

Faktor Luaran dan Dalamannya yang Mempengaruhi Harga Rumah Teres Di Bandar Baru Bangi

N. Hamzah, M.A. Khoiry, M.A.M. Ali, N.S.Zaini, I. Arshad
Jabatan Kejuruteraan Awam dan Struktur, Fakulti Kejuruteraan dan Alam Bina,
Universiti Kebangsaan Malaysia
muhamadzrykhoiry@gmail.com

ABSTRACT

Kenaikan harga rumah di kawasan utama di Malaysia telah menjadi kebimbangan kepada para pembeli rumah terutama di bandar membangun, Bandar Baru Bangi turut menerima tempiasnya. Sehubungan dengan itu kajian ini membincangkan faktor luaran dan dalaman yang mempengaruhi harga rumah teres dua tingkat di Bandar Baru Bangi. Data dan maklumat yang diperolehi adalah daripada hasil kajian dari maklumbalas responden yang terdiri daripada pemaju perumahan. Dapatan kajian yang digunakan ialah melalui kajian perpustakaan dan soalan soal selidik. Data yang diperolehi melalui soal selidik kajian ini, dianalisa dengan menggunakan perisian iaitu *Statistical Package For Social Science* (SPSS) 17.0 dan *Microsoft Excel*. Kaedah analisis min/purata dan indeks kepentingan relatif (RII) dijalankan bagi kajian ini. Daripada hasil kajian, didapati bahawa faktor luaran yang tidak dapat dikawal oleh pemaju perumahan telah memonopoli punca utama faktor yang mempengaruhi harga rumah teres dua tingkat di Bandar Baru Bangi. Faktor luaran yang berkaitan dengan penyediaan kontrak yang dapat dikawal oleh pemaju perumahan mendapat tempat terendah.

Keywords: *Harga Rumah, Faktor Mempengaruhi Harga Rumah, Rumah Teres Dua Tingkat*

PENGENALAN

Rumah adalah salah satu keperluan yang penting kepada manusia. Sejak zaman pra sejarah lagi tempat perlindungan atau rumah telah menjadi keperluan asas yang penting selain daripada makanan dan minuman kepada kehidupan manusia. Evolusi dan teknologi bergerak seiring dengan masa. Sehingga kini rumah telah menjadi pengukur kepada taraf kehidupan seseorang dan sekali gus menjadi satu pelaburan jangka panjang kepada pemilik rumah berkenaan. Kriteria utama yang dicari oleh setiap individu untuk membeli rumah baru adalah keselesaan dan kemudahan asas seperti sekolah, kedai runcit dan sebagainya.

Kini rata-rata menyatakan harga pasaran rumah di beberapa kawasan di Lembah Klang adalah yang tertinggi berbanding di kawasan lain. Mengikuti statistik yang dikeluarkan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC), daerah Petaling mencatatkan nilai harga pasaran jualan rumah tertinggi di kawasan Lembah Klang sehingga kini, pertengahan 2010, ini diikuti oleh Sepang, Gombak, Klang dan Hulu Langat. Terdapat pelbagai faktor yang mempengaruhi kenaikan harga rumah antaranya ialah kos bahan mentah, harga tanah, kos pengurusan, politik, penglibatan pelabur asing dan lain-lain lagi.

Bagi kawasan Lembah Klang, kenaikan harga rumah dipengaruhi oleh pelbagai faktor antaranya ialah atas permintaan yang tinggi. Tidak kira mana-mana negara di dunia, peningkatan permintaan ke atas rumah seiring dengan peningkatan populasi penduduk dunia. Lebih ramai penduduk dunia, maka lebih banyaklah permintaan ke atas rumah. Faktor inilah yang mendorong kenaikan harga rumah saban tahun. Lebih-lebih lagi, untuk membina rumah, ia memerlukan tanah, sedangkan tanah di muka bumi ini terhad sifatnya. Saban hari, tanah semakin berkurangan. Bukan sahaja projek perumahan, tetapi juga tanah diperlukan untuk

membina pusat membeli-belah, yang mana bukan setakat kaki persegi tetapi berhektar-hektar tanah digunakan.

