

ISU KENAIKAN HARGA RUMAH DI KAWASAN PINGGIR BANDAR: SATU TINJAUAN DI MUKIM SEMENYIH, DAERAH HULU LANGAT, SELANGOR

*(THE ISSUE OF HOUSE PRICE INCREASES IN SUBURBAN AREAS:
A SURVEY IN MUKIM SEMENYIH, HULU LANGAT DISTRICT,
SELANGOR)*

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

Abstrak

Semenyih yang terletak di selatan daerah Hulu Langat, Selangor merupakan sebuah mukim yang diasak rebakkan bandar akibat perkembangan metropolitan Kuala Lumpur. Rebakkan bandar yang berlaku telah menggalakkan pembangunan sektor hartanah khususnya pembinaan taman-taman perumahan dan pusat-pusat komersil di kawasan itu. Pelaksanaan projek-projek perumahan tersebut adalah bertujuan untuk memenuhi permintaan terhadap rumah kediaman yang semakin meningkat daripada penduduk setempat dan penduduk dari luar mukim Semenyih. Walau bagaimanapun, projek-projek perumahan yang dibangunkan pada masa kini sebilangan besarnya menawarkan rumah kediaman yang berharga mahal melebihi setengah juta ringgit. Berdasarkan data soal selidik, didapati kenaikan harga rumah kediaman tersebut antaranya disebabkan oleh kenaikan harga tanah, pembinaan infrastruktur moden, kenaikan kos bahan binaan, dan peningkatan permintaan pasaran. Harga rumah kediaman yang mahal di Semenyih tidak selaras dengan aspek ekonomi penduduk tempatan memandangkan kebanyakan mereka adalah terdiri daripada orang Melayu pinggir bandar yang berpendapatan sederhana dan rendah. Sebagai akibatnya, harga rumah kediaman yang mahal telah memberi impak negatif kepada orang Melayu pinggir bandar tersebut. Hasil tinjauan mendapati, antara kesan negatif yang dirasakan termasuklah kesukaran memiliki hartanah baru, perubahan pekerjaan, perubahan pendapatan, perubahan perbelanjaan, peningkatan beban sara hidup, dan kualiti hidup yang semakin berkurang. Artikel ini membincangkan latar belakang mukim Semenyih dan orang Melayu pinggir bandar yang menghuni kawasan itu. Seterusnya, membincangkan secara umum perkembangan sektor perumahan di Semenyih yang terjadi akibat rebakkan bandar dan faktor-faktor yang mendorong kenaikan harga rumah kediaman. Kemudian, menghuraikan kesan-kesan kenaikan harga rumah terhadap orang Melayu pinggir bandar yang menetap di mukim itu.

Kata kunci: Rebakkan bandar, kawasan pinggir bandar, kenaikan harga rumah, komuniti Melayu

Abstract

Semenyih, a province in the southern part of the Hulu Langat district of Selangor, is under pressured by urban sprawl due to the expansion of Kuala Lumpur metropolitan. The urban sprawl has encouraged the development of the property sector, particularly in the housing estates and commercial centers in the area. The implementations of these housing projects are to fulfill the growth of residential homes demand from the residents of Semenyih and the people outside of Semenyih. At present, most of the housing projects are offering a high cost residential units with a price over a half million ringgit. Based on the survey, it was found that the rise of residential units price due to the rise of land prices, the availability of modern infrastructure, the rise of building materials costs, and the increase in market demand. The high-priced residential houses in Semenyih is not in line with the economic aspects of most of the residents who are the suburban Malay communities coming from low and middle income group. As a result, the highly price of residential houses has negative impact on the suburban Malay communities. The survey found that among the negative effects faced by the communities are the difficulty in owning new properties, changes in occupation, and changes in income, changes in expenses, the rising in living costs, and the declining quality of life. This article discusses the background of Semenyih and the suburban Malay communities living in the area. Subsequently, a general discussion on housing development sector in Semenyih as a result of urban sprawl and the factors that led to the rise of residential houses price. The effects on the rises of housing price to the suburban communities living in the area will also be further discussed in this article.

Keywords: *Urban sprawl, suburban area, house price increases, Malay communities*

PENDAHULUAN

Sejak tiga dekad yang lalu, Malaysia telah menyaksikan pertumbuhan kawasan sub bandar yang besar, merebak dari bandar-bandar utamanya. Akibat pembangunan ekonomi negara yang pesat, bandar-bandar sedia ada mula 'melempahluas' dengan merempuh keluar sempadan pentadbirannya (Abdul Samad Hadi et al. 2008). Mukim Semenyih, daerah Hulu Langat merupakan kawasan pinggir yang tidak terkecuali daripada fenomena rebakkan bandar yang berlaku. Kedudukannya berhampiran dengan metropolitan Kuala Lumpur menyebabkan kawasan pinggir itu menerima rebakkan bandar yang pesat akibat perkembangan metropolitan Kuala Lumpur yang sudah melampaui sempadannya. Rebakkan bandar telah menggalakkan perkembangan sektor perindustrian dan perniagaan diiringi oleh sektor perumahan yang semakin luas bagi menampung permintaan perumahan dan komersil yang bertambah di kawasan itu. Projek-projek perumahan mega yang sedang dan telah dibangunkan di sekitar Semenyih antaranya termasuklah perumahan Setia Eco Hill, Setia Eco Majestic, Pelangi Semenyih 2, Tiara South, Country Garden Diamond City, Semenyih Mewah Fasa 2 dan Greenville. Projek-projek perumahan ini kebanyakannya menawarkan rumah kediaman kos sederhana dan kos tinggi berharga melebihi setengah juta ringgit bagi seunit rumah yang dijual.

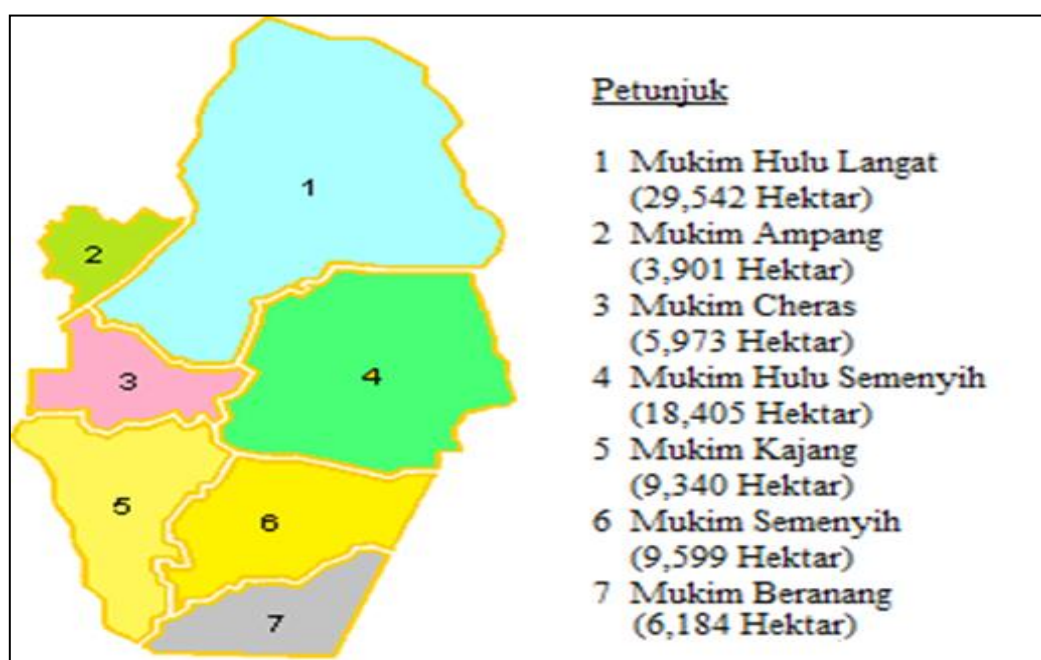
Situasi ini tidak menyebelahi taraf ekonomi penduduk Semenyih khususnya orang Melayu. Menurut kajian ini kebanyakan mereka memperoleh pendapatan sederhana, malah ada yang berpendapatan di bawah garis kemiskinan penduduk bandar. Bagi meninjau isu ini secara lebih dekat, kajian lapangan telah dilakukan ke atas penduduk Semenyih berhubung isu kenaikan harga rumah di kawasan itu dari bulan Julai hingga Ogos 2017. Kajian lapangan dijalankan dengan menggunakan kaedah soal selidik dan kaedah pemerhatian di sekitar Semenyih khususnya di kawasan yang sedang dimajukan dengan projek-projek pembangunan hartanah. Bagi mengukuhkan maklumat yang diperolehi, kaedah temu bual turut dijalankan terhadap beberapa orang penduduk Semenyih terdiri daripada orang awam dan pemimpin tempatan. Maklumat-maklumat berkenaan latar belakang kawasan, ekonomi, pembandaran dan perumahan di Semenyih yang diperolehi telah disaring dan disesuaikan dengan tujuan penulisan ini. Penulisan artikel ini terlebih dahulu

menghuraikan penemuan kajian berhubung latar belakang Semenyih. Antaranya termasuklah kedudukan, bentuk muka bumi, demografi, dan sosioekonomi penduduk kawasan itu. Perbincangan seterusnya menghuraikan profil responden kajian meliputi maklumat diri, tempat tinggal dan ekonomi. Huraian tentang rebakkan bandar yang berlaku di Semenyih dan kesannya dalam menggalakkan pembinaan projek-projek perumahan di Semenyih dibuat selepas itu. Diikuti huraian tentang sebab-sebab yang mendorong lonjakan harga rumah kediaman di Semenyih, dan kesannya terhadap orang Melayu pinggir bandar yang menghuni kawasan itu. Di bahagian akhir tulisan ini, rumusan perbincangan dibuat bagi menghuraikan persediaan masa depan orang Melayu pinggir bandar di Semenyih setelah berlakunya peningkatan harga rumah di pinggir bandar tersebut.

