahteraan hidup rakyat dapat dipertingkatkan. Namun begitu, isu harga rumah yang tidak konsisten dan mampu milik menimbulkan pelbagai spekulasi dalam kalangan penduduk. Secara umum, keadaan ini berpunca daripada peningkatan harga rumah yang dipengaruhi oleh nilai tanah, dan jarak daripada pusat bandar. Oleh itu, kajian ini memfokuskan kepada indeks harga rumah dan taburan jenis perumahan yang wujud di sekitar bandar Kuala Lumpur. Data yang diperolehi daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (JPPHKL) dijadikan sebagai sumber utama untuk mengenal pasti indeks harga rumah dan jenis perumahan. Untuk memaparkan imej secara visual, Sistem Maklumat Geografi (GIS) akan diguna pakai untuk menganalisis taburan. Indeks harga rumah di sekitar bandar Kuala Lumpur dilihat semakin meningkat secara konsisten merangkumi semua jenis perumahan yang ditawarkan. Nilai tanah yang semakin meningkat di Kuala Lumpur menyebabkan wujudnya taburan jenis perumahan yang tersendiri dan dapat dikaitkan dengan tahap sosioekonomi penduduk. Perumahan jenis kondominium yang hanya mampu dimiliki golongan berpendapatan tinggi cenderung untuk dibina berdekatan dengan pusat bandar. Manakala, taburan rumah pangsapuri adalah lebih seragam dan rumah teres jauh di pinggir bandar. Kedua-dua jenis perumahan ini kebiasaannya dimiliki oleh golongan pertengahan. Taburan perumahan pangsa yang dibina untuk kelompok berpendapatan rendah juga adalah lebih seragam. Oleh itu, adalah penting untuk pihak berkuasa tempatan mengambil kira harga dan jenis taburan perumahan sebagai panduan sebelum menyediakan kemudahan perkhidmatan yang diperlukan.

Kata kunci: Harga rumah; trend; taburan perumahan; jarak dari pusat bandar; taraf sosioekonomi

ABSTRACT

The home is a basic necessity that must be owned to ensure the well-being of the people can be enhanced. However, the inconsistency and affordability of housing prices led to many speculations among the population. Generally, it is happened due to the increasing value of land prices, and the distance from the city centre. Therefore, this study will focus on the housing price index and the distribution of housing types that exist around the Kuala Lumpur. Data obtained from the Federal Territory of Property and Property Services Department are used as the main source for identification of housing price index and housing types. To display an image, the Geographic Information System (GIS) will be used to analyze the distribution. The housing price index is increased consistently including all types of housing are offered. High value of land in Kuala Lumpur has led to the distribution of distinctive housing types and can be attributed to the socioeconomic level of the population. Condominiums that are only affordable for high-income group tend to be built close to the city center. Meanwhile, the distribution of apartment houses is more uniform and the terrace houses is at suburbs area. Both types of housing are usually owned by the middle class communities. Distribution of flat housing built for the lower income group is also uniformly. Therefore, it is important for local authorities to take into consideration the price and type of housing distribution as a guide before providing the necessary service facilities.

Keywords: Housing price; trend; distribution of houses; distance from city centre; socioeconomic class

PENGENALAN

Rumah terus menjadi aspirasi bagi setiap individu untuk dimiliki dan antara salah satu pelaburan yang paling besar bagi sesebuah isi rumah (Zainal 2010). Pada dasarnya, rumah adalah keperluan asas yang diperlukan oleh setiap individu sebagai tempat perlindungan. Namun pada masa kini, ia juga turut dijadikan sebagai salah satu pengukur taraf hidup seseorang individu. Rumah bukan sahaja merujuk kepada kemudahan fizikal semata-mata namun ia memainkan peranan yang penting sebagai satu dasar sosial dalam pembangunan mampan ke arah meningkatkan kesejahteraan hidup penduduk (Nooriah & Zakiah 2018). Rumah yang selesa, selamat dan persekitaran yang sejahtera merupakan impian bagi setiap keluarga (Haryati 2012). Di Kuala Lumpur, isu pemilikan rumah mampu milik yang sering dibangkitkan oleh masyarakat setempat sering kali menimbulkan permasalahan khususnya kepada pihak berkuasa tempatan. Atas faktor permintaan rumah yang terlalu tinggi berbanding penawarannya, pemaju terpaksa meletakkan harga yang lebih tinggi sehinggakan sebahagian besar daripada penduduk tidak mampu memiliki mana-mana rumah di sekitar bandar Kuala Lumpur. Keadaan ini membimbangkan banyak pihak khususnya pihak kerajaan yang bertanggungjawab untuk memastikan kesejahteraan rakyat dapat dipertingkatkan.

Saban tahun, penawaran harga rumah di sekitar Kuala Lumpur yang kian meningkat menidahkan kemampuan rakyat Malaysia khususnya mereka yang berpendapatan rendah untuk memiliki mana-mana rumah idaman. Untuk memiliki sebuah rumah impian bukanlah satu perkara yang mudah kerana cara pemilikan rumah itu sendiri memerlukan modal yang besar untuk mendapatkannya (Haryati 2012). Oleh itu, majoriti penduduk cenderung untuk memilih kawasan atau jenis perumahan yang mampu dimiliki mengikut kelas sosioekonomi masing-masing tanpa mengambil kira faktor jarak dari pusat bandar. Isu yang dahulunya berkait dengan darjah ketersampaian kawasan perumahan dengan kawasan lain kini telah berubah kepada isu kemampuan memiliki dan kualiti perumahan (Salfarina 2011). Jaringan sistem pengangkutan yang semakin baik di Kuala Lumpur merupakan salah satu faktor yang menyumbang kepada perubahan fokus permasalahan ini.

Bagi membincangkan isu dan permasalahan ini, kajian ini akan memfokuskan kepada isu harga rumah di Kuala Lumpur dan taburan jenis

perumahan dominan yang dilihat penting untuk dibincangkan. Ketidakkonsistenan harga rumah pada setiap tahun menyukarkan pengguna untuk merancang perbelanjaan masa depan dan pada masa yang sama turut dipengaruhi oleh keperluan dan kehendak pengguna. Secara umumnya terdapat tiga isu utama yang mempengaruhi keputusan untuk memiliki rumah khususnya dalam kelompok komuniti berpendapatan sederhana, iaitu harga rumah, pinjaman perumahan dan dasar skim rumah (Shadiya et al. 2015). Kecenderungan untuk membeli rumah akan menjadi lebih besar apabila pasangan yang telah berkahwin cenderung untuk memiliki ruang peribadi yang tersendiri khususnya bagi mereka yang mempunyai bilangan ahli keluarga yang semakin membesar. Untuk menampung permintaan yang pelbagai daripada segenap lapisan masyarakat, terdapat trend taburan perumahan yang tersendiri yang dibina untuk pihak pemaju dan kerajaan untuk keperluan orang ramai. Oleh itu, jenis perumahan yang dibina untuk tujuan memenuhi keperluan pengguna akan membentuk sebuah trend taburan perumahan yang tersendiri mewakili kelompok sosioekonomi yang tertentu.

KAJIAN LEPAS

ISU HARGA RUMAH DAN PENAWARAN

Isu pemilikan rumah di Malaysia telah menjadi tajuk perbincangan utama dalam kalangan ahli politik, perancang bandar dan kerajaan (Zainal 2010). Rumah mampu milik yang sering diperkatakan oleh kerajaan telah menimbulkan pelbagai spekulasi apabila penawaran harga yang tidak terkawal telah menyebabkan ramai penduduk tempatan tidak mampu untuk memohon pinjaman perumahan. Keadaan ini sebahagian besar adalah berpunca daripada peningkatan harga tanah di kawasan bandar berikutan dengan persaingan guna tanah yang terlalu tinggi. Menurut Zainal (2000), perbezaan nilai dan bilangan transaksi harta tanah bagi sektor-sektor utama, iaitu perindustrian, perdagangan, dan kediaman telah mengakibatkan peningkatan harga tanah secara mendadak. Selain itu, harga rumah juga meningkat berpunca daripada faktor penawaran yang terhad di kawasan bandar, proses perancangan dan syarat tukar guna tanah yang mengambil masa yang terlalu panjang. Keadaan ini telah menyukarkan pihak pemaju untuk mencari lokasi yang sesuai untuk pembinaan perumahan. Kesannya

pembangunan akan tergendala menyukarkan orang ramai mendapatkan rumah yang diimpikan pada lokasi yang strategik. Secara tidak langsungnya, faktor ini mempengaruhi jenis taburan perumahan yang terdapat di sekitar bandar