Kajian ini merupakan kaji selidik yang akan mengkaji mengenai faktor-faktor yang menyumbang kepada harga kos rumah. Kajian mengenai perbandingan harga kos dan harga jualan rumah teres dua tingkat dilakukan di kawasan Lembah Klang dan diberi tekanan khusus di kawasan Bandar Baru Bangi. Kenaikkan harga rumah di kawasan ini didapati sangat ketara berbanding bandar-bandar utama lain di Malaysia. Kajian ini bakal melibatkan pelbagai pihak yang memainkan peranan yang besar dalam sektor pembinaan, antaranya termasuklah pihak pemaju, perunding dan kontraktor. Fokus kepada sebab utama peningkatan harga rumah dua tingkat di Bandar Baru Bangi akan dikenal pasti dari pihak pemaju, perunding dan kontraktor. Pihak pemaju ialah antara pihak utama yang terlibat dalam kajian ini, ia merupakan klien atau pemilik dalam sesebuah projek pembinaan.

OBJEKTIF

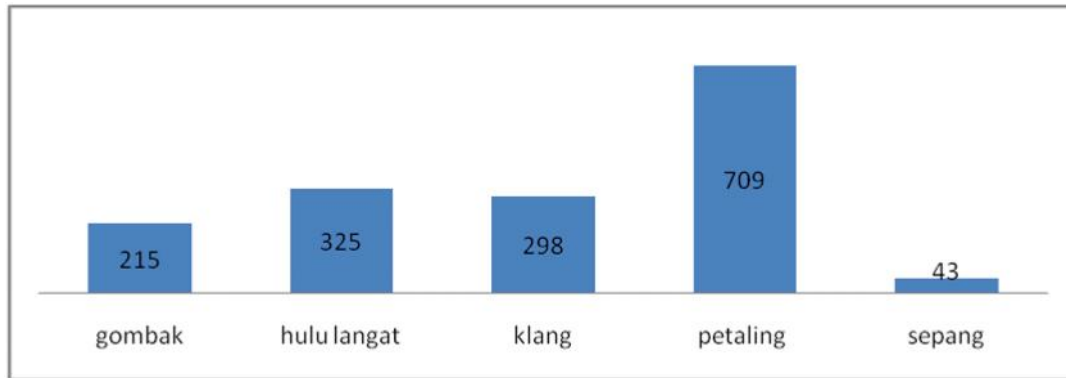
Selain menyewa, membeli rumah adalah alternatif yang baik terutamanya bagi mereka yang sudah lama bekerja. Migrasi penduduk luar bandar ke bandar-bandar utama seperti Lembah Klang serta pelaburan jangka panjang dan sebagainya memerlukan bilangan rumah yang banyak untuk menampung situasi ini. Keadaan ini telah membuat pihak pemaju mengambil kesempatan untuk membina lebih banyak rumah bagi mengaut keuntungan. Kini peningkatan harga rumah teres yang ketara di kawasan bandar menjadi perhatian dan perbualan ramai pihak. Kajian yang mendalam perlu dilakukan bagi mengenalpasti punca utama kepada permasalahan ini. *Kenaikan harga rumah di Bandar Baru Bangi adalah disebabkan oleh kewujudan beberapa buah insituti pengajian tinggi.* Maka tujuan utama kajian ini adalah untuk mengenalpasti faktor dalaman dan luaran yang mempengaruhi harga kos rumah.

SKOP KAJIAN

Kajian akan dijalankan di sekitar Lembah Klang khususnya di Bandar Baru Bangi iaitu di dalam daerah Hulu Langat serta beberapa daerah utama lain. Antara pihak yang terlibat dalam kajian ini ialah pihak pemaju perumahan, perunding dan syarikat pembinaan (kontraktor). Faktor utama yang mempengaruhi harga kos rumah akan dikenal pasti di akhir kajian ini. Instrumen utama yang digunakan di dalam kajian ini ialah soal selidik disediakan dan akan diedarkan kepada pihak yang pemaju perumahan, iaitu soal selidik faktor yang mempengaruhi harga kos rumah di sekitar Lembah Klang. Penggunaan perisian lembut SPSS 17.0 (Statistical Package For Social Science) juga akan digunakan bagi tujuan penganalisaan data. Data yang terhasil daripada analisis ialah hubungan kolerasi antara harga kos dan faktor yang mempengaruhi harga rumah teres dua tingkat.