LATAR BELAKANG SEMENYIH

Mukim Semenyih, daerah Hulu Langat mempunyai keluasan 9599 hektar (Pejabat Daerah/Tanah Daerah Hulu Langat 2015). Mukim Semenyih bersempadan dengan daerah Kajang di sebelah barat, bersempadan dengan Negeri Sembilan di sebelah Timur, bersempadan dengan mukim Beranang di Selatan, dan bersempadan dengan mukim Hulu Semenyih di sebelah Timur Laut. Peta 1 menunjukkan kedudukan mukim Semenyih di daerah Hulu Langat. Pusat pertumbuhan bagi kawasan Semenyih adalah di bandar Semenyih. Penduduk sekitar Semenyih mendapatkan segala kemudahan dan perkhidmatan di bandar Semenyih, memandangkan kebanyakan perniagaan dan perkhidmatan terletak di situ. Antara perniagaan yang terdapat di bandar Semenyih adalah pasar basah dan kering; pakaian dan aksesori; perkakasan dan kedai elektrik; dan restoran makanan dan kedai runcit. Perkhidmatan yang terdapat di bandar Semenyih pula antaranya termasuklah bank dan syarikat kewangan; klinik dan farmasi, pejabat pos dan syarikat insurans; dan hotel dan rumah tumpangan.

Bandar Semenyih merupakan pusat kegiatan ekonomi Semenyih. Bandar Semenyih telah berkembang di bahagian barat laut hingga bertemu dengan bandar Teknologi di mukim Kajang. Manakala di bahagian selatan, bandar Semenyih telah berkembang hingga ke bandar Tasik Kesuma di mukim Beranang. Selain kawasan perniagaan dan perkhidmatan, bandar Semenyih juga menjadi tumpuan kawasan perindustrian kecil dan sederhana di sekitarnya. Antaranya industri membuat perabot, industri membuat bahan binaan rumah, industri memproses minyak sawit, dan industri membuat makanan. Hal ini menunjukkan selain kawasan petempatan, Semenyih juga merupakan kawasan pengeluaran produk industri bagi Negeri Selangor.



Peta 1. Menunjukkan kedudukan mukim Semenyih di daerah Hulu Langat

Bentuk muka bumi Semenyih merupakan tanah pamah yang beralun terletak pada ketinggian 150 meter hingga 280 meter dari aras laut. Di bahagian hulu, merupakan kawasan yang berbukit bukau. Manakala kawasan yang berhampiran dengan Sungai Semenyih lebih rata dan menjadi tumpuan penduduk. Penduduk membina petempatan di kawasan yang rata kerana lebih mudah untuk mendirikan rumah dan bangunan di lokasi berkenaan. Antara sungai yang menjadi sistem saliran di Semenyih ialah Sungai Semenyih, Sungai Lalang, Sungai Rinching dan Sungai Broga. Kawasan tanah tinggi Semenyih terletak di bahagian yang lebih pedalaman khususnya di kawasan yang bersempadan dengan Negeri Sembilan. Kawasan tanah tinggi Semenyih antaranya termasuklah Bukit Ulu Beranang (2654 kaki), Bukit Arang (1838 kaki), Bukit Naning (1418 kaki), dan Bukit Pening (1068 kaki). Tanah tinggi di Semenyih ditumbuhi dengan tumbuhan jenis Hutan Hujan Khatulistiwa. Kebanyakan hutan ini telah diwartakan sebagai hutan simpan yang menjadi kawasan perlindungan flora dan fauna. Hutan di Semenyih adalah kawasan tadahan hujan yang penting yang membekalkan air bersih ke seluruh daerah Hulu Langat melalui Empangan Semenyih. Penerokaan kawasan hutan untuk tujuan projek-projek pembangunan hartanah bagi membina kawasan perumahan dan pusat perniagaan di Semenyih sedikit sebanyak telah menjejaskan fungsi kawasan tadahan hujan ini.

Penduduk Semenyih terdiri daripada kaum Melayu, Cina, India dan Orang Asli. Kaum Melayu merupakan majoriti penduduk diikuti kaum Cina, India dan Orang Asli. Kaum Melayu mendiami kampung-kampung, manakala kaum Cina dan India tertumpu di bandar Semenyih. Kawasan Semenyih mempunyai 12 buah kampung Melayu dan empat buah kampung Cina. Golongan umur aktif di Semenyih kebanyakan mereka telah mendiami taman-taman perumahan yang banyak dibangunkan sejak akhir 1990-an. Antaranya Taman Seri Tanjung, Semenyih Indah, Bandar Rinching, Taman Tasek Semenyih dan Taman Pelangi Semenyih. Di kawasan perumahan ini juga, kebanyakan penghuni ialah orang Melayu dari luar Semenyih yang berhijrah ke kawasan pinggir bandar itu. Jumlah penduduk Semenyih berdasarkan banci penduduk dan perumahan Malaysia 2010 adalah sebanyak 49076 orang. Daripada jumlah tersebut 49.9 peratus adalah kaum Melayu, 31.4 peratus kaum Cina, 15.8 peratus kaum India, dan 2.9 peratus kaum Orang Asli. Majoriti orang Melayu adalah dari keturunan suku kaum Minangkabau. Manakala suku kaum lain yang agak ramai adalah suku kaum Jawa yang berasal dari daerah-daerah lain Negeri Selangor dan dari negeri-negeri lain seperti Johor, Melaka dan Perak. Di kawasan ini juga terdapat masyarakat Melayu yang berasal dari pantai timur Semenanjung Malaysia iaitu Kelantan, Terengganu dan Pahang.

Dari segi ekonomi, sebelum tahun 1990-an kira-kira 70 peratus penduduk Semenyih melakukan pekerjaan tradisi iaitu sebagai petani. Mereka mengusahakan tanaman komoditi seperti getah dan kelapa sawit; dan tanaman kontan seperti pisang, ubi kayu dan tebu. Namun, pada masa kini penduduk Semenyih telah melakukan mobiliti pekerjaan iaitu dengan menceburi bidang pekerjaan 'makan gaji' sama ada di sektor kerajaan atau pun swasta. Sebilangan penduduk juga sudah ada yang melibatkan diri dengan sektor perniagaan dan bidang keusahawanan. Segregasi pekerjaan agak jelas kelihatan di Semenyih di mana sebilangan besar orang Melayu bekerja 'makan gaji'. Kaum Cina pula menguasai bidang perniagaan, pembinaan dan perindustrian. Manakala kaum India bekerja di pelbagai sektor.

PROFIL RESPONDEN

Kajian isu kenaikan harga rumah di mukim Semenyih ini adalah sebahagian daripada kajian yang lebih besar iaitu meliputi seluruh daerah Hulu Langat. Sebanyak 400 orang ketua keluarga yang terdiri daripada orang Melayu yang menetap di daerah pinggir bandar itu telah dipilih sebagai sampel kajian. Responden telah ditentukan dengan menggunakan kaedah pensampelan bertujuan. Setiap responden telah disoal selidik dengan menggunakan borang soal selidik yang telah dibuat keabsahan. Daripada keseluruhan sampel kajian tersebut, sebanyak 80 orang responden adalah orang Melayu yang tinggal di mukim Semenyih, Hulu Langat. Jadual 1 menunjukkan profil responden di mukim Semenyih yang telah dikaji.

Jadual 1. Menunjukkan profil responden

Bil.	Pemboleh ubah		Frekuensi	Peratus
1	Umur	20-29 tahun	2	2.5
		30-39 tahun	12	15.0
		40-49 tahun	59	73.8
		50-59 tahun	6	7.5
		60 tahun ke atas	1	1.3
2	Jantina	Lelaki	50	62.5
		Perempuan	30	37.5
3	Taraf kewarganegaraan	Warganegara	80	100.0
		Bukan warganegara	0	0.0
4	Taraf pendidikan	Sek. Men. Ren. Tkt. 1-3	4	5.0
		Sek. Men. Tkt. 4-5	11	13.8
		Sek. Men. Atas Tkt. 6	13	16.3
		Kolej/Maktab/Universiti	52	65.0
5	Status perkahwinan	Bujang	1	1.3
		Berkahwin	79	98.8
6	Bilangan isi rumah	1-3 orang	8	10.0
		4-6 orang	53	66.3
		7-9 orang	19	23.8
7	Tempat lahir	Anak jati daerah Hulu Langat	5	6.3
		Daerah-daerah lain di Selangor	16	20.0
		Negeri-negeri lain di Malaysia	58	72.5
		Luar Malaysia	1	1.3
8	Lama menetap	Sejak lahir	4	5.0
		Kurang 10 tahun	24	30.0
		10-20 tahun	43	53.8
		20-30 tahun	6	7.5
		Lebih 30 tahun	3	3.8
9	Sebab memilih tempat tinggal sekarang	Tempat asal keluarga	6	7.5
		Lahir di sini	1	1.3
		Bekerja di bandar	49	61.3
		Mengikut pasangan	5	6.3
		Iklim tempat tinggal yang baik	2	2.5
		Dekat dengan bandar	5	6.3
		Banyak kemudahan asas	8	10.0
		Lain-lain	4	5.0

Berdasarkan Jadual 1 tersebut, majoriti orang Melayu yang dikaji berada pada umur aktif iaitu antara umur 30 tahun hingga 49 tahun. Angka ini menunjukkan responden berada dalam tempoh umur yang sesuai dan perlu untuk memiliki hartanah bagi kelangsungan dan kesejahteraan hidup mereka. Keperluan terhadap hartanah khususnya rumah kediaman lebih mendesak bagi mereka yang telah mendirikan rumah tangga. Semua responden yang dikaji telah pun berkahwin kecuali seorang yang masih bujang dan tinggal bersama ibunya. Kesemua orang Melayu pinggir bandar yang dikaji mempunyai taraf kewarganegaraan sebagai warganegara Malaysia. Melalui pelaksanaan dasar pendidikan negara sejak merdeka, didapati kebanyakan mereka mempunyai pendidikan tertinggi di peringkat universiti atau sekurang-kurangnya menerima pendidikan di peringkat sekolah menengah. Ramai dalam kalangan penduduk adalah berasal dari luar kawasan Semenyih. Mereka datang ke Semenyih untuk tinggal di Semenyih kerana bekerja di bandar khususnya di Kuala Lumpur. Majoriti orang Melayu di Semenyih juga didapati sudah menetap di mukim itu bagi tempoh masa melebihi 10 tahun. Ini menunjukkan rata-rata penduduk sudah lama dan selesa tinggal di Semenyih.