Urbanisasi juga memainkan peranan penting dalam mempengaruhi faktor peningkatan harga rumah di bandar. Tahap urbanisasi yang tinggi yang terdapat di bandar telah menyebabkan harga harta tanah di kawasan tersebut lebih mahal berbanding kawasan luar bandar yang kurang membangun (Zainal 2000). Kepsatan pembangunan telah mengubah corak dan keutamaan guna tanah setempat sehingga mendorong kepada peningkatan harga tanah. Misalnya bandar-bandar besar di Amerika Syarikat, nilai tanah di beberapa kawasan bandar telah mengalami peningkatan mendadak sehingga melebihi 50 peratus daripada harga pasaran yang dijangkakan pada tahun 2004 (Davis & Palumbo 2007). Perbezaan nilai tanah ini adalah bergantung kepada lokasi bandar berkenaan sama ada berdekatan dengan pusat tumpuan orang ramai atau tidak. Penawaran rumah di pusat tumpuan juga turut dipengaruhi oleh kehadiran komuniti luar yang berhijrah ke kawasan bandar. Keadaan ini menyebabkan persaingan guna tanah untuk tujuan penempatan apabila bilangan penduduk meningkat secara berterusan. Tumpuan yang diberikan kepada pusat bandar akan mempengaruhi trend taburan perumahan yang tersendiri berikutan dengan permintaan yang semakin meningkat.

Manakala kajian Macdonald (2011) di Pulau Pinang mendapati, wujud trend harga rumah dan taburan perumahan yang tersendiri. Terdapat 468,278 unit perumahan yang ditawarkan pada tahun 2010 di Pulau Pinang, iaitu 41 peratus perumahan negeri terletak di Timur Laut pulau, 12 peratus terletak di Barat Daya pulau, 22 peratus di Seberang Perai Tengah (Butterworth dan Bukit Mertajam), 14 peratus di Seberang Perai Utara dan 11 peratus di Seberang Perai Selatan (Macdonald 2011). Wujud ketidakseragaman harga diantara rumah di sebelah pulau dan Seberang Perai, dimana dianggarkan harga rumah di Pulau Pinang adalah lapan kali ganda lebih mahal daripada harga rumah di tanah besar Seberang Perai. Penawaran harga rumah di luar kemampuan pembeli menyebabkan banyak pembeli tidak mampu untuk memiliki rumah persendirian di Pulau Pinang. Oleh itu, adalah penting untuk mengambil kira faktor ekonomi seperti pasaran tempatan, pendapatan isi rumah, harga barang pembekal perumahan dan keberadaan

sumber kewangan (Macdonald 2011) sebelum penawaran rumah dilakukan.

Menurut Hamzah et al. (2011) terdapat dua jenis faktor yang mempengaruhi harga rumah iaitu faktor dalaman dan faktor luaran. Faktor dalaman adalah punca peningkatan harga kos yang dapat dikawal sepenuhnya oleh pihak pemaju, manakala faktor luaran ialah faktor yang tidak dapat dikawal oleh pihak pemaju seperti keadaan pasaran yang tidak menentu, naik turun inflasi, perubahan skop dan sebagainya. Kajian mendapati faktor luaran lebih memonopoli faktor dalaman. Menurut Bank Negara Malaysia (2012) dalam Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran, isu kenaikan harga rumah sepanjang tempoh 2001 hingga 2012 sebahagian besarnya adalah didorong oleh faktor makro ekonomi, seperti pertumbuhan ekonomi, perubahan demografi, dan inflasi menjadi pendorong utama kenaikan harga rumah. Begitu juga di sekitar Lembah Klang dimana bekalan rumah di Lembah Klang telah jatuh kepada 1.5 peratus pada tahun 2011 telah mengakibatkan peningkatan harga rumah secara mendadak (Cindy & Nurul Azam 2013).

Di samping itu, peningkatan harga rumah ini juga turut mempengaruhi keupayaan seseorang individu untuk mendapatkan pinjaman perumahan dari mana-mana bank. Peningkatan harga rumah yang tidak terkawal menyukarkan firma untuk melatih orang ramai untuk merancang perbelanjaan untuk memiliki rumah impian kerana ia akan mengakibatkan tekanan kewangan ke atas isi rumah (Zainal 2010). Bagi memenuhi keinginan untuk mendapatkan rumah persendirian, ramai individu atau keluarga cenderung untuk membeli rumah jauh dari pinggir bandar pada harga yang mampu milik. Hal ini terbukti apabila permintaan terhadap rumah mampu milik dalam lingkungan harga RM300,000 telah melebihi 83.0 peratus daripada transaksi kediaman (Kementerian Kewangan Malaysia 2017). Bagi mengelakkan tekanan kewangan ke atas sumber kewangan mereka secara langsung mereka lebih sanggup untuk memperuntukkan pendapatan tambahan untuk pengangkutan apabila jarak rumah dan tempat kerja menjadi lebih jauh.

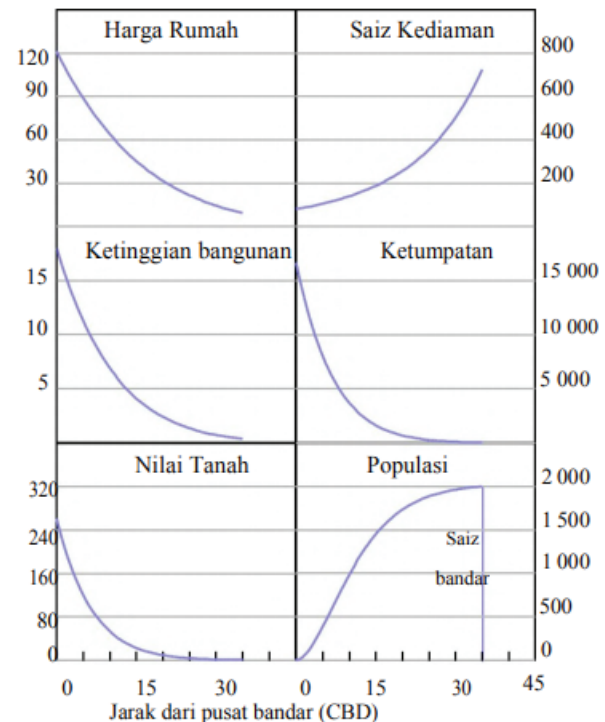
Kesannya, terdapat 20,867 buah unit rumah yang bernilai RM12.26 bilion tidak terjual dan membawa kepada peningkatan sebanyak 40 peratus berbanding separuh tahun yang sebelumnya (Kementerian Kewangan Malaysia 2017). Kebanyakannya adalah terdiri daripada unit rumah pangsapuri dan kondominium. Jenis perumahan ini kebiasaannya dimiliki oleh mereka yang berpendapatan tinggi

yang berupaya untuk mendapatkan kelulusan pinjaman bank. Walau bagaimanapun, kelompok masyarakat yang berpendapatan tinggi ini dilihat adalah terhad berbanding kelompok masyarakat yang berpendapatan rendah dan sederhana. Walaupun pada dasarnya pembinaan rumah bertingkat adalah lebih sesuai untuk menampung permintaan penduduk khususnya di kawasan bandar, namun tawaran harga yang dilihat terlalu tinggi menghadkan pembeli yang mampu untuk membeli atau menyewanya. Kesannya, mereka yang berpendapatan rendah dan sederhana dilihat sukar untuk mendapatkan rumah idaman masing-masing

FAKTOR-FAKTOR DALAMAN YANG MEMPENGARUHI HARGA DAN TABURAN PERUMAHAN

Jarak dari pusat bandar mempunyai hubungan yang signifikan ke atas peningkatan harga rumah. Hal ini dapat dirungkaikan melalui model Alonso-Muth-Mills yang diperkenalkan oleh Wheaton (1974) berpandukan model-model terdahulu yang diterbitkan oleh Alonso (1964), Muth (1969) dan Mills (1967). Namun, konsep model Alonso-Muth-Mills menganggarkan bahawa populasi dan tahap pendapatan penduduk yang tinggal sekitar pusat bandar (*central business district*) adalah sama (Kulish et al. 2012). Model Alonso-Muth-Mills ini juga mengandaikan bahawa populasi penduduk bandar adalah tetap dan pusat bandar adalah tempat tumpuan ekonomi (Alonso 1964). Oleh itu, permodelan ini sesuai diguna pakai untuk mencari perkaitan di antara jenis taburan perumahan dari pusat bandar berdasarkan faktor-faktor yang berkait.