KAWASAN KAJIAN

Kawasan kajian ialah projek perumahan rumah teres dua tingkat di sekitar Bandar Baru Bangi, bandar universiti seperti yang dinyatakan pada bab dua. Tambahan pula, hal ini dipilih berdasarkan harga pasaran rumah disekitar kawasan ini adalah yang tertinggi di kawasan Lembah Klang. Selain itu produk atau bilangan rumah teres dua tingkat turut juga mencatatkan purata pembinaan terbanyak di Malaysia di kawasan Petaling dan diikuti oleh Hulu Langat di dalam kawasan Lembah Klang sekitar tahun 2005 hingga 2010. Mengikut Rajah 1 Petaling merupakan daerah yang berada di kawasan bandaraya manakala Hulu Langat adalah bandar yang sedang pesat membangun, terutama di kawasan Bandar Baru Bangi dan Kajang. Maka penekanan lokasi kajian akan diberikan di Sekitar Bandar Baru Bangi kerana banyak kawasan baru yang telah dimajukan oleh pelbagai agensi pemaju binaan.



Rajah 1: Nilai Purata Bilangan Sampel Rumah Teres Dua Tingkat di Kawasan Lembah Klang
Sumber: Pusat Maklumat Hartanah National (NAPIC), 2010

FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA RUMAH

Berikut merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah yang didapati daripada kajian-kajian lepas melalui jurnal dan majalah dari dalam dan luar negara;

Faktor Dalaman

Faktor dalaman adalah punca peningkatan harga kos yang dikawal sepenuhnya oleh pihak pemaju atau pemilik yang mempengaruhi harga kos rumah. Pelbagai punca faktor dalaman yang membawa kepada jangkaan pengiraan kos yang rendah semasa peringkat perancangan dan rekabentuk antaranya ialah berat sebelah (bias), penyampaian atau kaedah perolehan, perubahan jadual perancangan projek, proses kejuruteraan dan pembinaan yang kompleks, skop yang berubah-ubah, jangkaan yang rapuh, skop yang bergerak dengan perlahan dan penambahan kepada perubahan yang tidak konsisten (Shane 2009).

Faktor dalaman ini bukan sahaja berlaku pada peringkat perancangan dan rekabentuk malah ianya boleh berlaku semasa perkembangan di peringkat pembinaan. Fokus awal dalam faktor dalaman dapat mengurangkan kos pertumbuhan semasa proses pembinaan (Anderson et.al. 2006). Faktor dalaman yang membawa kepada anggaran kos yang rendah ialah perancangan kos projek yang lemah dan kecacatan dalam rekabentuk dokumen. Lebih spesifik lagi, faktor ini akan membawa kepada *inconsistance application of contingency* (ketidakkonsistenan pelaksanaan masa depan yang tidak dapat dikenal pasti), pelaksanaan yang salah, penyediaan kontrak yang mempunyai banyak makna dan konflik dalam dokumen kontrak. Setiap faktor ini boleh berdiri dengan sendiri atau bergabung dengan faktor lain bagi mempengaruhi peningkatan selari dengan masa.

Faktor Luaran

Faktor luaran ialah faktor yang tidak dapat atau hanya sedikit kawalan daripada pihak pemilik projek terhadap kesannya. Walaubagaimanapun pemilik atau pemaju sendiri perlu mempertimbangkannya semasa proses pengiraan kos. Semasa proses perancangan dan rekabentuk pembangunan projek, faktor luar seperti; perhatian dan keperluan dari pihak kerajaan, naik dan turun kadar inflasi, perubahan skop, skop yang perlahan, dan keadaan pasaran yang tidak menentu dapat membawa kepada kesalahan dalam anggaran kos projek. Semasa proses pembinaan sedang berlangsung, faktor luar seperti perhatian dan keperluan daripada pihak kerajaan tempatan, keadaan pasaran, kejadian yang tak diduga, kejadian yang tak diduga adalah penyebab kepada peningkatan kos. Kebarangkalian daripada kejadian faktor luar ini haruslah dititikberatkan semasa proses anggaran kos. Seperti faktor dalaman,

faktor luar juga boleh berdiri dengan sendiri atau bergabung dengan faktor lain bagi mempengaruhi peningkatan kos selari dengan masa.

Kos bahan binaan

Selain itu, kos bahan binaan adalah sangat bergantung kepada harga pasaran semasa bagi bahan berkenaan (Seng 2006). Senarai bahan binaan yang terlibat ialah bata, kayu, simen, agregat, kemasan lantai dan dinding, pintu, tingkap, kelengkapan mekenikal dan elektrik, kelengkapan bekalan air dan saliran, jalanraya dan sebagainya merupakan elemen yang penting.