Sebagaimana yang telah dinyatakan sebelum ini, kebanyakan orang Melayu telah melibatkan diri dalam sektor pekerjaan 'makan gaji'. Jadual 2 menunjukkan status ekonomi responden di kawasan kajian. Berdasarkan jadual tersebut, ramai penduduk menjadi pekerja sama ada di sektor awam mahu pun sektor swasta. Selebihnya melakukan pekerjaan sendiri antaranya termasuklah peniaga kecil-kecilan, pengusaha bengkel, dan ejen jualan insurans. Majoriti penduduk bekerja di tempat yang mempunyai jarak tidak jauh dari tempat tinggal iaitu sekitar daerah Hulu Langat, Kuala Lumpur dan Putrajaya. Sebanyak 26.3 peratus penduduk yang dikaji, memperoleh pendapatan bulanan di bawah RM3000. Peratusan ini menunjukkan masih ramai individu yang bekerja mempunyai pendapatan rendah iaitu di bawah garis kemiskinan kawasan bandar. Dalam pada itu, sebanyak 55.1 peratus penduduk yang bekerja memperoleh pendapatan bulanan sederhana iaitu antara RM3000 hingga RM6000 sebulan.

Oleh kerana kebanyakan penduduk bekerja 'makan gaji' secara tetap, tidak ramai yang melakukan pekerjaan sampingan. Ini terbukti apabila hanya sebanyak 6.3 peratus responden melakukan pekerjaan sampingan. Walau bagaimanapun, kajian mendapati majoriti pasangan responden turut bekerja bagi membantu menambahkan lagi pendapatan bulanan isi rumah keluarga. Sebanyak 42.5 peratus responden mempunyai pendapatan bulanan isi rumah antara RM5000 hingga RM9999. Manakala 20.0 peratus lagi mempunyai pendapatan bulanan isi rumah melebihi RM10000. Pendapatan bulanan isi rumah tersebut dilihat selaras dengan perbelanjaan bulanan isi rumah responden. Sebanyak 52.5 peratus responden membuat perbelanjaan bulanan isi rumah antara RM3000 hingga RM9999. Selebihnya 6.3 peratus lagi membuat perbelanjaan isi rumah melebihi RM10000. Jumlah perbelanjaan bulanan isi rumah yang hampir menyamai jumlah pendapatan bulanan isi rumah menyebabkan tidak ramai responden mampu membuat simpanan bulanan isi rumah yang tinggi. Didapati 42.5 peratus responden hanya mampu membuat simpanan bulanan isi rumah di bawah RM1000. Manakala 22.5 peratus responden lagi membuat simpanan bulanan isi rumah antara RM1000 hingga RM2000. Ini menunjukkan simpanan bulanan isi rumah responden dalam bentuk tunai masih berada di tahap yang rendah.

Jadual 2. Menunjukkan status ekonomi responden

No.	Pemboleh ubah		Frekuensi	Peratus
1	Pekerjaan utama	Kerja kerajaan	27	33.8
		Kerja swasta	35	43.8
		Kerja sendiri	10	12.5
		Pesara	5	6.3
		Tidak bekerja	2	2.5
		Lain-lain	1	1.3
2	Tempat bekerja utama	Kuala Lumpur	19	23.8
		Putrajaya	5	6.3
		Daerah Hulu Langat	31	38.8

3	Pendapatan utama	bulanan	Daerah-daerah lain di Selangor	15	18.8
			Negeri lain di Malaysia	8	10.0
			Tidak bekerja	2	2.5
			RM1000 ke bawah	1	1.3
			RM1001-RM2000	6	7.5
			RM2001-RM3000	14	17.5
			RM3001-RM4000	17	21.3
			RM4001-RM5000	17	21.3
			RM5001-RM6000	10	12.5
			RM6001-RM7000	3	3.8
			Lebih RM7000	10	12.5
			Tiada pendapatan	2	2.5
4	Pekerjaan sampingan		Kerja swasta	1	1.3
			Kerja sendiri	4	5.0
			Tidak bekerja sampingan	75	93.8
5	Tempat sampingan	bekerja	Daerah Hulu Langat	2	2.5
			Daerah-daerah lain di Selangor	1	1.3
			Negeri lain di Malaysia	2	2.5
			Tidak bekerja sampingan	75	93.8
6	Pendapatan sampingan	bulanan	RM1001-RM2000	4	5.0
			RM2001-RM3000	1	1.3
			Tiada pendapatan sampingan	75	93.8
7	Pendapatan rumah	bulanan isi	RM3000 ke bawah	16	20.0
			RM3000-RM4999	14	17.5
			RM5000-RM9999	34	42.5
			RM10000-RM14999	12	15.0
			RM15000 ke atas	4	5.0
8	Perbelanjaan rumah	bulanan isi	RM3000 ke bawah	33	41.3
			RM3000-RM4999	20	25.0
			RM5000-RM9999	22	27.5
			RM10000-RM14999	5	6.3
9	Anggaran simpanan	bulanan isi rumah	RM1000 ke bawah	34	42.5
			RM1001-RM2000	18	22.5
			RM2001-RM3000	11	13.8
			RM3001-RM4000	5	6.3
			Tiada simpanan bulanan	12	15.0

REBAKAN BANDAR DAN PROJEK PERUMAHAN DI SEMENYIH

Rebakkan bandar dapat difahami sebagai satu keadaan yang berlaku akibat kepesatan proses perbandaran di sesebuah bandar yang menular ke kawasan-kawasan di sekitarnya (Dieleman, F. & Wegener, M. 2004). Rebakkan bandar berlaku dari pusat bandar ke kawasan pinggir bandar yang merupakan zon transisi dan ke kawasan kampung-kampung yang berhampiran. Kesannya ialah berlaku perubahan fizikal yang ketara di kawasan tersebut seperti pembangunan perumahan, pembinaan pusat beli belah, kawasan perindustrian dan pembangunan infrastruktur yang merangkumi pelbagai sektor ekonomi, sosial dan keselamatan (Katiman Rostam et al. 2010). Proses rebakkan bandar ini memberi kesan ekonomi dan sosial yang pelbagai kepada penduduk pinggir bandar terlibat. Di Semenyih, rebakkan bandar berlaku ke kawasan pinggir tersebut adalah sebahagian daripada rebakkan bandar yang lebih luas iaitu rebakkan metropolitan Kuala Lumpur ke kawasan daerah Hulu Langat. Kepesatan pembangunan metropolitan Kuala Lumpur yang telah melebihi kawasan sempadannya telah menular ke daerah Hulu Langat sehingga menyebabkan daerah itu mengalami perubahan fizikal yang amat pesat. Kawasan-kawasan Hulu Langat yang bersempadan langsung dengan Kuala Lumpur khususnya Ampang dan Cheras telah mengalami perubahan yang lebih awal. Manakala kawasan-kawasan yang jauh sedikit iaitu Kajang dan Semenyih mengalami rebakkan yang lebih lewat.

Perkembangan pesat metropolitan Kuala Lumpur lebih tiga dekad yang lalu telah menyebabkan kawasan Semenyih mula menjadi tumpuan penduduk yang bekerja di kota raya itu. Kawasan Semenyih menjadi pilihan memandangkan jarak yang tidak berapa jauh dari Kuala Lumpur iaitu kira-kira 30 kilometer dan kos hidup yang lebih murah. Walaupun, penduduk bekerja di Kuala Lumpur, tetapi menetap di Semenyih bagi menikmati kehidupan yang lebih baik. Fenomena ini merupakan proses rebakkan bandar yang awal-awal berlaku di Semenyih. Tumpuan penduduk di Semenyih telah mengundang rasa tanggungjawab kerajaan untuk menyediakan infrastruktur yang lebih baik kepada penduduk yang tinggal di kawasan pinggir bandar Kuala Lumpur itu. Dengan mengambil kira model pembangunan ekonomi seperti di negara Jepun, kerajaan telah meningkatkan sistem perhubungan dan pengangkutan bagi meningkatkan lagi ekonomi domestik. Jalan raya sedia ada yang menghubungkan mukim Semenyih dengan mukim Kajang seterusnya ke Kuala Lumpur telah di naik taraf. Jalan raya baharu dikenali sebagai pintasan Kajang-Semenyih yang bersambung terus dengan Lebuhraya Grand Saga untuk ke Kuala Lumpur juga telah dibina pada awal tahun 2000. Semenyih juga telah dihubungkan dengan Kajang melalui Lebuhraya Lekas. Kesemua akses ini telah memendekkan lagi jarak dan masa perjalanan dari Semenyih ke Kuala Lumpur.

Pembinaan sistem perhubungan dan pengangkutan yang cekap menyebabkan Semenyih mula menjadi tumpuan projek-projek pembangunan hartanah sejak dua dekad lalu. Pada masa kini, bilangan taman-taman perumahan yang dibangunkan di Semenyih sudah melebihi 30 buah. Beberapa projek perumahan baharu pula sedang rancak dibangunkan sebagaimana yang ditunjukkan dalam Jadual 3. Kepesatan pembinaan projek perumahan di Semenyih didorong oleh kawasan Ampang dan Cheras yang sebelum ini menjadi tumpuan rebakkan bandar sudah mulai tepu untuk dibangunkan dengan projek-projek pembangunan hartanah yang baharu. Di Semenyih, pemaju-pemaju perumahan berkapital tinggi antaranya Metro Kajang Holding, SP Setia, Homecity Group, Kueen Lai Properties Sdn Bhd dan Homecity Group mula berlumba-lumba membangunkan projek-projek perumahan berskala besar yang dilengkapi dengan kemudahan rumah-rumah kedai dan pusat beli belah. Fenomena ini menjadikan Semenyih kawasan pinggir bandar yang mengalami transformasi fizikal iaitu daripada sebuah kawasan perkampungan dan pekan kecil kepada kawasan petempatan terancang dan bandar yang sedang membangun.