Model Alonso-Muth-Mills menunjukkan perhubungan di antara jarak perumahan dari pusat bandar dengan enam indikator yang berbeza (Rajah 1). Harga rumah, ketinggian bangunan, ketumpatan dan nilai tanah mempunyai hubungan yang negatif dengan jarak dari pusat bandar. Bermakna, semakin jauh jarak rumah dari pusat bandar, semakin rendah harga rumah, ketinggian bangunan, ketumpatan dan nilai tanah dan begitu juga sebaliknya. Pada dasarnya, pusat bandar memainkan peranan yang penting sebagai pusat ekonomi yang menarik orang ramai untuk tinggal berdekatan dengannya. Oleh itu, harga rumah yang ditawarkan berdekatan dengan pusat bandar kebiasaannya lebih tinggi berikutan dengan persaingan guna tanah yang semakin sengit. Keadaan ini juga dapat dikaitkan dengan nilai tanah



RAJAH 1. Permodelan keseimbangan Perbandaran yang tidak terkawal (Alonso-Muth-Mills)

Sumber: Kulish et al. 2012

yang ditawarkan akan turut mempengaruhi harga rumah. Begitu juga dengan ketinggian bangunan.

Menurut Zainal (2000), peningkatan harga tanah adalah berlaku berpunca daripada faktor penawaran yang terhad di pusat bandar. Penawaran tanah yang terhad berdekatan dengan pusat bandar akan memaksa lebih banyak bangunan bertingkat dibina untuk menampung permintaan orang ramai yang pada masa kini semakin meningkat. Keadaan ini secara tidak langsungnya dapat dikaitkan dengan ketumpatan penduduk yang lebih tinggi berdekatan dengan pusat bandar. Secara langsungnya, faktor-faktor berkenaan akan mempengaruhi jenis taburan perumahan yang wujud di sekitar bandar Kuala Lumpur.

Berbeza pula dengan saiz kediaman, di mana semakin jauh jarak perumahan dengan pusat bandar, semakin besar saiz kediaman. Keadaan ini berlaku atas faktor saiz tanah yang lebih luas dan kurang persaingan membuka banyak peluang kepada pemaju untuk membina jenis-jenis perumahan yang lebih besar dan selesa seperti rumah teres dan banglo. Nilai tanah yang lebih rendah juga menjadi tarikan kepada pemaju untuk melabur di kawasan yang lebih jauh dari pusat bandar untuk membuka kawasan perumahan yang lebih luas.

Berdasarkan pemodelan Alonso-Muth-Mills juga, dapat dilihat saiz populasi juga semakin meningkat apabila jauh dari pusat bandar. Keadaan ini juga bergantung kepada saiz bandar berkenaan. Kepadatan penduduk di pusat bandar memaksa lebih ramai penduduk untuk menetap di pinggir bandar yang dilihat secara berperingkat semakin meningkat. Saiz bandar yang besar akan membuka lebih banyak penempatan di pinggir bandar yang mampu menampung lebih banyak penduduk. Walaupun pada dasarnya pusat bandar mempunyai ketumpatan penduduk yang tinggi, namun populasi penduduk yang tinggal jauh dari pusat bandar adalah lebih tinggi. Keadaan ini dapat dikaitkan dengan faktor-faktor tertentu seperti kos sara hidup yang tinggi, kemudahan pengangkutan yang sistematik, keadaan lalu lintas yang lebih baik dan sebagainya. Oleh itu, kebanyakan pekerja yang memilih untuk tinggal jauh dari pusat bandar lebih cenderung untuk mengambil masa yang lebih panjang untuk ke tempat kerja (Kulish et al. 2012). Keadaan ini telah memberi kesan kepada bentuk taburan perumahan di kawasan bandar.

Rumah yang berdekatan dengan pusat bandar kebiasaannya adalah lebih tinggi berbanding rumah yang berada di pinggir bandar. Oleh itu, harga yang ditawarkan kebiasaannya hanya mampu untuk dimiliki oleh kelompok golongan berpendapatan tinggi yang mempunyai sumber kewangan yang kukuh. Keadaan ini berkait rapat dengan nilai tanah yang terdapat berdekatan dengan pusat bandar. Hal ini disokong oleh Fitriyanto (2011) yang mendapati luas tanah tidak mempengaruhi nilai tanah di sesebuah kawasan, namun faktor jarak ke pusat bandar mempunyai perkaitan yang rapat dengan nilai tanah. Persaingan guna tanah yang sengit dalam kawasan bandar akan menyebabkan wujud taburan jenis perumahan yang tertentu mengikut kelas sosioekonomi penduduk berikutan dengan faktor-faktor tertentu yang perlu diambil kira.

METODOLOGI

Kajian ini menggunakan kaedah kuantitatif yang bergantung kepada data sekunder sepenuhnya. Tujuan utama kajian dijalankan adalah untuk mengkaji indeks harga perumahan dan taburan jenis perumahan. Terdapat dua objektif yang ingin dicapai dalam kajian ini, iaitu mengenal pasti trend indeks harga rumah dan jenis taburan perumahan dominan

yang terdapat di Kuala Lumpur. Untuk mencapai objektif pertama, maklumat daripada Laporan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) 2017 yang bertanggungjawab untuk melaporkan indeks harga rumah yang berlaku diseluruh Malaysia akan digunakan. Laporan tahunan ini digunakan sebagai panduan untuk melihat trend indeks harga rumah di Kuala Lumpur. Bagi mencapai objektif ke dua, data set yang diperolehi daripada pihak Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (JPPHKL) secara langsung telah diguna pakai untuk mengenal pasti kedudukan rumah dan harga semasa yang ditawarkan oleh pemaju.

Kajian ini fokus kepada empat jenis perumahan sahaja, iaitu rumah pangsapuri, pangsang, kondominium dan teres. Pemilihan jenis rumah berkenaan dilakukan berdasarkan jumlah rumah yang paling dominan ditawarkan di sekitar bandar Kuala Lumpur. Pengenalpastian lokasi perumahan adalah berdasarkan kategori dan nama penempatan yang dilampirkan dalam data JPPHKL. Carian latitud dan longitud dilakukan secara manual untuk mengenal pasti lokasi penempatan berkenaan. Untuk menganalisis taburan jenis perumahan dengan lebih jelas, aplikasi Sistem Maklumat Geografi atau lebih dikenali sebagai *Geographical Information System* (GIS) digunakan. Kaedah analisis tematik turut dilakukan untuk melihat bentuk taburan yang wujud di sekitar bandar Kuala Lumpur berdasarkan lokasi penempatan yang diberikan oleh pihak JPPHKL. Berikut adalah langkah-langkah analisis tematik yang diguna pakai dalam kajian ini:

1. Merujuk kepada nama lokasi kawasan perumahan yang diberikan oleh pihak JPPHKL, kajian mendapatkan titik latitud (Y) dan longitud (X) melalui sistem *Google Earth/Google Map* secara berperingkat.
2. Data atribut yang diperolehi dimasukkan dalam *Microsoft Excel*. Fail *Microsoft Excel* berkenaan disimpan dalam folder yang sama dengan data peta GIS yang akan diguna pakai.
3. Selepas kesemua nilai XY telah berjaya dikenal pasti, buka sistem ArcGIS untuk paparan imej peta secara visual pada skrin komputer.
4. Lampirkan maklumat X dan Y dalam bentuk *Excel* dalam 'Table of Contents' ArcGIS
5. Tekan sebelah kanan tetikus, kemudian pilih *Display XY data*.
6. Masukkan maklumat XY mengikut *Field* yang telah ditetapkan dan pastikan *System Coordinate Geographical* yang digunakan

adalah sama seperti imej peta yang dipaparkan pada sebelumnya, kemudian tekan 'Okay'.

7. Apabila titik XY berjaya dipaparkan pada skrin komputer, arahkan tetikus pada fail paparan XY yang telah dilampirkan, tekan pada sebelah kanan tetikus > Data > Export data kepada *shapefile* > namakan fail > tekan 'Okay'.

Setelah itu, hasil peta yang telah berjaya dilampirkan akan digunakan untuk menganalisis trend taburan perumahan yang terdapat di sekitar Kuala Lumpur.