Menurut laporan yang dikeluarkan oleh jurnal *Master Builders* (Rafferty et. al 2009), kenaikan harga bahan seperti besi tetulang, simen, pasir dan kayu. Kenaikkan sehingga 15 hingga 20 peratus harga besi tetulang dan 10 peratus bagi simen dicatatkan pada tahun 2007. Manakala bagi pasir, ia bukanlah bahan yang dikawal oleh kerajaan, maka harganya dikawal oleh pasaran. Bagi kayu dan papan lapis, peningkatan harga adalah kerana permintaan pasaran luar yang memerlukan kualiti bahan yang baik sekaligus kepada peningkatan harga.

Tenaga Buruh

Tenaga buruh ialah sumber manusia keseluruhannya. Sumber manusia terbahagi kepada dua kumpulan umum. Pertama, tenaga profesional dan kedua ialah tenaga kerja atau tenaga buruh. Kedua-duanya saling melengkapi antara satu sama dengan lain. Tenaga profesional diperlukan untuk mengurus dan menyelia projek dalam waktu pembinaannya dan juga setelah projek siap kelak. Jenis kedua bagi tenaga manusia ialah tenaga buruh. Golongan ini menyumbangkan “tulang empat kerat” mereka terhadap kejayaan projek (Ayob 1989). Mereka membantu membina projek sebagai buruh kasar ataupun sebagai tukang kayu, pengikat bata, pengimpal, pemandu dan sebagainya.

Tenaga manusia boleh dinilai mengikut harga pasaran sebenar yang dibayar kepada mereka. Penilaian demikian sesuai bagi analisis kewangan. Bagi analisis ekonomi, harga bayaran hendaklah digunakan. Harga yang patut digunakan dalam hal ini ialah harga berdasarkan kepada kos lepas tenaga buruh tidak mahir (Seng 2006). Asasnya, kos buruh bagi kategori ini adalah ditentukan dengan mendarabkan masa berkerja dengan gaji sejam. Kelonggaran diberikan kepada perubahan gaji dalam kerja yang dijalankan, keadaan kerja, kemahiran kerja, keadaan iklim cuaca, penyeliaan dan sebagainya.

Perkhidmatan Profesional dan Bukan-Profesional

Kos perkhidmatan profesional digunakan untuk mendapatkan perkhidmatan perundangan di mana peguam digaji untuk menguruskan segala hal-ehwal perundangan termasuk penulisan kontrak, kaunseling perundangan, pendidikan perundangan dan sebagainya (Seng 2006). Kos pengurusan merupakan wang yang digunakan untuk pekerja-pekerja bertanggungjawab untuk mentadbir dan menjalankan operasi hal-ehwal pejabat seperti perakaunan, dokumentasi dan sebagainya.

Peralatan atau Jentera Binaan

Kos jentera dikira sama ada melalui hari ataupun jam (Seng 2006). Antara jentera yang terdapat ditapak bina yang termasuk dalam kos pembinaan ialah pembancuh konkrit, pengorek, traktor, pemampat dan penyedut air. Selain yang disebutkan diatas, kos jentera juga diambilkira sebagai kos penyelenggaraan, ianya termasuklah minyak diesel, pengurusan dan pemandu atau penyelia mesin.

KAEDAH PENGANALISAAN DATA

Data yang diperoleh secara kuantitatif agar maklumat yang diperoleh dapat dipersembahkan dengan lebih sempurna. Di dalam teknik kuantitatif, angkaubah bersifat numerikal. Data yang diperolehi dalam kajian ini, disemak dan dianalisa dengan menggunakan perisian *Microsoft Excell 2007* dan *Statistical Package For Social Science (SPSS)* versi 17.0 .

Bagi mengkaji objektif yang pertama iaitu mengenalpasti faktor yang mempengaruhi harga kos rumah di Lembah Klang. Penggunaan jadual kekerapan, peratusan dan min akan digunakan dalam kajian ini. Kaedah ini bertujuan mengenalpasti faktor utama yang mempengaruhi harga kos rumah dari responden berdasarkan min skor. Jadual dibawah menerangkan secara ringkas pengukuran tahap kepuasan mengikut skor min. Skor akan dianalisis menggunakan perisian SPSS.