Jadual 3. Menunjukkan projek-projek perumahan yang baru dibangunkan di mukim Semenyih

Bil	Projek perumahan	Pemaju
1	Ascotte Boulevard	Top Home Builder Sdn Bhd
2	Eco Majestic	EcoWorld Development
3	Setia Ecohill	SP Setia
4	Semenyih Parklands	Amalan Setar (M) Sdn. Bhd
5	Taman Pelangi Semenyih 2	Metro Kajang Holding
6	Tiara South	Kueen Lai Properties Sdn Bhd
7	Greenville	Homecity Group
8	The Garden	Homecity Group
9	Country Garden Diamond City	Country Garden & May Land
10	Kiara Plaza	SYF Development Sdn Bhd

Sumber: Kajian lapangan

Projek-projek perumahan baharu yang dibangunkan rata-ratanya berada di lokasi berhampiran dengan jalan raya utama yang dapat menghubungkan Semenyih dengan Kuala Lumpur dan dapat menghubungkan Semenyih dengan bandar raya Seremban di Negeri Sembilan. Tujuannya adalah untuk memudahkan akses penduduk taman-taman perumahan baharu untuk ke kedua-dua bandar raya itu. Faktor kedudukan Semenyih yang terletak di tengah-tengah dua bandar raya utama inilah yang menarik para pemaju untuk bertindak proaktif membangunkan perumahan dan pusat komersil di Semenyih. Lokasi perumahan-perumahan baharu juga kebanyakannya dibangunkan tidak jauh dari pusat bandar Semenyih. Hal ini bertujuan untuk memudahkan penduduk mendapatkan segala kemudahan dan perkhidmatan yang disediakan di bandar Semenyih. Bagi mengatasi masalah kesesakan yang semakin meruncing di jalan lama menuju ke bandar Semenyih, jalan raya baharu telah dibina merentasi kawasan-kawasan perumahan baharu ini. Sebagai contoh jalan raya baharu yang menghubungkan Bandar Tasik Kesuma dengan bandar Semenyih merentasi perumahan elit Eco Majesty dan Eco Hill yang dibuka pada tahun 2015. Jalan raya baharu ini telah dihubungkan terus ke Lebuhraya Lekas tanpa perlu melalui bandar Semenyih. Gambar 1 menunjukkan jalan raya baharu yang menghubungkan Lebuhraya Lekas ke perumahan elit Eco Hill dan Eco Majestic. Lebuhraya Lekas telah memudahkan lagi penduduk untuk berulang alik antara Semenyih dengan metropolitan Kuala Lumpur dan antara Semenyih dengan bandar raya Seremban.



Gambar 1. Menunjukkan jalan raya baharu yang menghubungkan Lebuhraya Lekas ke perumahan Eco Hill dan Eco Majestic

Pembinaan rumah di kawasan perumahan baharu adalah berkonsepkan kediaman moden yang dilengkapi pelbagai infrastruktur dan bercirikan hijau atau rumah dalam taman. Rumah-rumah yang dibina sebilangan besarnya dari jenis rumah kos sederhana dan rumah kos tinggi. Antara jenis rumah kos tinggi termasuklah teres dua tingkat *superlink*, semi D dan banglo. Rumah-rumah jenis ini berharga antara setengah juta ringgit hingga lebih sejuta ringgit seunit. Manakala rumah kos sederhana terdiri daripada jenis apartment, rumah teres setingkat dan rumah teres dua tingkat. Rumah-rumah jenis ini berharga antara RM250 ribu hingga RM450 ribu seunit. Permintaan lokal sebilangan besarnya adalah daripada jenis rumah kos sederhana ini. Namun begitu, penawaran rumah kos sederhana lebih sedikit bilangannya jika dibandingkan dengan penawaran rumah kos tinggi. Permintaan yang mengatasi penawaran bagi rumah jenis kos sederhana akhirnya mendorong kenaikan rumah jenis itu juga. Pada masa kini, harga sebuah apartment baharu di Semenyih sudah mencecah RM300 ribu seunit, manakala rumah teres setingkat mencecah RM350 ribu seunit.

Kecenderungan para pemaju perumahan untuk membina lebih banyak rumah jenis kos tinggi dan kos sederhana di Semenyih adalah untuk memenuhi permintaan tinggi dari luar kawasan itu. Khususnya pembeli-pembeli dari Kuala Lumpur, Putrajaya dan Seremban yang mempunyai kuasa beli tinggi. Pembinaan projek perumahan di Semenyih pada masa kini lebih luas dari sudut pasaran dengan adanya promosi dan pengiklanan secara atas talian dan melalui media massa. Dengan demikian penawaran hartanah di Semenyih tidak lagi tertumpu kepada pasaran tempatan sebaliknya pembeli-pembeli hartanah yang datangnya dari luar Semenyih. Kebanyakan pemaju perumahan

berkapital tinggi telah melaksanakan konsep 'bina dan jual' dalam membangun perumahan di Semenyih. Melalui konsep ini, pemaju akan membina rumah mengikut saiz dan reka bentuk yang telah dirancang sehingga siap sepenuhnya dan sedia untuk diduduki. Setelah itu, barulah rumah tersebut dibuka untuk jualan kepada umum. Konsep ini berbeza dengan amalan konvensional di mana pemaju akan menjual rumah terlebih dahulu, selepas itu barulah rumah dibina dalam tempoh beberapa tahun sehingga siap untuk diduduki. Pelaksanaan konsep 'bina dan jual' menyebabkan pemaju boleh menghadkan jumlah rumah yang dibina. Tujuannya adalah bagi mewujudkan fenomena permintaan melebihi penawaran yang seterusnya akan meningkatkan lagi harga rumah kediaman.

Projek-projek perumahan yang baharu dibangunkan di Semenyih rata-rata mempunyai reka bentuk rumah moden dan saiz yang agak selesa. Reka bentuk moden dan saiz rumah yang luas adalah sebagai satu strategi pemaju perumahan untuk memikat pembeli bagi membeli hartanah dengan harga yang lebih tinggi. Pada masa yang sama, persekitaran perumahan baharu diperindah dengan landskap yang menghijau dan menarik. Sebagai contoh perumahan Eco Hill, Eco Majesty dan Greenville. Kawasan-kawasan perumahan ini adalah jenis berpagar dan disediakan pengawal keselamatan sebagai satu langkah pencegahan jenayah. Konsep perumahan berpagar dan mempunyai pengawal keselamatan adalah berikutan kejadian jenayah yang sering berlaku di kawasan perumahan baharu. Kesemua ciri perumahan baharu ini tidak terdapat di kawasan perumahan sedia ada. Persekitaran yang indah dan selamat adalah satu strategi bagi pihak pemaju untuk menawarkan rumah baharu dengan harga lebih tinggi. Jadual 4 menunjukkan anggaran harga pasaran semasa rumah kediaman di Semenyih mengikut jenis.

Jadual 4. Menunjukkan anggaran harga pasaran semasa rumah kediaman di Semenyih

Bil	Jenis rumah	Luas binaan	Harga (RM)
1	Apartment / Kondominium	1000 kaki persegi	250000-350000
2	Rumah Bandar	1200 kaki persegi	250000-450000
3	Teres Dua Tingkat	1400 kaki persegi	450000-850000
4	Semi-D	2000 kaki persegi	650000-1200000
5	Banglo	2500 kaki persegi	1000000-2500000

Sumber: Kajian lapangan

PEMANGKIN LONJAKAN HARGA RUMAH DI SEMENYIH

Tinjauan di lapangan mendapati lonjakan harga rumah di Semenyih telah didorong oleh beberapa perkara. Antara perkara yang signifikan mempengaruhi lonjakan harga rumah adalah kenaikan harga tanah, pembinaan infrastruktur moden, kenaikan harga bahan binaan, tekanan inflasi dan penurunan nilai mata wang dan permintaan pasaran tinggi. Jadual 5 menunjukkan pemangkin yang telah melonjakkan harga rumah di Semenyih. Berdasarkan jadual tersebut skor min yang paling tinggi adalah faktor kenaikan harga tanah di Semenyih. Penawaran tanah yang terhad dari sudut ekonomi, telah menyebabkan harga tanah melambung tinggi apabila sesuatu projek perumahan hendak dibangunkan. Pada masa kini harga tanah di Semenyih mencecah RM70 sekaki persegi bagi jenis bebas dan RM50 sekaki persegi bagi jenis Tanah Rizab Melayu (TRM). Lokasi tanah yang semakin hampir dengan bandar harganya akan menjadi lebih tinggi, manakala kawasan yang semakin jauh dari bandar harganya akan menjadi lebih rendah. Tinjauan pengkaji di Kampung Rinching Hulu mendapati harga tanah di kampung tersebut dijual antara RM200000 hingga RM300000 seekar.