KAWASAN KAJIAN

Kuala Lumpur merupakan ibu negara Malaysia dan mempunyai jumlah penduduk yang paling ramai berbanding bandar yang lain. Keluasan Bandaraya Kuala Lumpur ini adalah 243 km² dan berada pada kedudukan 3°8'N 101°41'E. Kuala Lumpur juga merupakan pusat tumpuan penduduk yang menempatkan 5.6 peratus penduduk, iaitu seramai 2.1 juta (Jabatan Perangkaan Malaysia 2016) dan dijangkakan akan terus meningkat dari masa ke semasa. Kuala Lumpur adalah antara Bandaraya metropolitan yang terpanjang mengalami proses perbandaran, sama ada dari segi pertumbuhan penduduk dan sektor ekonomi dalam kalangan negara di Asia Tenggara.

Rajah 2 menunjukkan pembahagian daerah di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang diletakkan di bawah pengawasan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL). DBKL bertanggungjawab terhadap kesemua daerah berkenaan dari segi kesihatan awam dan sistem pabekungan, pemindahan dan pengurusan sisa, perancangan bandar, perlindungan alam sekitar dan kawalan pembangunan, pembangunan ekonomi dan sosial, serta menjalankan fungsi penyelenggaraan infrastruktur bandar.

Terdapat 11 buah daerah di Kuala Lumpur, iaitu Kepong, Batu, Wangsa Maju, Segambut, Setiawangsa, Bukit Bintang, Titiwangsa, Lembah Pantai, Seputih, Bandar Tun Razak dan Cheras. Lokasi 11 buah daerah berkenaan dapat dibahagikan kepada tiga bahagian, iaitu di bahagian Barat Kuala Lumpur adalah Segambut dan Lembah Pantai sementara Kepong, Batu, dan Wangsa Maju terletak di bahagian Utara. Daerah Setiawangsa, Titiwangsa, dan Cheras pula terletak di bahagian Timur, manakala Seputih dan Bandar Tun Razak



RAJAH 2. Peta Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
Sumber: Shahabuddin Amerudin (2016)

berada di bahagian Selatan dan akhir sekali Bukit Bintang merupakan pusat bandar Kuala Lumpur. Bukit Bintang adalah pusat bandar Kuala Lumpur yang menjadi tumpuan orang ramai, sama ada untuk tujuan ekonomi ataupun sosial. Ia menempatkan banyak syarikat-syarikat besar yang bertindak sebagai pusat pentadbiran utama.

PEMBAHAGIAN PENDAPATAN ISI RUMAH MENGIKUT KELAS SOSIOEKONOMI DAN PERKAITAN DENGAN ISU PEMILIKAN RUMAH

Di Malaysia, terdapat tiga jenis kelompok isi rumah yang dibahagikan mengikut sumber pendapatan bulanan yang dikenali sebagai T20 untuk mereka yang berpendapatan tinggi, M40 berpendapatan sederhana dan B40 untuk kelompok masyarakat yang berpendapatan rendah. Pembahagian pendapatan isi rumah ini dapat dilihat, apabila 40 peratus daripada penduduk Malaysia adalah dikategorikan sebagai kumpulan berpendapatan rendah, 40 peratus kumpulan pertengahan dan 20 peratus untuk kelompok T20 (Jabatan Perangkaan Malaysia 2017).

Jadual 1 menunjukkan pendapatan isi rumah mengikut kategori. Pada tahun 2016, median

JADUAL 1. Pendapatan isi rumah bulan mengikut kumpulan isi rumah, Malaysia, 2014 dan 2016

Golongan Pendapatan	Pendapatan Median Isi Rumah (RM)		
	Tahun 2014	Tahun 2016	CAGR (%)
T20	11,610	13,148	6.2
M40	5,465	6,275	6.9
B40	2,629	3,000	6.6

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia 2017

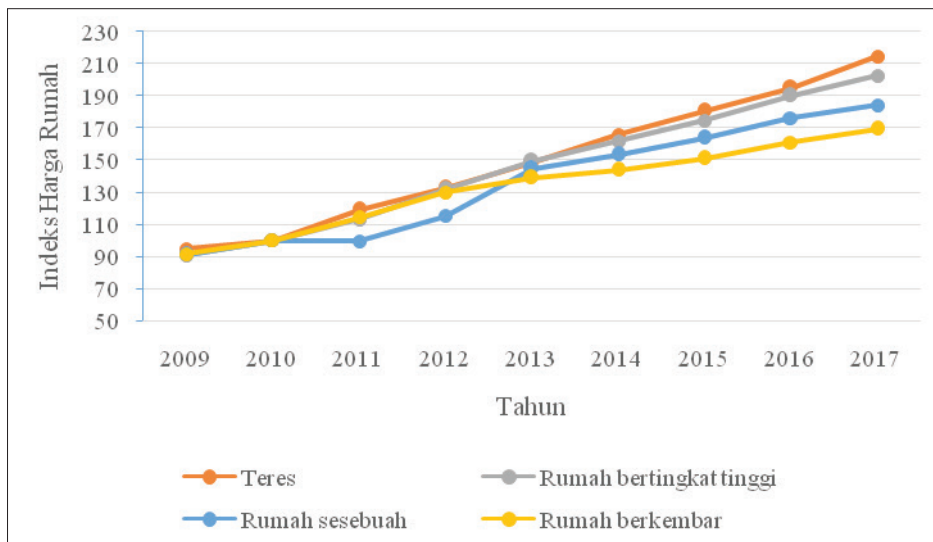
pendapatan kelompok T20 adalah RM13,148. Manakala pendapatan purata M40 adalah sebanyak RM6,275 dan RM3,000 bagi golongan pendapatan B40. Ketiga-tiga kategori pendapatan isi rumah ini mengalami peningkatan yang signifikan pada tahun 2016 berbanding 2014, iaitu masing-masing adalah 6.2 peratus bagi kelompok T20, 6.9 peratus bagi kelompok M40 dan 6.6 peratus bagi golongan B40. Perbezaan pendapatan median isi rumah ini mewujudkan kuasa beli yang berbeza bagi setiap lapisan masyarakat khususnya dalam keupayaan mendapatkan keperluan asas seperti tempat tinggal, makanan, pakaian dan lain-lain. Kemampuan isi rumah untuk mendapatkan jenis perumahan yang selesa mengikut kelas sosioekonomi mempunyai trend yang tersendiri dimana terdapat jenis perumahan tertentu yang dominan untuk mereka yang berpendapatan tinggi, sederhana dan juga rendah. Oleh itu, kajian ini akan memfokuskan berkenaan dengan jenis perumahan dan taburan yang dinikmati oleh kelompok-kelompok berkenaan.

Kebiasaannya kelompok T20 cenderung untuk memilih rumah yang mampu memberi keselesaan kepada mereka daripada segenap segi, sama ada keselamatan mahupun perkhidmatan. Kelompok ini tidak mengalami masalah untuk mendapatkan pinjaman kewangan untuk memiliki rumah idaman mereka yang tersendiri. Manakala, kelompok pertengahan M40 cenderung untuk membeli rumah yang mampu memberi keselesaan kepada keluarga mengikut tahap kemampuan masing-masing. Mereka ini cenderung untuk memilih rumah yang jauh daripada pusat bandar yang ditawarkan pada harga yang berpatutan dan mampu milik. Berlainan pula dengan golongan B40 dimana kelompok ini akan mengambil kira segenap segi dan perkara berkenaan dengan kos pengangkutan, harga rumah, kos sara hidup dan sebagainya atas faktor sumber kewangan yang terhad memerlukan pengurusan perbelanjaan yang sistematik. Kekangan yang wujud bagi setiap lapisan masyarakat mewujudkan trend penawaran rumah yang tersendiri bagi menampung permintaan penduduk yang kian meningkat.

TREND INDEKS HARGA RUMAH MENGIKUT JENIS PERUMAHAN

Menurut laporan indeks harga rumah yang dikeluarkan oleh JPPH (2017), terdapat empat kategori perumahan yang terdapat di Malaysia, iaitu teres, unit bertingkat tinggi, rumah berkembar dan rumah sesebuah. Rajah 3 menunjukkan trend indeks harga perumahan di Kuala Lumpur mengikut kategori. Keempat-empat kategori perumahan yang dilampirkan menunjukkan peningkatan yang signifikan saban tahun kecuali indeks harga rumah sesebuah yang menunjukkan penurunan harga pada tahun 2011 dan meningkat semula pada tahun 2012. Indeks harga rumah teres di Kuala Lumpur merupakan kategori perumahan yang mencatatkan peningkatan indeks harga rumah yang paling tinggi pada tahun 2017, iaitu sebanyak 214.7, diikuti dengan unit bertingkat tinggi 202.4, rumah sesebuah 184, dan rumah berkembar 169.4.