Kaedah Indeks kepentingan relatif (RII) turut digunakan bagi tujuan analisis data seperti kaedah kajian oleh Norngainy et al. (2008). Formula yang digunakan dalam analisis ini adalah seperti yang dinyatakan di bawah.

$$\text{indeks relevan} = \frac{1n_1 + 2n_2 + 3n_3 + 4n_4 + 5n_5}{5(n_1 + n_2 + n_3 + n_4 + n_5)} = \left(\sum_{i=1}^5 w_i \times f_{xi} \right)$$

laitu $n_1 = \text{bilangan responden yang menjawab sangat tidak setuju}$
 $n_2 = \text{bilangan responden yang menjawab tidak setuju}$
 $n_3 = \text{bilangan responden yang menjawab kurang setuju}$
 $n_4 = \text{bilangan responden yang menjawab setuju}$
 $n_5 = \text{bilangan responden yang menjawab sangat setuju}$

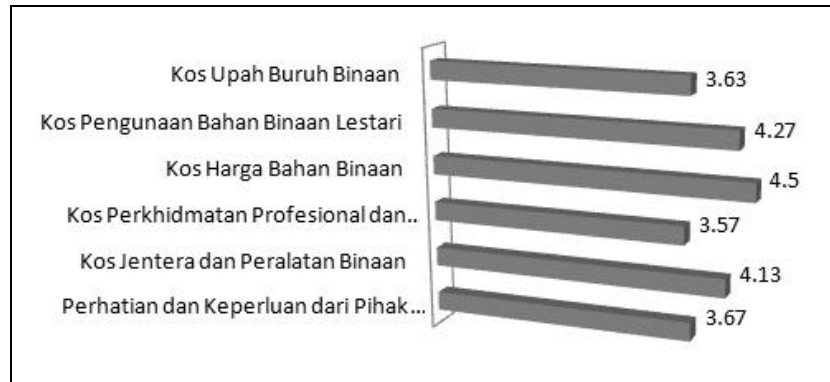
$$\text{indeks relevan} = \left(\sum_{i=1}^5 w_i \times f_{xi} \right) \times \frac{100}{N}$$

laitu $w_i = \text{pemberat respondent, } i = 1, 2, 3, 4 \text{ dan } 5$
 $f_{xi} = \text{kekerapan setiap responden}$
 $f_{x1} = \text{sangat tidak setuju hingga } f_{x5} = \text{sangat setuju}$
 $N = \text{bilangan keseluruhan responden}$

KEPUTUSAN DAN PERBINCANGAN

Faktor Luaran

Pangkat bagi faktor luaran yang mendapat nilai purata keseluruhan tertinggi berdasarkan pengiraan nilai purata. Rajah 2 menunjukkan ringkasan purata faktor luaran. Faktor kos harga bahan binaan dan penggunaan bahan lestari telah mencatatkan faktor pertama dan kedua tertinggi. Faktor yang ketiga dan keempat tertinggi ialah kos jentera dan peralatan binaan dan perhatian dan keperluan dari pihak berkuasa.



Rajah 5.4 Ringkasan purata faktor luaran

Pembelian peralatan jentera memerlukan modal permulaan yang agak besar di samping perancangan penggunaan yang berkesan. Pelaburan tersebut sekiranya dikira dengan terperinci boleh menyumbang dalam mempercepatkan proses binaan dan menjimatkan masa serta mengurangkan kos buruh. Walaubagaimanapun faktor ini membawa kesan yang tinggi terhadap harga jualan rumah kerana mendapat kedudukan ketujuh daripada 21 faktor.