Jadual 5. Menunjukkan pemangkin lonjakan harga hartanah di Semenyih

Bil	Pemboleh ubah	Min	Sisihan piawai
1	Kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan harga tanah	4.4375	0.65301
2	Kenaikan harga hartanah disebabkan pembinaan infrastruktur moden	4.3125	0.82052
3	Kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan harga bahan binaan	4.2000	0.71865
4	Kenaikan harga hartanah disebabkan tekanan inflasi dan penurunan nilai mata wang	4.2000	0.91955
5	Kenaikan harga hartanah disebabkan permintaan pasaran tinggi	4.1875	0.99484
6	Kenaikan harga hartanah disebabkan spekulasi harga hartanah di pasaran	4.1750	0.74247
7	Kenaikan harga hartanah disebabkan kenaikan upah buruh binaan	4.1500	0.79715

Skor: 1 = sangat tidak setuju; 2 = tidak setuju; 3 = neutral; 4 = setuju; 5 = sangat setuju

Kenaikan harga tanah diikuti peningkatan harga bahan binaan rumah telah memangkinkan lagi lonjakan harga rumah kediaman di Semenyih. Hal ini demikian kerana kedua-dua komponen tersebut perlu ada dalam setiap pelaksanaan projek pembangunan rumah kediaman. Bahan binaan asas khususnya batu, pasir, simen, dan besi meningkat berikutan pembangunan pesat sektor perumahan negara. Sebagai contoh harga besi tetulang telah meningkat antara 15 peratus hingga 20 peratus, manakala harga simen meningkat sebanyak 10 peratus pada tahun 2007 (N. Hamzah et al. 2011). Kenaikan harga bahan binaan adalah disebabkan peningkatan permintaan bahan binaan di pasaran tempatan dan antarabangsa. Situasi ini telah mengakibatkan kos pembinaan bagi sebuah rumah baharu meningkat. Pihak pemaju perumahan mengatasi masalah kenaikan tersebut dengan memindahkannya kepada pembeli melalui cara meningkatkan harga rumah kediaman yang dijual.

Polisi pemerintah untuk menjadikan Semenyih sebagai kawasan pinggir bandar yang lengkap dengan pelbagai kemudahan awam moden, selamat dan selesa turut melonjakkan lagi harga rumah kediaman di kawasan tersebut. Bagi tujuan meningkatkan aspek keselamatan penduduk, kerajaan telah membina antaranya Kem Batalion 4 Pasukan Gerak Am (PGA) Semenyih, Balai Polis Semenyih, Balai Bomba Semenyih dan Jabatan Pengangkutan Jalan (JPJ) Semenyih. Bagi meningkatkan taraf pendidikan pula, kerajaan telah membina antaranya Malaysia-Japan Industrial Institut (MJII), Kolej Profesional Mara (KPM), dan sekolah-sekolah peringkat menengah dan rendah di sekitar Semenyih. Penubuhan Universiti Nottingham Malaysia di Broga, Semenyih telah meningkatkan lagi perkhidmatan pendidikan di kawasan pinggir bandar itu. Tahap kesihatan penduduk Semenyih telah ditingkatkan melalui pembinaan infrastruktur Klinik Kesihatan Semenyih, di samping bilangan klinik kesihatan swasta yang semakin banyak beroperasi. Pada masa kini, kemudahan asas bekalan elektrik, air, telekomunikasi, jalan raya dan pengangkutan awam telah dinaiktarafkan oleh pemerintah. Kesemua penyediaan infrastruktur moden di Semenyih telah menjadikan kawasan tersebut sebagai petempatan pinggir yang selesa dan sangat sesuai dihuni oleh penduduk. Pada masa yang sama, nilai ekonomi hartanah di situ semakin melonjak tinggi.

Rata-rata penduduk Semenyih yang dikaji bersetuju dengan fenomena lonjakan harga rumah adalah disebabkan tekanan inflasi dan penurunan nilai mata wang negara iaitu skor min 4.2000. Inflasi dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan di mana tingkat harga barang secara umum telah mengalami kenaikan secara terus menerus. Inflasi boleh terjadi berikutan penurunan nilai mata

wang dalam negeri yang telah mengakibatkan pengurangan pendapatan benar individu, kumpulan atau firma. Inflasi boleh berlaku apabila jumlah permintaan terhadap sesuatu barang dan perkhidmatan di pasaran melebihi jumlah penawaran yang ada. Pada tahun 2015, kajian mendapati kadar inflasi di Malaysia adalah lebih tinggi di negeri-negeri dengan tahap pembandaran yang tinggi. Kadar inflasi purata bagi sektor perumahan, air, elektrik, gas dan bahan api lain adalah 3.5 peratus di negeri-negeri yang mengalami paras pembandaran tinggi, 2.8 peratus di negeri-negeri yang mengalami paras pembandaran sederhana, dan 0.3 peratus di negeri-negeri yang mengalami paras pembandaran rendah (Jabatan Perangkaan Malaysia & anggaran Bank Negara Malaysia 2015). Perangkaan ini menunjukkan perkaitan yang sangat rapat antara proses pembandaran dengan peningkatan kadar inflasi di sesebuah kawasan. Kadar purata inflasi yang tinggi disokong oleh penurunan nilai mata wang Ringgit Malaysia berbanding US Dollar. Pada 25 Ogos 2015, Ringgit Malaysia didagangkan dengan kadar tukaran RM4.2475 berbanding USD1.00. Sehingga 23 November 2016, Ringgit Malaysia telah didagangkan pada kadar RM4.4445 berbanding USD1.00. Nilai Ringgit Malaysia pada tahun 2005 adalah kira-kira RM3.60 berbanding USD1.00. Perangkaan ini menunjukkan nilai mata wang Ringgit Malaysia adalah lebih rendah pada masa kini berbanding US Dollar berbanding sepuluh tahun lalu.

Lonjakan harga rumah kediaman di Semenyih juga disebabkan oleh permintaan melebihi penawaran terhadap hartanah jenis itu (Siti Zubaidah et al. 2014). Permintaan tinggi sangat didorong oleh pertambahan bilangan penduduk dari tahun ke tahun. Selangor mengalami purata kadar pertumbuhan penduduk tahunan sebanyak 3.17 peratus bagi tempoh tahun 2000 hingga tahun 2010. Kadar pertumbuhan penduduk tahunan di Daerah Hulu Langat pula dicatatkan sebanyak 2.78 peratus bagi tempoh yang sama (Jabatan Perangkaan Malaysia 2010). Selaras dengan kadar pertumbuhan penduduk yang pesat, permintaan terhadap rumah kediaman di daerah itu turut meningkat. Bilangan tempat kediaman dan isi rumah di Daerah Hulu Langat dari tahun 1991 hingga 2010 telah meningkat sebanyak 194.7 peratus bagi tempoh 20 tahun tersebut. Pada tahun 1991, bilangan rumah di Daerah Hulu Langat adalah sebanyak 110730 buah meningkat kepada 326278 buah pada tahun 2010. Manakala, bilangan isi rumah di daerah itu pula telah meningkat sebanyak 234.7 peratus bagi tempoh yang sama iaitu seramai 87285 orang pada tahun 1991 kepada 292177 orang pada tahun 2010 (Jabatan Perangkaan Malaysia 2010).

Permintaan tinggi terhadap rumah kediaman telah menggalakkan spekulasi harga hartanah di pasaran. Spekulasi harga hartanah berlaku apabila pelabur-pelabur rumah yang mencari keuntungan cepat daripada kenaikan harga rumah mendadak dengan membeli dan menjual pada tempoh masa yang singkat (Eric J. Levin & Robert E. Wright 1997). Tindakan pihak pemaju atau agen hartanah membuat spekulasi peningkatan harga mendorong ramai pembeli hartanah membeli hartanah untuk mendapatkan keuntungan dalam jangka masa yang singkat dengan menjual kembali hartanah mereka. Spekulasi harga dikuatkan lagi dengan pembangunan pesat yang berlaku di sekitar daerah Hulu Langat pada masa kini, menyebabkan ramai pembeli hartanah yakin bahawa harga hartanah di daerah itu akan terus meningkat. Kesannya pembeli sanggup membeli hartanah dengan harga tinggi pada masa kini kerana meyakini akan memperoleh keuntungan berganda apabila menjual hartanah mereka pada masa depan. Contohnya, harga sebuah rumah bernilai RM350 ribu pada masa kini, akan meningkat sekali ganda menjadi RM700 ribu dalam tempoh lima ke sepuluh tahun. Kegiatan spekulasi sebegini terus menyebabkan harga hartanah meningkat.

Buruh binaan menyumbangkan kemahiran serta tenaga fizikal yang penting dalam sesuatu industri binaan. Buruh binaan membantu kumpulan reka bentuk iaitu arkitek, jurutera dan juruukur bahan dalam merealisasikan sesuatu reka bentuk pembinaan. Buruh-buruh binaan ini terdiri daripada penduduk tempatan dan buruh asing yang bekerja dengan permit kerja yang sah (Abd Ghani et al. 2007). Harga buruh binaan di Malaysia adalah berbeza mengikut lokasi dan kemahiran yang dimiliki buruh itu sendiri. Cara pembayaran upah buruh berbeza di mana pembayaran upah buruh biasanya dibayar mengikut masa dan jumlah hari bekerja. Masa bekerja bagi buruh kelazimannya adalah lapan jam sehari dan mereka akan dibayar secara 'gaji hari'. Ada upah buruh yang dibayar mengikut unit atau jumlah kerja, misalnya unit m2 atau k2 atau m3. Harga buruh bagi 'gaji hari' adalah harga minima iaitu RM35 sehari, harga sederhana RM55 sehari dan harga tertinggi adalah RM70 sehari (Industri Binaan Malaysia 2012). Kenaikan kadar upah buruh secara langsung

akan meningkatkan kos pembinaan bagi sesebuah projek pembangunan hartanah. Lokasi projek pembangunan hartanah yang terletak di negeri yang mengalami pembandaran tinggi seperti di Selangor, kos upah buruh binaan adalah lebih tinggi berbanding negeri yang mengalami pembandaran yang rendah. Peningkatan kos bagi projek pembangunan hartanah akibat kenaikan upah buruh binaan ditampung dengan cara menaikkan lagi harga hartanah yang dijual kepada pembeli.

KESEDARAN ORANG MELAYU TERHADAP LONJAKAN HARGA RUMAH

Kajian mendapati skor min yang sangat tinggi iaitu 4.2750 bagi kesedaran orang Melayu pinggir bandar di Semenyih terhadap rebakkan bandar dan lonjakan harga rumah di kawasan mereka. Jadual 6 menunjukkan kesedaran orang Melayu di Semenyih terhadap rebakkan bandar dan lonjakan harga hartanah. Skor min yang tinggi menunjukkan bahawa orang Melayu di Semenyih sebenarnya peka terhadap pembangunan yang berlaku di persekitaran tempat tinggal mereka. Pada masa yang sama, orang Melayu sangat menyedari bahawa rebakkan bandar telah melonjakkan harga hartanah di Semenyih di mana nilai min dicatatkan adalah 4.2625.