Jadual 2 menunjukkan harga jenis perumahan mengikut suku tahunan 2016 sehingga suku tahun ke dua 2017. Secara umumnya, dapat dilihat wujud perbezaan harga rumah yang ketara diantara keempat-empat kategori perumahan. Unit bertingkat tinggi menunjukkan peningkatan harga rumah yang signifikan dari suku tahun pertama 2016 sehingga suku tahun ke dua tahun 2017 iaitu sebanyak 9.94 atau RM49,360 yang berlaku dalam tempoh setahun menjadikan harga rumah yang ditawarkan kepada RM496,735 berbanding RM447,375. Peningkatan ini berpunca daripada permintaan pengguna terhadap jenis perumahan ini semakin meningkat dari semasa-semasa. Terdapat juga faktor-faktor lain yang mempengaruhi trend peningkatan ini sama ada atas faktor keselamatan, harga tanah, kemudahan yang lebih efisien yang ditawarkan di kawasan perumahan unit bertingkat atau sebaliknya. Kemudian diikuti dengan harga rumah teres yang turut mengalami peningkatan secara konsisten iaitu sebanyak 8.87 atau RM69,394 pada tahun suku ke dua 2017 berbanding tahun suku pertama tahun 2016. Keadaan ini menyebabkan tawaran harga rumah



RAJAH 3. Indeks harga jenis perumahan di Kuala Lumpur dari tahun 2009 sehingga 2017

JADUAL 2. Harga rumah mengikut jenis perumahan pada suku tahun pertama 2016 sehingga suku kedua 2017

Jenis Perumahan	2016 (RM)				2017 (RM)	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Teres	712,819	726,876	743,703	758,806	777,808	782,213
Unit bertingkat tinggi	447,375	461,295	472,053	478,905	487,880	496,735
Rumah berkembar	2,182,122	2,240,705	2,295,806	2,324,484	2,343,484	2,280,246
Rumah sesebuah	3,886,540	3,908,260	4,062,227	3,870,976	4,026,118	4,047,905

Sumber : JPPH 2017

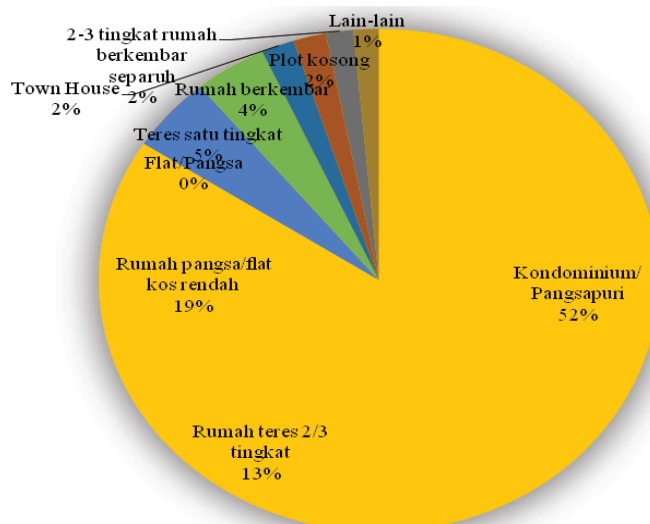
teres menjadi RM782,213 berbanding RM712,819 pada suku ke dua tahun 2017. Faktor permintaan juga memainkan peranan dalam mempengaruhi trend ini apabila komuniti kelas pertengahan cenderung untuk memilih jenis perumahan ini apabila keluarga atau isi rumah semakin bertambah. Kecenderungan perumahan ini juga dilihat sebagai faktor utama dalam mempengaruhi permintaan penduduk dari masa ke semasa.

Manakala perumahan jenis berkembar dan rumah sesebuah (banglo) mengalami perubahan harga rumah yang tidak konsisten. Rumah berkembar pada suku tahun pertama tahun 2016 sehingga suku tahun pertama 2017 mengalami peningkatan yang signifikan sebanyak 6.89 peratus atau RM161,362, kemudian mengalami penurunan kepada 2.77 peratus atau RM63,238 yang menjadikan harga rumah berkembar yang ditawarkan pada suku tahun ke dua 2017 menjadi RM2,280,246. Manakala, harga rumah sesebuah menunjukkan penawaran harga yang paling tidak konsisten. Pada suku tahun pertama sehingga suku tahun ketiga 2016, harga rumah sesebuah telah mengalami peningkatan harga

sebanyak 4.32 peratus atau RM175,687 menjadikan harga rumah sesebuah RM4,062,227 pada suku tahun berkenaan. Kemudian, pada suku tahun keempat harga rumah sesebuah menurun sebanyak 4.94% atau RM191,251 dan meningkat semula sebanyak 4.37 peratus atau RM176,929 pada suku tahun kedua 2017 yang menjadikan harga rumah pada suku berkenaan kepada RM4,047,905. Trend perubahan harga ini dilihat sedikit sebanyak mempengaruhi keputusan pembeli untuk mendapatkan mana-mana kategori jenis rumah idaman yang dilampirkan dalam kajian ini. Oleh itu, pengguna haruslah bijak dalam mengambil apa-apa keputusan bergantung kepada trend penawaran harga yang ditawarkan oleh pemaaju dari masa ke semasa.

JENIS PENAWARAN RUMAH DI KUALA LUMPUR

Rajah 4 menunjukkan jenis penawaran rumah di Kuala Lumpur. Perumahan jenis kondominium atau pangsapuri memonopoli kawasan perumahan di



RAJAH 4. Peratusan jenis perumahan yang terdapat di sekitar bandar Kuala Lumpur

sekitar Kuala Lumpur yang diwakili oleh 52 peratus daripada jumlah keseluruhan. Kemudian diikuti dengan rumah teres 2/3 tingkat iaitu sebanyak 13 peratus dan seterusnya rumah pangsa atau kos rendah 19 peratus, teres satu tingkat 5 peratus, rumah berkembar 4 peratus dan sebagainya. Hasil analisis berkenaan menunjukkan kondominium atau pangsapuri, rumah teres 2/3 tingkat, rumah pangsa atau flat kos rendah merupakan jenis perumahan yang paling dominan yang terdapat di sekitar bandar Kuala Lumpur.

Kondominium, pangsapuri dan rumah pangsa berada di bawah kategori unit rumah bertingkat yang paling banyak ditawarkan di sekitar Kuala Lumpur. Faktor pemilihan pemaju yang cenderung kepada unit rumah bertingkat adalah disebabkan oleh persaingan guna tanah yang terlalu sengit dengan guna tanah yang lain. Menurut Hamzah et al. (2011), guna tanah yang diperlukan bukan sahaja untuk projek perumahan tetapi pembinaan pusat membeli belah, kilang, pusat komersial, yang mana bukan setakat kaki persegi tetapi berhektar-hektar. Walau bagaimanapun, ketiga-tiga jenis rumah di bawah kategori unit bertingkat ini mempunyai ciri-ciri yang tersendiri. Jenis rumah kondominium misalnya mempunyai ketinggian yang lebih tinggi berbanding pangsapuri dan pangsa yang dilengkapi dengan banyak kemudahan seperti kolam mandi, tempat letak kenderaan peribadi, gimnastik, tahap keselamatan yang tinggi dan sebagainya. Jenis perumahan ini kebiasaannya diminati oleh individu kelas atasan yang ingin keselesaan atau ruangan peribadi yang selesa tanpa gangguan mana-mana pihak.

Manakala pangsapuri dan rumah pangsa dikategorikan di bawah jenis perumahan yang menawarkan unit bertingkat yang lebih rendah. Wujud perbezaan kemudahan yang ketara bagi kedua-dua unit perumahan berkenaan apabila rumah pangsa kebiasaannya tidak memiliki lif yang tersendiri, tiada kemudahan untuk beriadah, tahap keselamatan yang rendah dan lain-lain yang kebiasaannya mampu dimiliki oleh mereka yang berpendapatan rendah. Manakala kemudahan yang ditawarkan di kawasan pangsapuri adalah lebih baik dengan kemudahan lif, tempat rekreasi seperti taman permainan, dan memiliki tahap keselamatan yang lebih baik.