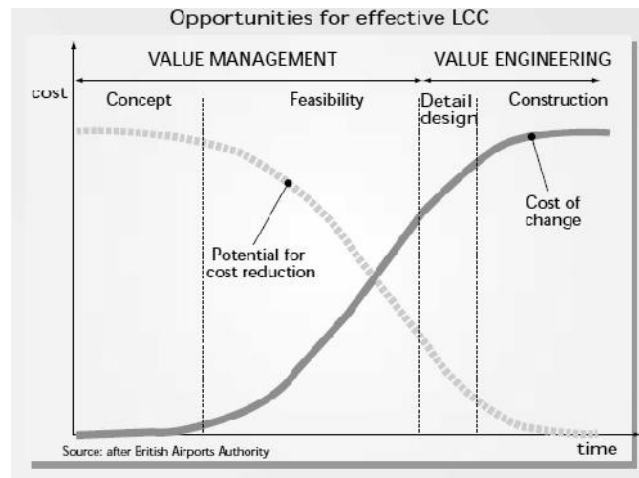
Faktor Dalaman

Secara puratanya faktor dalaman merupakan faktor terendah iaitu 2.79, yang menggambarkan bahawa faktor luaran merupakan faktor yang tidak penting atau tidak mempengaruhi harga rumah teres dua tingkat di Bandar Baru Bangi. Daripada Rajah 3 dapat disimpulkan bahawa beberapa faktor yang berada di bawah nilai tiga adalah langsung tidak mempengaruhi harga rumah teres dua tingkat kerana kebanyakan responden tidak setuju dengan faktor tersebut. Faktor tersebut ialah konflik dalam dokumen kontrak, kesalahan semasa pelaksanaan, kaedah pelaksanaan kontrak, penyediaan kontrak yang kurang jelas dan anggaran kos yang lemah.



Rajah 3: Ringkasan purata faktor dalaman

Kejuruteraan dan pembinaan yang kompleks dan perubahan jadual projek merupakan faktor dalaman yang melebihi nilai purata tiga. Walaupun nilai purata melebihi tiga, ini bukanlah menjadi faktor yang mempengaruhi harga rumah teres dua tingkat di Bandar Baru Bangi. Ini menunjukkan faktor ini tidak membawa kesan langsung kepada kenaikan harga rumah.



Rajah 4: Kitaran Keberkesanan Kos (Clift 2003)

Berdasarkan jurnal yang bertajuk *Life-cycle costing in the construction sector*, rajah 4 menunjukkan bahawa pada bahagian berlakunya aktiviti faktor dalaman iaitu pada tahap konsep dan *feasibility study* perubahan kos adalah membawa kepada kesan yang kecil dan tidak mempengaruhi kos keseluruhan projek. Sebaliknya potensi bagi mengurangkan kos adalah lebih tinggi pada tahap ini (Michale, 2003).

KESIMPULAN

Sebanyak dua faktor utama yang mempengaruhi harga rumah teres dua tingkat di bandar universiti iaitu faktor dalaman dan luaran agi kajian kes Bandar Baru Bangi telah dikaji bagi disenaraikan dalam soalan soal selidik untuk diserahkan kepada responden iaitu pihak pemaju perumahan di sekitar kawasan kajian. Faktor dalaman merupakan faktor yang dapat dikawal sepenuhnya oleh pemilik projek yang menekankan lebih kepada penyediaan kontrak, manakala faktor luaran ialah faktor yang dapat dikawal oleh pemilik projek.

Setelah analisis nilai min serta RII dilakukan menggunakan *Microsoft Excel* dan SPSS didapati bahawa faktor luaran memonopoli faktor utama kajian diikuti dengan faktor dalaman. Faktor dalaman adalah faktor yang berkaitan dengan penyediaan kontrak yang dapat dikawal oleh pemilik projek iaitu disebabkan oleh pembinaan yang kompleks. Manakala faktor luaran disebabkan oleh kos harga bahan binaan, kos penggunaan bahan lestari dan kos jentera dan alatan pembinaan.

RUJUKAN

- Ahmad Mahzan Ayob. 1989. Perancangan dan penilaian projek pembangunan. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Clift, M. 2003. Journal of Sustainable building and construction. *Life-cycle costing in the construction sector*. 37 – 45.
- Juan Ayuso & Fernando Restoy. 2006. Journal of Empirical Finance. *House prices and rents: An Equilibrium asset pricing approach*. 13:371–388.
- Lee Jun Seng. 2006. Faktor yang mempengaruhi keberkesanan kos dalam industri pembinaan di Malaysia. Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- NAPIC, *Property Stock Report*. 2010, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara , Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta: Putrajaya.
- Rafferty Master Builders. 2007. MBAM proposal For Reduction In Import Duty And Sales Tax On Highway Truck and Heavy Construction Equipment. *Master Builders*. April: 31 – 33.
- Shane, J.S., Molenaar, K.R. & Schexnayder, C. 2009. Construction Project Cost Escalation Factors. *Journal of Management in Engineering*. 211-227.

Stadelmann, D. 2010. Journal of Housing Economics. *Which factors capitalize into house price? A Bayesian averaging approach*. 19: 108 -204.

Tawil, N.M., Management Cost of Highrise Residential Scheme In Malaysia : The Service Charge Aspect The Malaysian Surveyor, 2008