Jadual 6. Menunjukkan kesedaran orang Melayu di Semenyih terhadap rebakkan bandar dan kenaikan harga hartanah

Bil	Pemboleh ubah	Min	Sisihan Piawai
1	Rebakkan bandar telah berlaku di kawasan responden	4.2750	0.65555
2	Rebakkan bandar telah menaikkan nilai hartanah	4.2625	0.65107
3	Harga hartanah meningkat mendadak sejak 2010	4.3125	0.72205
4	Pengetahuan tentang pengurusan hartanah diperlukan	4.3250	0.63195
5	Tahap pengetahuan tentang pengurusan hartanah	3.5000	0.87149

Skor: 1 = sangat tidak setuju; 2 = tidak setuju; 3 = neutral; 4 = setuju; 5 = sangat setuju

Mereka juga menyetujui bahawa harga hartanah di tempat mereka khususnya rumah kediaman telah meningkat dengan mendadak sejak tahun 2010 lagi. Oleh hal yang demikian, majoriti orang Melayu di Semenyih merasakan bahawa pengetahuan tentang pengurusan hartanah adalah diperlukan mereka pada masa sekarang. Tujuannya supaya mereka dapat mengurus hartanah yang dimiliki agar dapat dijaga dan dikembangkan lagi. Bagi yang belum memiliki hartanah pula, pengetahuan tentang pengurusan hartanah diperlukan bagi mendapatkan hartanah baharu dan membuat pembelian rumah kediaman yang menepati kemampuan serta menguntungkan. Kajian juga mendapati, tahap pengetahuan orang Melayu di Semenyih tentang pengurusan hartanah pada masa kini adalah di peringkat pertengahan iaitu ditunjukkan oleh skor min 3.5000.

IMPLIKASI LONJAKAN HARGA RUMAH TERHADAP MASYARAKAT MELAYU PINGGIR BANDAR

Masyarakat Melayu pinggir bandar di Semenyih tidak menafikan bahawa kenaikan harga rumah kediaman turut memberi kesan positif kepada mereka. Jadual 7 menunjukkan skor min bagi kesan kenaikan harga rumah kediaman terhadap pengekaln hartanah dan pelaburan hartanah orang Melayu di Semenyih. Walau bagaimanapun, skor min yang dicatatkan pada kebanyakan pemboleh ubah adalah pada tahap hampir sederhana. Hal ini demikian kerana, ramai berpendapat kenaikan harga hartanah khususnya rumah kediaman lebih menguntungkan individu yang memiliki hartanah yang banyak atau golongan yang terlibat dalam aktiviti jual beli hartanah. Sebaliknya, bagi individu yang memerlukan rumah kediaman sebagai tempat perlindungan tidak begitu merasai kesan positif. Kajian mendapati sebanyak 87.5 peratus daripada responden yang dikaji memiliki sebuah rumah sahaja. Peratusan ini menunjukkan majoriti orang Melayu memiliki rumah kediaman sebagai satu keperluan.

Rata-rata penduduk yang dikaji juga memberi respons yang sederhana terhadap kesesuaian masa sekarang untuk membuat pelaburan hartanah. Skor min yang menghampiri neutral ditunjukkan oleh responden dalam hal ingin membeli hartanah baru di tempat sekarang. Sebaliknya, skor min yang tinggi ditunjukkan oleh responden dalam hal ingin membeli hartanah di tempat lain yang berharga lebih murah. Kebanyakan responden turut bersetuju bahawa kenaikan harga hartanah menyebabkan orang Melayu menjual hartanah sedia ada termasuk Tanah Rizab Melayu. Namun begitu, mereka memberi respons sederhana dalam menyetujui orang Melayu akan menerima pulangan yang baik dengan menjual hartanah pada masa sekarang. Ramai berpendapat bahawa penjualan hartanah pada masa sekarang hanya memberi keuntungan jangka pendek. Sebaliknya, pada jangka masa panjang orang Melayu tidak lagi berkemampuan untuk memiliki hartanah di kawasan Semenyih setelah menjual hartanah sedia ada. Hal ini demikian kerana harga hartanah akan terus meningkat dari masa ke masa melebihi peningkatan pendapatan mereka.

Jadual 7. Menunjukkan implikasi lonjakan harga hartanah terhadap pengekalahan hartanah dan pelaburan hartanah orang Melayu di Semenyih

Bil	Pemboleh ubah	Min	Sisihan piawai
1	Kenaikan harga hartanah memberi kesan positif	3.4375	1.29110
2	Kenaikan harga hartanah memberi peluang kepada responden untuk menjual hartanah sedia ada	3.2500	1.22733
3	Kenaikan harga hartanah menyebabkan orang Melayu menjual hartanah sedia ada termasuk TRM	3.9500	0.97954
4	Setuju orang Melayu pinggir bandar menerima pulangan yang baik dengan menjual hartanah pada masa sekarang	3.2875	1.25480
5	Setuju bahawa sekarang masa sesuai untuk membuat pelaburan	3.3000	1.23657
6	Responden akan membeli hartanah baru di tempat Sekarang	3.2375	1.20383
7	Responden berhasrat membeli hartanah di tempat lain yang lebih murah harganya	4.0750	0.93829

Skor: 1 = sangat tidak setuju; 2 = tidak setuju; 3 = neutral; 4 = setuju; 5 = sangat setuju

Harga rumah kediaman yang tinggi di Semenyih pada masa kini didapati memberi kesan yang signifikan terhadap pemilihan rumah kediaman oleh orang Melayu di kawasan pinggir bandar itu. Jadual 8 menunjukkan kesan kenaikan harga hartanah terhadap kemampuan responden membuat pembelian hartanah baharu. Skor min yang tinggi ditunjukkan penduduk yang menyatakan bahawa kenaikan harga hartanah membebaskan pembeli iaitu 4.5125. Mereka merasakan kenaikan harga hartanah telah mengurangkan kemampuan pembeli untuk membeli hartanah di tempat sekarang dengan skor min 4.4250. Jika mereka ingin membeli rumah kediaman baharu di Semenyih, mereka terpaksa mengambil masa yang lama (skor min 4.2750). Hal ini demikian kerana, mereka perlu menyediakan wang pendahuluan yang tinggi dan penyata pendapatan bulanan yang kukuh terlebih dahulu sebelum membeli rumah baharu. Bagi mereka yang tidak mempunyai pendapatan bulanan yang tinggi dan stabil, akan menghadapi kesukaran untuk memiliki hartanah sendiri atau hartanah baharu sebagaimana ditunjukkan oleh skor min 4.2500.

Jadual 8. Menunjukkan implikasi lonjakan harga hartanah terhadap kemampuan responden membeli hartanah baharu

Bil	Pemboleh ubah	Min	Sisihan Piawai
1	Kenaikan harga hartanah menyebabkan responden mengambil masa yang lama untuk membeli hartanah baharu	4.2750	0.81092
2	Kenaikan harga hartanah menyukarkan responden untuk memiliki hartanah sendiri atau hartanah baharu	4.2500	0.81908
3	Harga hartanah yang tinggi membebankan pembeli	4.5125	0.65591
4	Kenaikan harga hartanah mengurangkan kemampuan pembeli membeli hartanah baharu di tempat sekarang	4.4250	0.83855

Skor: 1 = sangat tidak setuju; 2 = tidak setuju; 3 = neutral; 4 = setuju; 5 = sangat setuju

Situasi di atas menyebabkan ramai generasi muda kini sukar untuk memiliki rumah kediaman sendiri di Semenyih setelah berkahwin, sebaliknya mereka tinggal bersama orang tua atau di rumah sewa. Pada masa kini sebanyak 20.5 peratus penduduk Semenyih didapati tinggal di rumah sewa (Samruhaizad 2015). Menurut penduduk setempat, tinggal di rumah sewa adalah satu fenomena yang hampir tidak pernah berlaku di Semenyih sebelum tahun 1990-an. Hal ini kerana harga rumah kediaman di Semenyih pada masa itu adalah rendah membolehkan penduduk mudah untuk memiliki hartanah sendiri. Pada masa kini, orang Melayu yang memiliki rumah kediaman sendiri rata-rata terdiri daripada peringkat umur pertengahan yang mempunyai pekerjaan tetap dan pendapatan stabil. Golongan umur pertengahan ini juga dianggap golongan bernasib baik kerana dapat membeli rumah lebih awal dengan harga yang lebih berpatutan.

Sebagaimana yang telah dinyatakan di atas, kebanyakan orang Melayu pinggir bandar di Semenyih memiliki rumah tidak lebih daripada sebuah. Hal ini menunjukkan tidak ramai orang Melayu memiliki rumah lain sebagai satu pelaburan masa hadapan atau persediaan untuk anak-anak mereka. Ramai juga berpendapat, untuk memiliki rumah kediaman baharu di Semenyih hanya dapat dilakukan jika mereka menjual rumah kediaman sedia ada. Walau bagaimanapun, rumah baharu sukar untuk dibeli di tempat tinggal sekarang kerana harga yang sangat tinggi. Sebaliknya, mereka perlu membeli rumah di tempat lain yang harganya lebih murah. Bagi menangani masalah harga rumah yang semakin mahal, sebilangan penduduk telah mengambil langkah proaktif dengan melakukan ubahsuai rumah untuk memperbesar saiz rumah sedia ada. Penduduk yang mempunyai tanah tapak rumah lebih luas, dapat membina rumah baharu di atas tanah tersebut secara beransur-ansur. Langkah mengubahsuai rumah dilihat sebagai satu kaedah yang lebih jimat dan mudah untuk menampung bilangan isi rumah yang semakin bertambah berbanding membeli rumah baharu yang berharga mahal.