Di Malaysia, jenis perumahan pangsa ini kebiasaannya disediakan oleh pihak kerajaan di bawah Program Perumahan Rakyat (PPR) untuk menempatkan semula penduduk setinggan dan memenuhi keperluan tempat kediaman bagi golongan berpendapatan rendah (Junaidi et al. 2018). Secara umumnya, ketiga-tiga penawaran jenis perumahan ini adalah sesuai mengikut kelas sosioekonomi komuniti yang tinggal di sekitar bandar Kuala Lumpur.

Rumah teres pula mempunyai keluasan sekitar $24 \times 75 \text{ km}^2$ yang dibina di atas lot tanah yang mempunyai ruang dan sempadan yang tersendiri. Jenis perumahan ini kebiasaannya mendapat permintaan yang tinggi dalam kalangan individu yang telah mendirikan rumah tangga yang inginkan ruang yang selesa untuk anak-anak mereka bermain. Walaubagaimanapun, penggunaan lot tanah yang lebih besar untuk struktur binaan jenis perumahan ini telah menyebabkan wujud trend

taburan yang tersendiri untuk jenis perumahan ini. Kebiasaannya, pemilik yang cenderung untuk membeli jenis perumahan ini adalah dalam kalangan mereka yang berpendapatan sederhana dan tinggi.

TABURAN JENIS PERUMAHAN MENGIKUT KELAS SOSIOEKONOMI

KONDOMINIUM

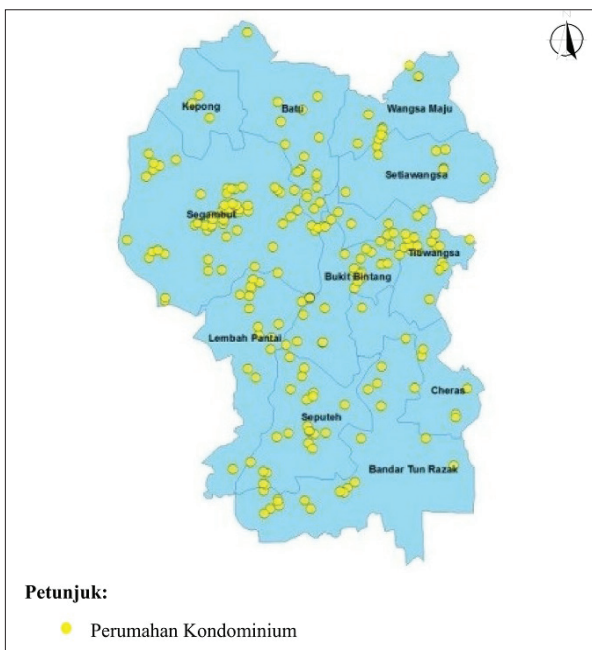
Kondominium adalah jenis perumahan yang ditawarkan pada harga yang tinggi yang hanya mampu dimiliki oleh kelompok masyarakat berpendapatan tinggi. Rajah 5 menunjukkan taburan jenis rumah kondominium yang terdapat sekitar bandar Kuala Lumpur. Peta taburan perumahan kondominium menunjukkan taburan berkelompok yang tertumpu di Segambut, Titiwangsa dan Seputeh. Manakala, di sekitar Bandar Tun Razak Cheras dan Kepong dapat dilihat kurangnya tompokan perumahan kondominium. Tumpuan kawasan perumahan kondominium dilihat lebih cenderung dibina berdekatan dengan pusat bandar Bukit Bintang yang menjadi tumpuan penduduk sama ada atas tujuan bekerja, pusat komersial atau lain-lain. Kebiasaannya permintaan terhadap jenis perumahan kondominium adalah bagi komuniti yang berpendapatan tinggi. Kelompok ini lebih mengutamakan keselesaan dan jarak yang dekat

dengan pusat bandar berbanding harga yang ditawarkan. Kelompok ini adalah mereka yang berkemampuan dari segi kewangan dan ingin mengoptimumkan kesejahteraan.

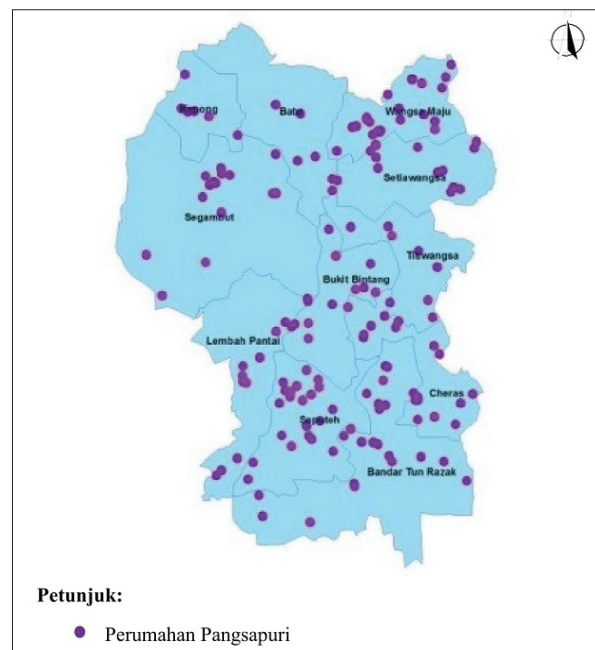
Di samping itu, persaingan guna tanah yang sengit berdekatan dengan pusat bandar cenderung untuk memaksa pemaju membina jenis perumahan kos tinggi berbaloi dengan harga tanah yang dibeli. Pemandangan yang lebih menarik dengan entiti Menara Berkembar Petronas dan Menara Kuala Lumpur merupakan antara faktor penarik kelompok berpendapatan tinggi untuk memiliki rumah yang berhampiran dengan pusat bandar. Oleh itu, jenis perumahan kondominium dilihat lebih tertumpu di tengah bandar Kuala Lumpur dan berdekatan dengan pusat bandar.

PANGSAPURI

Pangsapuri adalah jenis perumahan yang kebiasaannya ditawarkan untuk mereka yang berpendapatan sederhana. Keluasan pangsapuri adalah lebih besar dan lebih murah berbanding kondominium (Eza 2017). Rajah 6 menunjukkan lokasi perumahan pangsapuri paling banyak terdapat di sekitar Wangsa Maju dan Seputeh, iaitu agak jauh daripada pusat bandar Bukit Bintang. Manakala, taburan kawasan perumahan pangsapuri di sekitar Segambut, Kepong dan Batu agak rendah berbanding daerah yang lain. Ini bermakna sebahagian besar kawasan perumahan pangsapuri



RAJAH 5. Taburan Perumahan Kondominium



RAJAH 6. Taburan Perumahan Pangsapuri

tertumpu di sekitar bahagian Selatan iaitu Seputeh dan Bandar Tun Razak serta di bahagian Timur Kuala Lumpur iaitu di sekitar Wangsa Maju dan Setiawangsa. Secara keseluruhannya, dapat dilihat trend taburan jenis perumahan pangsapuri adalah lebih seragam berbanding kondominium kecuali di sekitar daerah Segambut dan utara Lembah Pantai.

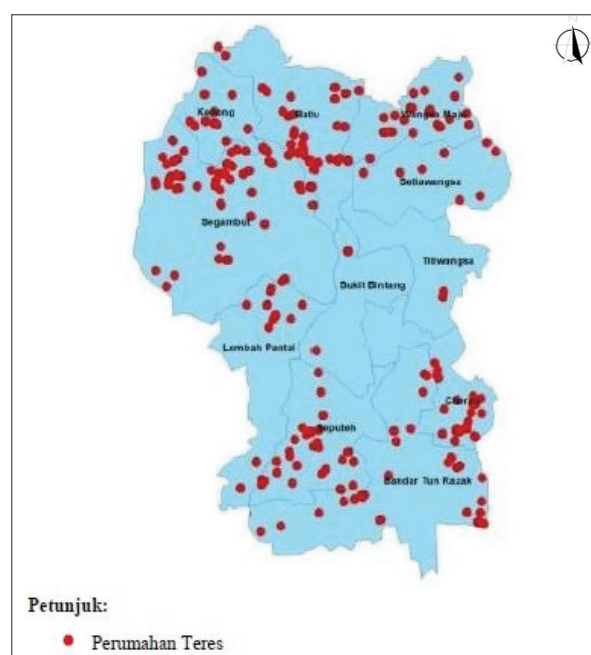
Kebiasaannya mereka yang berpendapatan sederhana cenderung untuk memilih jenis perumahan mampu milik yang berdekatan dengan pusat bandar dan mampu menyediakan kemudahan lain seperti kedai runcit, tempat rekreasi, lif dan lain-lain yang mampu memberi keselesaan yang secukupnya bagi penghuni. Taraf hidup yang tinggi di sekitar bandar Kuala Lumpur menggalakkan pengguna untuk memilih cara hidup yang sederhana ditengah bandar tanpa membelakangi keperluan dan keselesaan. Oleh itu, permintaan terhadap jenis perumahan pangsapuri ini adalah tinggi dalam kalangan penduduk di Kuala Lumpur khususnya bagi kelompok masyarakat yang berpendapatan sederhana. Mereka ini cenderung untuk memilih kawasan perumahan yang selesa dan mampu milik tetapi tidak terlalu jauh daripada pusat bandar. Oleh itu, trend taburan yang kelihatan lebih seragam menunjukkan permintaan terhadap jenis perumahan ini adalah lebih seimbang di sekitar bandar Kuala Lumpur.