Orang Melayu pinggir bandar di Semenyih kini, ramai yang menghuni rumah kediaman jenis kos rendah dan kos sederhana khususnya pangsapuri, apartment dan teres setingkat. Hal ini demikian kerana, harga rumah kediaman jenis itu secara relatif harganya jauh lebih murah berbanding rumah kediaman kos tinggi seperti teres dua tingkat *superlink*, semi-D dan banglo. Fenomena ini mewujudkan kesan permintaan tinggi pula terhadap rumah kediaman jenis kos rendah dan kos sederhana. Sebagai contoh, harga sebuah rumah kediaman jenis pangsapuri tiga bilik bersaiz antara 900 kaki persegi hingga 1100 kaki persegi kini dijual pada harga RM100000 hingga RM250000 seunit. Ramai berpendapat harga sebegini masih berada dalam kemampuan ekonomi majoriti orang Melayu. Ironinya, projek-projek perumahan baharu yang dibangunkan di Semenyih, rata-rata tidak menawarkan rumah jenis pangsapuri biasa, sebaliknya lebih memfokuskan kepada pembinaan apartment mewah atau kondominium. Contohnya projek perumahan Ascotte Boulevard yang sedang dimajukan oleh Top Home Builder Development Sdn Bhd dan Tiara South oleh Kueen Lai Properties Sdn Bhd.

Kajian mendapati skor min yang tinggi bagi orang Melayu di Semenyih yang terkesan dari segi ekonomi mereka akibat lonjakan harga hartanah di kawasan itu. Jadual 9 menunjukkan implikasi lonjakan harga hartanah terhadap ekonomi orang Melayu. Skor min tertinggi iaitu 4.3125 dicatatkan bahawa lonjakan harga hartanah memaksa orang Melayu mengubah cara mereka berbelanja. Perubahan cara berbelanja dilakukan disebabkan tingkat pendapatan mereka yang tidak banyak berubah. Oleh hal yang demikian, ramai berpendapat iaitu skor min 4.2125 bahawa mereka perlu menambahkan pendapatan bulanan untuk menangani lonjakan harga hartanah. Walau bagaimanapun, kenaikan pendapatan bulanan sukar dilakukan dalam tempoh masa yang singkat memandangkan sebilangan besar orang Melayu bekerja ‘makan gaji’ sama ada di sektor kerajaan atau sektor swasta. Ramai berpendapat untuk meningkatkan pendapatan bulanan mereka perlu menambah pekerjaan atau menukar pekerjaan iaitu pada skor min 4.1625. Selain itu, ramai orang Melayu menyetujui bahawa mereka perlu bekerja lebih masa untuk meningkatkan pendapatan bulanan yang ditunjukkan oleh skor min 4.0250. Walau bagaimanapun, penduduk yang dikaji menyatakan kesukaran untuk memperoleh peluang-peluang ekonomi yang boleh menambahkan pendapatan mereka disebabkan keadaan ekonomi negara yang tidak menentu pada masa sekarang.

Jadual 9. Menunjukkan implikasi lonjakan harga hartanah terhadap ekonomi orang Melayu pinggir bandar di Semenyih

Bil	Pemboleh ubah	Min	Sisihan Piawai
1	Kenaikan harga hartanah menyebabkan responden perlu menambah pekerjaan atau menukar pekerjaan	4.1625	0.86337
2	Kenaikan harga hartanah menyebabkan responden perlu bekerja lebih masa	4.0250	0.92743
3	Kenaikan harga hartanah memerlukan responden menambahkan pendapatan bulanan	4.2125	0.88151
4	Kenaikan harga hartanah memaksa responden mengubah cara berbelanja	4.3125	0.82052
5	Kenaikan harga hartanah memaksa responden mengurangkan perbelanjaan bulanan	3.9875	0.97427
6	Kenaikan harga hartanah memerlukan responden meningkatkan simpanan bulanan	3.9000	0.94935

Skor: 1 = sangat tidak setuju; 2 = tidak setuju; 3 = neutral; 4 = setuju; 5 = sangat setuju

Sebagaimana yang dijelaskan sebelum ini, orang Melayu di Semenyih kebanyakan mereka mempunyai pendapatan bulanan isi rumah sederhana dan rendah. Membeli rumah pada harga yang terlalu tinggi akan menyebabkan mereka terpaksa menanggung beban hutang yang sangat tinggi dalam tempoh masa yang panjang (Hisham Idris & Noor Syahidatool 2008). Sebagai contoh, jika responden mempunyai pendapatan bulanan isi rumah sebanyak RM6000 dan ingin membeli sebuah rumah yang berharga RM500000 seunit, mereka perlu membayar deposit yang besar sebanyak RM100000 kepada pihak pemaju. Selebihnya sebanyak RM400000 dibiayai melalui pinjaman perumahan daripada bank atau institusi kewangan dengan kadar faedah 6 peratus setahun. Pembeli terpaksa membuat bayaran balik kepada bank atau institusi kewangan sebanyak RM2400 sebulan dalam tempoh 30 tahun. Bayaran ansuran bulanan tersebut telah mengambil 40 peratus daripada pendapatan bulanan isi rumah. Pengeluaran tunai untuk pembayaran deposit dan bayaran bulanan pinjaman rumah yang tinggi memungkinkan pembeli berdepan dengan krisis hutang apabila berlaku sesuatu yang tidak dijangka. Misalnya hilang punca pendapatan akibat pemberhentian kerja oleh majikan atau pengurangan pendapatan ‘bolehguna’ akibat membiayai pendidikan anak-anak ke peringkat yang lebih tinggi. Dengan demikian pembeli berkemungkinan tidak mampu membayar

hutang rumah sehingga diisytiharkan muflis dan rumah tersebut akan dilelong oleh pihak pemberi hutang.

Lonjakan harga rumah kediaman turut memberi implikasi terhadap kualiti hidup orang Melayu pinggir bandar di Semenyih. Kesukaran untuk membeli rumah baharu dan jumlah bayaran balik pinjaman perumahan yang tinggi akibat pembelian hartanah yang terlampau mahal memberikan tekanan kepada pembeli. Jadual 10 menunjukkan skor min 3.7375 bahawa kenaikan harga hartanah telah memberikan tekanan kepada responden. Skor min yang agak tinggi juga dicatatkan bagi kenaikan harga hartanah memaksa mereka untuk mengurangkan perbelanjaan pendidikan dan kesihatan iaitu 3.5000. Walau bagaimanapun, orang Melayu hampir menyetujui iaitu skor min 3.5375 bahawa mereka berpuas hati dengan aspek keselamatan di tempat sekarang setelah kenaikan harga hartanah. Hal ini berikutan peningkatan infrastruktur keselamatan di tempat mereka yang telah dibangunkan oleh pihak kerajaan. Ramai berpendapat kejadian jenayah dapat dikurangkan di kawasan perumahan kerana dilengkapi dengan ciri-ciri keselamatan yang baik. Penduduk yang dikaji juga memberi respons yang menghampiri setuju bahawa mereka berpuas hati dengan aktiviti sosial di tempat sekarang setelah kenaikan harga hartanah dengan skor min menunjukkan 3.7375. Mereka berpendapat aktiviti sosial dapat dilaksanakan memandangkan terdapat pelbagai kemudahan di tempat sekarang yang telah disediakan pihak berkuasa tempatan seperti dewan orang ramai, taman permainan, padang awam, dan tempat ibadat.

Jadual 10. Menunjukkan implikasi kenaikan harga hartanah terhadap kualiti hidup orang Melayu pinggir bandar di Semenyih

Bil	Pemboleh ubah	Min	Sisihan Piawai
1	Kenaikan harga hartanah memberikan tekanan kepada anda	3.7375	1.08784
2	Kenaikan harga hartanah memaksa responden mengurangkan perbelanjaan pendidikan dan kesihatan	3.5000	1.22216
3	Responden berpuas hati dengan aspek keselamatan di tempat sekarang setelah kenaikan harga hartanah	3.5375	1.03047
4	Responden berpuas hati dengan aktiviti sosial di tempat sekarang setelah kenaikan harga hartanah	3.7375	0.91047

Skor: 1 = sangat tidak setuju; 2 = tidak setuju; 3 = neutral; 4 = setuju; 5 = sangat setuju

PERSEDIAAN MENANGANI LONJAKAN HARGA RUMAH

Jadual 11 di bawah menunjukkan persediaan dan perancangan di tempat sekarang yang dibuat oleh orang Melayu Semenyih dalam usaha menangani kenaikan harga rumah kediaman. Berdasarkan jadual tersebut, orang Melayu paling ramai membuat persediaan di tempat sekarang dengan cara bersedia untuk kekal tinggal di kediaman sedia ada iaitu sebanyak 40.0 peratus. Hal ini menunjukkan bahawa orang Melayu berusaha membuat adaptasi terhadap pembangunan yang berlaku di persekitaran mereka. Seterusnya, untuk menangani lonjakan harga rumah kediaman di tempat

sekarang sebanyak 28.7 peratus orang Melayu mengambil langkah berjimat cermat dalam perbelanjaan mereka. Selaras dengan langkah tersebut, orang Melayu turut mengambil langkah menambah simpanan mereka iaitu sebanyak 27.5 peratus. Usaha meningkatkan simpanan adalah sebagai persediaan jika terdapat peluang membeli rumah kediaman di tempat sekarang yang masih murah dan berpatutan harganya. Sehubungan itu, didapati sebanyak 25.0 peratus orang Melayu mengambil langkah bersedia untuk membeli rumah kediaman yang masih murah harganya di tempat sekarang. Bagi tujuan tersebut, sebanyak 25.0 peratus orang Melayu telah membuat tabungan dalam usaha menangani lonjakan harga rumah kediaman di Semenyih. Tabungan dibuat adalah bertujuan sebagai persediaan membeli rumah kediaman baharu jika terdapat peluang-peluang yang difikirkan sesuai.

Jadual 11. Menunjukkan persediaan dan perancangan orang Melayu di tempat sekarang

No.	Persediaan dan perancangan di tempat sekarang		Frekuensi	Peratus
1	Bersedia untuk kekal tinggal di kediaman sekarang	Ya	32	40.0
		Tidak	48	60.0
2	Mengubah suai rumah sedia ada	Ya	11	13.8
		Tidak	69	86.3
3.	Membuat tabungan	Ya	20	25.0
		Tidak	60	75.0
4.	Berjimat cermat	Ya	23	28.7
		Tidak	57	71.3
5.	Menambah simpanan	Ya	22	27.5
		Tidak	58	77.5
6.	Membuat pelaburan	Ya	18	22.5
		Tidak	62	77.5
7.	Membeli hartanah yang masih murah	Ya	20	25.0
		Tidak	60	75.0
8.	Lain-lain persediaan dan perancangan	Ya	3	3.8
		Tidak	77	96.3

Selain membuat persediaan dan perancangan di tempat sekarang, orang Melayu pinggir bandar di Semenyih turut membuat persediaan dan perancangan di tempat lain. Persediaan dan perancangan di tempat lain dalam menangani kenaikan harga rumah kediaman telah ditunjukkan dalam Jadual 12 di bawah. Berdasarkan jadual tersebut, didapati sebanyak 27.5 peratus orang Melayu mengambil langkah menangani kenaikan harga rumah kediaman dengan cara membeli hartanah di kampung. Mereka membeli rumah kediaman sama ada membeli rumah yang telah siap dibina atau rumah yang dibina secara beransur-ansur. Rata-rata orang Melayu yang membeli hartanah di kampung sudah merancang untuk tinggal di kampung setelah bersara daripada pekerjaan sekarang. Tinggal di Semenyih adalah sementara bekerja di bandar. Sementara itu, sebanyak 25.0 peratus lagi orang Melayu telah membeli hartanah di tempat lain yang masih murah harganya. Golongan ini membeli rumah kediaman di luar kawasan Semenyih yang harganya berada dalam kemampuan mereka sebagai satu bentuk pelaburan atau persediaan untuk anak-anak pada masa hadapan. Untuk tujuan membeli rumah kediaman baharu di tempat lain, didapati sebanyak 18.8 peratus orang Melayu telah membuat persediaan dan perancangan untuk meningkatkan pendapatan mereka.

Jadual 12. Menunjukkan persediaan dan perancangan orang Melayu di tempat lain

No.	Persediaan dan perancangan di tempat lain		Frekuensi	Peratus
1	Membeli hartanah di kampung	Ya	22	27.5
		Tidak	58	72.5
2	Membeli hartanah di tempat lain yang lebih murah	Ya	20	25.0
		Tidak	60	75.0
3.	Menaik taraf atau menjaga harta pusaka	Ya	6	7.5
		Tidak	74	92.5
4.	Meningkatkan pendapatan untuk membeli hartanah baru di tempat lain	Ya	15	18.8
		Tidak	65	81.3
5.	Membina rumah di atas tanah milik sendiri	Ya	6	7.5
		Tidak	74	92.5
6.	Membina rumah di atas tanah milik keluarga	Ya	5	6.3
		Tidak	75	93.8
7.	Lain-lain persediaan dan perancangan	Ya	1	1.3
		Tidak	79	98.8

KESIMPULAN

Rumah merupakan keperluan asas bagi setiap individu dan keluarga. Memiliki rumah sendiri adalah perkara yang hampir menjadi satu kemestian. Namun, di kawasan pinggir bandar khususnya mukim Semenyih yang telah menerima rebakkan bandar metropolitan Kuala Lumpur, memiliki rumah sendiri bukanlah suatu perkara yang mudah pada masa sekarang. Rebakkan bandar telah menjadikan kawasan pinggir bandar itu tumpuan projek pembangunan perumahan dan pusat komersil. Bilangan penduduk semakin meningkat akibat peluasan kawasan petempatan dan pusat perniagaan yang disebabkan rebakkan bandar. Peningkatan bilangan penduduk telah meningkatkan permintaan terhadap rumah kediaman sehingga mewujudkan fenomena ketidakseimbangan pasaran hartanah di mana permintaan melebihi penawaran. Lonjakan harga rumah di pinggir bandar itu telah didorong oleh pemangkin lain yang mempengaruhi harga pasaran hartanah semasa. Sebagai akibatnya, harga rumah di pasaran semasa tidak lagi selaras dengan ekonomi penduduk Semenyih khususnya orang Melayu. Hal ini menyebabkan penduduk pinggir bandar itu terpaksa membuat adaptasi terhadap lonjakan harga hartanah yang berlaku di persekitaran mereka untuk terus kekal menjadi penghuni kawasan itu. Penduduk yang tidak dapat membuat adaptasi akhirnya menggolongkan diri mereka dalam kategori tidak mampu menangani lonjakan harga rumah dan terpaksa mencari peluang-peluang baharu di luar kawasan Semenyih. Kelemahan pihak pemerintah memainkan peranan ekonomi campuran dalam sektor perumahan, mengakibatkan mereka tidak dapat mempengaruhi harga pasaran rumah semasa di Semenyih. Oleh hal yang demikian, harga rumah kediaman hampir sepenuhnya ditentukan oleh kuasa pasaran. Penentuan harga rumah kediaman yang mirip sistem kapitalis ini meningkatkan lagi harga hartanah di pasaran, seterusnya mewujudkan masalah ketidakmampuan memiliki rumah kediaman sendiri dalam kalangan penduduk pinggir bandar. Kerjasama erat perlu dilakukan antara pihak pemerintah dengan pihak pemaju perumahan bagi mengatasi masalah kenaikan harga rumah yang semakin meruncing. Hal ini bagi memastikan masyarakat pinggir bandar khususnya orang Melayu terus *survive* dan dapat menikmati kehidupan yang selesa di tempat sekarang.

RUJUKAN

- Abd. Ghani Khalid, Razali Adul Hamid, Zakaria Mohd Yusoff, Mohd Saidin Misnan. 2007. Laporan akhir projek penyelidikan kontrak: Data base harga binaan dan harga buruh binaan. Pengurusan Penyelidikan Universiti Teknologi Malaysia dengan kerjasama Pakatan Ukur Bahan Sdn. Bhd.
- Abdul Samad Hadi, Shaharudin Idrus, Abdul Hadi Harman Shah, Ahmad Fariz Mohamed. 2008. *Dayahuni Bandar*. Bangi: Penerbit Lestari Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Dieleman, F. & Wegener, M. 2004. Compact city and urban sprawl. *Built Environment* 30(4): 308-323.
- Hisham Idris & Noor Syahidatool Aqma Mohd Noor. 2008. Bayar hutang sampai mati. Kosmo! Online. <http://www.kosmo.com.my/kosmo/content.asp> [22 Mac 2016]
- Industri Binaan Malaysia. 2012. Harga buruh binaan. industribinaan.blogspot.my/2012/03/harga-buruh-binaan.html [15 Ogos 2017]
- Jabatan Perangkaan Malaysia. 2010. Banci Penduduk dan Perumahan 2010: Laporan kiraan permulaan.
- Jabatan Perangkaan Malaysia & anggaran Bank Negara Malaysia. 2015. Inflasi dan kos sara hidup. https://www.bnm.gov.my/files/publication/ar/bm/2015/cp01_003_rencana_updated.pdf [15 Ogos 2017]
- Katiman Rostam, Er Ah Choy, Zaini Sakawi, Abdul Rahim Mohd Nor, Aishah@Esah Mohamed. 2010. Pembandaran di pinggir wilayah metropolitan lanjutan Malaysia: Beberapa implikasi terhadap kejiranan dari Lembah Klang Langat. *Geografia: Malaysian Journal of Society and Space* 6(2): 37-50.
- Lean H.H., Smyth R. 2013. Regional house prices and the ripple effect in Malaysia. *Urban Studies* 50(5): 895-922.
- Levin E. J., Wright R. E. 1997. Speculation in the housing market? *Urban Studies* 34(9): 1419-1437.
- N. Hamzah, M.A. Khoiry, M.A.M. Ali, N.S. Zaini, I. Arshad. 2011. Faktor luaran dan dalaman yang mempengaruhi harga rumah teres di Bandar Baru Bangi. *Journal Design + Built* 4: 1-8.
- Pejabat Daerah/Tanah Daerah Hulu Langat. 2016. Senarai mukim dan keluasan. www2.selangor.gov.my/hululangat.php/pages/65 [15 Ogos 2017]
- Samruhaizad Samian @ Samion. 2015. Kesedaran pembangunan, kesediaan diri dan penerimaan perubahan: komponen meningkatkan kualiti hidup masyarakat pinggir bandar di Daerah Hulu Langat, Selangor. *Jurnal Antarabangsa Alam dan Tamadun Melayu (Iman)* 3(3): 121-137.
- Siti Zubaidah Mat Isa, Nurul Fatiha Muah, Mohammad Hafizi Mohd. 2014. Rumah terlalu mahal apa puncanya? Sinar Online. <http://www.sinarharian.com.my/nasional/rumah-terlalu-mahal-apa-puncanya-1.316567> [22 Mac 2016]

Amaluddin Bakeri
 Penuntut Ph.D
 Institut Alam dan Tamadun Melayu (ATMA)
 Universiti Kebangsaan Malaysia
 Email: am_bak23@yahoo.com

Zuliskandar Ramli (Ph.D)
 Timbalan Pengarah
 Institut Alam dan Tamadun Melayu (ATMA)
 Universiti Kebangsaan Malaysia
 Email: ziskandar2109@gmail.com

Er Ah Choy (Ph.D)
 Professor
 Pusat Pengajian Sosial, Pembangunan dan Persekitaran (PPSPP)
 Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan
 Universiti Kebangsaan Malaysia
 Email: eveer@ukm.edu.my

Azahan Awang (Ph.D)
Pensyarah
Program Geografi
Pusat Pengajian Sosial, Pembangunan dan Persekitaran (PPSPP)
Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan
Universiti Kebangsaan Malaysia
Email: azahan@ukm.edu.my

Diserahkan: 1 November 2017

Diterima: 12 Disember 2017