TERES

Jenis perumahan teres adalah jenis perumahan yang paling banyak ditawarkan di sekitar bandar Kuala Lumpur dan antara jenis perumahan yang paling mendapat permintaan yang tinggi dalam kalangan penduduk. Rajah 7 menunjukkan 397 pengelompokan jenis perumahan teres yang terdapat di sekitar bandar Kuala Lumpur. Perumahan jenis ini mendapat permintaan yang tinggi dalam kalangan individu yang telah memiliki keluarga. Hal ini kerana struktur binaan yang berada atas tanah lebih mudah untuk diubahsuai khususnya bagi mereka yang berkeinginan untuk memiliki rumah idaman di atas tanah milik sendiri. Keadaan ini dapat dikaitkan dengan konsep rumah berkembang (*grow home*) yang diperkenalkan oleh Ahlan et al. (2016), iaitu pemilik boleh menyusun semula dan mengubahsuai bilik mengikut cita rasa sendiri. Oleh itu, perumahan jenis teres ini cenderung untuk dimiliki oleh kelompok pertengahan yang mempunyai pandangan yang jauh pada masa depan.

Merujuk kepada tompokan merah di Rajah 7, didapati taburan kawasan perumahan teres adalah lebih tertumpu di pinggir bandar, iaitu Kepong, utara Segambut, Wangsa Maju, Batu, Cheras, Bandar Tun Razak dan Seputeh. Berdasarkan trend dalam Rajah 7, kebanyakan kawasan perumahan teres adalah jauh dari pusat bandar. Antara faktor yang mempengaruhi perebakan pembangunan perumahan di pinggir bandar adalah disebabkan oleh kos hidup yang semakin tinggi di bandar (Masni et al. 2013). Kos hidup yang tinggi di tengah bandar Kuala Lumpur telah mengakibatkan pengguna cenderung untuk tinggal di pinggir bandar yang menawarkan kos sara hidup yang lebih berpatutan.

Di samping itu, faktor guna tanah juga merupakan antara faktor yang mempengaruhi trend taburan perumahan ini kerana perumahan jenis teres lebih memerlukan tanah yang lebih luas memaksa mereka jauh ke pinggir bandar. Persaingan guna tanah di tengah bandar mengakibatkan harga tanah melambung tinggi menyukarkan pemaju untuk memilih tanah yang berhampiran dengan pusat bandar. Maka penawaran harga tanah yang lebih relevan dan mampu milik di pinggir bandar memaksa pemaju untuk membina jenis perumahan ini jauh ke pinggir bandar. Atas faktor penawaran harga tanah yang tinggi di pusat bandar, harga sebuah rumah teres yang berdekatan dengan pusat bandar telah mencecah jutaan ringgit dan hanya komuniti yang berpendapatan tinggi sahaja mampu memilikinya.



RAJAH 7. Taburan Perumahan Teres

JADUAL 3. Harga rumah teres mengikut kawasan dari suku tahun pertama 2016 sehingga suku tahun kedua 2017

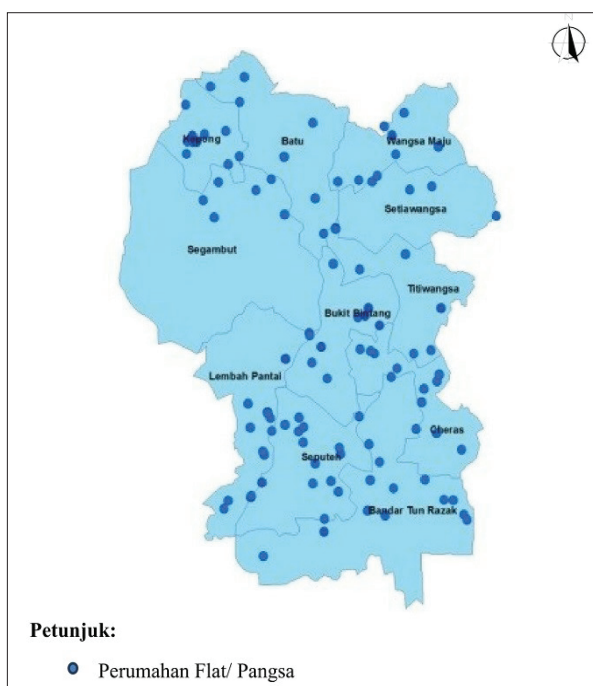
Kawasan	2016 (RM)				2017 (RM)	
	S1	S2	S3	S4	S1	S2
Pusat Kuala Lumpur	973,247	992,379	1,010,505	976,019	1,000,190	1,016,384
Utara Kuala Lumpur	619,025	644,093	660,436	684,546	697,850	695,212
Selatan Kuala Lumpur	592,861	594,832	596,488	651,221	675,117	679,400

Sumber: JPPH 2017

Jadual 3 menunjukkan harga rumah teres mengikut kawasan mengikut suku tahunan 2016 dan 2017. Pada suku tahun kedua 2017, dapat dilihat harga rumah teres di pusat bandar Kuala Lumpur mencecah RM 1,016,384, berbanding RM 695,212 di Utara Kuala Lumpur dan RM 679,400 di Selatan Kuala Lumpur. Oleh itu, dapat dilihat penawaran harga rumah dari pusat bandar Kuala Lumpur adalah berbeza mengikut jarak dari pusat bandar.

PANGSA

Perumahan jenis pangsa adalah jenis perumahan kos rendah yang dominan dibina disekitar bandar Kuala Lumpur. Jenis perumahan ini dibina bagi kelompok masyarakat yang berpendapatan rendah dimana harga yang ditawarkan adalah lebih murah berbanding harga rumah jenis perumahan yang lain. Rajah 8 menunjukkan taburan jenis perumahan



RAJAH 8. Taburan Perumahan Pangsa

pangsa di sekitar bandar Kuala Lumpur. Taburan kawasan perumahan pangsa atau dikenali juga sebagai rumah flat banyak tertumpu di sekitar Lembah Pantai, Seputeh dan Kepong. Kawasan Segambut merupakan zon yang paling sedikit kawasan perumahan pangsa. Jenis perumahan ini secara keseluruhannya bertaburan secara seragam di sekitar Kuala Lumpur, namun tidak di kawasan Segambut. Berdasarkan Rajah 5 yang menunjukkan taburan perumahan kondominium, kawasan Segambut banyak menempatkan jenis perumahan kondominium yang dimonopoli oleh mereka yang berpendapatan tinggi.

Oleh itu, perumahan kos rendah yang sering dikatakan kurang terurus kebiasaannya ditempatkan jauh daripada kawasan perumahan kos tinggi. Oleh itu, kawasan Segambut yang dimonopoli oleh kawasan perumahan kondominium dilihat mengasingkan kawasan perumahan kos rendah ini. Pada dasarnya jenis perumahan ini mendapat permintaan yang tinggi, tetapi penawaran jenis perumahan ini adalah lebih rendah. Hal ini dapat dilihat, di mana hanya terdapat 104 tempokan jenis perumahan pangsa yang berjaya dikenal pasti berdasarkan data JPPHKL 2014.

KESIMPULAN

Kesimpulannya, indeks harga perumahan di Bandaraya Kuala Lumpur adalah semakin meningkat dari tahun ke tahun terutamanya dalam tempoh beberapa tahun ini yang dilihat mengalami peningkatan secara signifikan. Hal ini jelas menunjukkan bahawa harga perumahan di Kuala Lumpur semakin meningkat selari dengan tahap pembangunan yang semakin pesat yang dicapai ditambah pula dengan pertambahan penduduk yang semakin meningkat. Ketidakkonsistenan harga rumah di bandar Kuala Lumpur menyukarkan pengkaji untuk mendapatkan nilai harga sebenar rumah yang ditawarkan. Saban tahun, harga rumah yang ditawarkan dilihat meningkat secara konsisten

dipengaruhi oleh pelbagai faktor-faktor tertentu. Keadaan ini dilihat merunsingkan pihak kerajaan semasa yang perlu meletakkan kawalan harga yang lebih berkesan demi kepentingan dan kesejahteraan hidup rakyat. Sekiranya, tiada langkah efektif yang diambil oleh pihak kerajaan dari masa ke semasa, kemampuan rakyat untuk memiliki rumah idaman hanya akan tinggal angan-angan. Oleh itu, adalah penting untuk pihak kerajaan mengawal penawaran harga jenis perumahan ini bagi memastikan semua pihak mampu memiliki rumah idaman mengikut taraf hidup masing-masing.

Manakala, trend taburan jenis perumahan yang terdapat di bandar Kuala Lumpur juga dilihat adalah tidak konsisten di mana jenis perumahan kondominium dan teres adalah jenis perumahan dominan yang paling banyak ditawarkan berbanding jenis perumahan pangsapuri dan pangsa. Taburan jenis perumahan yang telah dikenal pasti mendapati wujud trend taburan yang tersendiri bagi perumahan kondominium dan perumahan teres. Perumahan kondominium dilihat lebih cenderung dibina berhampiran dengan pusat bandar manakala perumahan jenis teres adalah lebih cenderung dibina di pinggir bandar. Manakala, perumahan jenis pangsapuri dan pangsa dilihat lebih seragam. Trend taburan perumahan kondominium yang dibina berhampiran dengan pusat bandar lebih mendahulukan mereka yang berpendapatan tinggi untuk memiliki rumah idaman yang berdekatan dengan pusat bandar. Berbeza dengan jenis perumahan teres yang lebih cenderung di bina jauh dari pusat bandar.

Secara keseluruhannya, indeks harga rumah yang ditawarkan di sekitar bandar Kuala Lumpur yang meningkat secara konsisten perlulah dikawal bagi memastikan setiap lapis masyarakat dapat memiliki rumah idaman mengikut harga mampu milik. Di samping itu, taburan jenis perumahan yang tidak konsisten dan kadangkala berkelompok memainkan peranan yang penting dalam mengawal perebakan jenis perumahan yang memonopoli sesetengah kawasan. Faktor penawaran dan permintaan seharusnya diseimbangkan kerana ketidakmampukan akan menyebabkan penawaran melebihi permintaan. Kesannya, jenis perumahan yang menawarkan harga yang terlalu tinggi akan terbiar tanpa dimiliki kerana pengguna lebih cenderung untuk jenis perumahan yang berkos sederhana dan rendah.

RUJUKAN

- Ahlan Mohammad Jamal Esruq-Labin, Ahmad Rafizi Salleh, Halizah Omar, Adirfanche-Ani & Norngainy Mohd Tawil. 2016. Affordable housing performance assessment: Applying the concept of grow home as one of the measurement criteria. *Akademika* 86(2): 125-136.
- Alonso, W. 1964. *Location and land use: Toward a general theory of land rent*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Bank Negara Malaysia. 2012. Laporan kestabilan kewangan dan sistem pembayaran 2012. Bank Negara Malaysia.
- Cindy Liew & Nurul Azam, H. 2013. Factors influencing the rise of house price in Klang Valley. *International Journal of Research in Engineering and Technology* 2(10): 261-272.
- Davis, M. A., & Palumbo, M. G. 2008. The price of residential land in large US cities. *Journal of Urban Economics* 63(1): 352-384.
- Eza. 2017. Hartanah: 11 jenis rumah moden yang ada di Malaysia. *Majalah Labur*. <http://www.majalahlabur.com/pelaburan-hartanah/kenali-jenis-jenis-rumah-moden-yang-ada-di-malaysia/>. Retrieved on: 4 December 2017.
- Fitriyanto, A. (2011). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten. Doctoral dissertation, Universitas Sebelas Maret.
- Hamzah, N., Khoiry, M. A., Ali, M. A. M., Zaini, N. S., & Arshad, I. 2011. Faktor luaran dan dalaman yang mempengaruhi harga rumah teres di Bandar Baru Bangi. *J. Design Built* 4: 1-8.
- Haryati Shafii. 2012. Keselesaan terma rumah kediaman dan pengaruhnya terhadap kualiti hidup penduduk. *Malaysian Journal of Society and Space* 8(4): 28-43.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), 2017. Indeks harga rumah Malaysia April 2017-Jun 2017. Q2P 2017.
- Jabatan Perangkaan Malaysia, 2016. Siaran akhbar: Anggaran penduduk semasa, Malaysia. 2014-2016. Bahagian Korporat & Khidmat Pengguna, Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. 2017. *Siaran akhbar: Laporan penyiasatan pendapatan isi rumah dan kemudahan asas 2016*. Bahagian Korporat & Khidmat Pengguna, Jabatan Perangkaan Malaysia
- Junaidi Awang Besa r, Mazlan Ali, Vivien W.C. Yew, Nove l Lyndon & Mohd Nor Shahizan Ali. 2018. Impak sosioekonomi dan politik program perumahan rakyat Lembah Subang, Selangor. *Akademika* 88(1): 181-192.
- Kementerian Kewangan Malaysia. 2017. Kenyataan akhbar: Taklimat pasaran awalan harta tanah 2017. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta.

- Kulish, M., Richards, A., & Gillitzer, C. 2012. Urban structure and housing prices: Some evidence from Australian cities. *Economic Record* 88(282): 303-322.
- MacDonald, S. 2011. Supply and demand in the Penang housing market: Assessing affordability. Penang Institute Research Paper. https://penanginstitute.org/wp-content/uploads/jml/files/research_papers/Housing_market_trends_and_affordability.pdf. Retrieved on: 4 December 2017.
- Masni Salleh, Nurwati Badarulzaman & Abdul Ghani Salleh. 2013. Pemandangan dan tren perubahan guna tanah di luar bandar: Kajian kes Parit Raja, Batu Pahat, Johor. Universiti Tun Hussein Onn Malaysia
- Mills ES. 1967. An aggregative model of resource allocation in a metropolitan area. *The American Economic Review, Papers and Proceedings* 57(2): 197-210.
- Muth, R. F. 1969. *Cities and housing: The spatial pattern of urban residential land use*. Third Series: Studies in Business and Society, University of Chicago Press, Chicago.
- Nooriah Yusof & Zakiyah Jamaluddin. 2018. Kos perbelanjaan perumahan dalam kalangan penduduk kawasan perumahan kos rendah dan sederhana di Pulau Pinang. *Akademika* 88(1): 167-179.
- Salfarina, A.G., Nor Malina, M., & Azrina, H. 2011. Trends, problems and needs of urban housing in Malaysia. *International Journal of Social, Education, Economics and Management Engineering* 5(2): 227-231.
- Shadiya Baqutaya, Aini Suzana Ariffin & Fauziah Raji. 2015. Affordable housing policy: Issues and challenges among middle-income groups. *International Journal of Social Science and Humanity*, (6): 443-436.
- Shahabudin Amerudin. 2016. Peta-peta di Malaysia. <https://people.utm.my/shahabuddin/?p=2857>. Retrieved on: 5 April 2019.
- Wheaton WC. 1974. A comparative static analysis of urban spatial structure. *Journal of Economic Theory* 9(2): 223-237.
- Zainal Abidin Hashim. 2010. House Price and affordability in housing in Malaysia. *Akademika* 78: 37-46.
- Zainal Abidin Hashim. 2000. Pemandangan dan kenaikan nilai harta tanah di Malaysia. *Akademika* 56(1): 27-46.

Saripah Osman, Ph.D
 Jabatan Geografi
 Fakulti Sastera dan Sains Sosial
 Universiti Malaya
 50603 Kuala Lumpur
 Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
 E-mail: saripahosman@um.edu.my

Khairros Md Saini (corresponding author)
 Jabatan Geografi
 Fakulti Sastera dan Sains Sosial
 Universiti Malaya
 50603 Kuala Lumpur
 Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
 E-mail: khairros_ms@siswa.um.edu.my

Received: 8 Disember 2018

Accepted: 12 June 2019