

ANALISIS MAKLUMAT TIDAK SEMPURNA DALAM  
P. S. R. OF PERUMAHAN MEMERIS PERSERA  
BENGAJUNG DI MALAYSIA

DIJEMPUT OLEH MPP DAN JUJUTER  
S. N. PERUMAHAN (KEMERIS ALAM)

LEBIH EKSTRA  
PUNJUK PENGUNJUNG DAN PENYUSUN  
UNIVERSITI MALAYSIA TERENGGANU

(100)

2008



**ANALISIS MAKLUMAT TIDAK SIMETRI DALAM PASARAN PERUMAHAN  
MENERUSI PERSEPSI PENGGUNA DI MALAYSIA**

**NORZANITA BINTI MUHAMAD MUHKTAR  
SM EKONOMI (SUMBER ALAM)**

**KERTAS PROJEK INI DIKEMUKAKAN BAGI MEMENUHI SEBAHAGIAN  
DARIPADA SYARAT MEMPEROLEH IJAZAH SARJANA MUDA EKONOMI  
(SUMBER ALAM)**

**JABATAN EKONOMI  
FAKULTI PENGURUSAN DAN EKONOMI  
UNIVERSITI MALAYSIA TERENGGANU**


**(UMT)**

**2008**

## PENAKUAN

Saya akui Kertas Projek (EKN4998/4999/EKN4999A/B) ini adalah hasil kajian saya sendiri kecuali sumber-sumber yang telah saya jelaskan rujukannya.

Tarikh : 27 APRIL 2008

Tandatangan :   
Nama Pelajar : NORZANITA BINTI MUHAMAD  
MUHKAR  
Nombor Matrik : UK 11298

## DECLARATION

I hereby declare that this Project Paper (EKN4998/4999/EKN4999A/B) is the result of my own investigation and findings, except where otherwise stated.

Date : 27 APRIL 2008

Signature :   
Students Name : NORZANITA BINTI MUHAMAD  
MUHKAR  
Matric Number : UK 11298

*Salam dedikasi khas buat..*

*Ayahanda Yang Dikasihi,  
En. Muhamad Muhktar Bin Mat Daud*

*Bonda Yang Tercinta,  
Puan Zabidah Binti Abu Hashim*

*Adik-Adik Yang Disayangi,  
Mohd Izwan & Muhammad Izrizal*

*Rakan-Rakan Seperjuangan,  
Dan semua insan yang disayangi...  
Andalah sumber inspirasiku...*

*Sekalung Doa Kudus Dihimpunkan  
Buat Kalian Semoga Dirahmati Oleh-Nya.....*

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum w.b.r dan salam perpaduan.

Bersyukur kita kehadiran Ilahi kerana dengan limpah kurnia dan izinNya Kertas Projek ini berjaya disempurnakan. Terlebih dahulu saya ingin mengucapkan sekalung apresiasi kepada semua pihak yang terlibat secara langsung mahupun tidak langsung dalam membantu saya sepanjang proses penyediaan Kertas Projek ini. Terutamanya kepada Penyelia saya iaitu Prof. Dr. Nik Hashim Bin Nik Mustapa yang telah banyak berjasa dengan menyelia dan memberikan bimbingan sejak awal sehingga selesai kajian dihasilkan.

Selain itu, jutaan terima kasih juga diucapkan kepada keluarga, para pensyarah Jabatan Ekonomi, Universiti Malaysia Terengganu, pihak Perpustakaan Sultanah Nur Zahirah, pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Malaysia, para responden, rakan-rakan dan lain-lain pihak yang terlibat.

Terima kasih di atas segala ilmu, kerjasama serta pengalaman bernilai yang telah kalian berikan. Semoga ukhwah yang terjalin di antara kita berkekalan sampai bila-bila.

Sekian, wassalam.

Ikhlas dari,

**NORZANITA BINTI MUHAMAD MUHKTAR**  
April,2008.



## ABSTRAK

Agenda perumahan merupakan agenda terpenting dalam perancangan dan pembangunan sesebuah negara. Hal ini adalah kerana perumahan memenuhi satu aspek keperluan asas manusia dan penyediaan unit rumah yang mencukupi dan selamat disertai infrastruktur asas adalah penting bagi menjamin kesejahteraan fizikal, psikologikal, ekonomi dan sosial seseorang individu. Malaysia yang kini mengorak langkah menjadi sebuah negara maju menjelang tahun 2020 juga memberikan fokus khas kepada sektor perumahan bagi meningkatkan lagi kualiti hidup masyarakat domestik. Sebanyak RM 7 bilion telah diperuntukkan untuk perbelanjaan pembangunan sektor perumahan di dalam Rancangan Malaysia Kelapan (2001-2005) dan RM 11.5 bilion di dalam Rancangan Malaysia Kesembilan (2006-2010). Kajian ini amat penting untuk mengkaji ketidakseimbangan yang sedang berlaku di dalam pasaran perumahan negara. Kajian yang dijalankan adalah mengenai kewujudan maklumat tidak simetri di dalam pasaran perumahan negara menerusi persepsi pengguna khususnya. Objektif utama kajian ialah untuk mengenalpasti apakah jenis maklumat tidak simetri yang wujud beserta faktor-faktor yang mempengaruhinya di sepanjang proses transaksi jual beli sesebuah unit rumah yang melibatkan pihak pemaju perumahan dan pihak pengguna selaku pembeli unit kediaman. Sebagaimana menurut Bajet 2008 yang baru-baru ini dibentangkan, sektor perumahan adalah sektor ekonomi negara yang masih berlarutan masalahnya. Antara masalah yang kerap menimpa para pembeli rumah dan sering diadukan kepada pihak Persatuan Pengguna Malaysia (FOMCA) dan pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) ialah berkenaan rumah terbengkalai, ketidaksempurnaan struktur dan kualiti rumah yang baru diduduki, faedah pinjaman bank yang melambung tinggi, sikap pemaju yang lepas tangan dan sebagainya. Walaubagaimanapun, permintaan terhadap perumahan semakin hari semakin meningkat walaupun terdapat rungutan atau keluhan mengenainya. Untuk menyelesaikannya, pihak kerajaan dan swasta bergiat aktif dalam mempromosi rumah yang mampu dimiliki atau disewa dan berkualiti untuk diduduki. Kaedah penyelesaian untuk mengenalpasti kewujudan maklumat tidak simetri yang digunakan adalah menerusi kajian soal selidik terhadap sampel kajian di seluruh Malaysia yang mempunyai pengalaman dalam membeli rumah. Terdapat tiga bentuk penilaian yang dilakukan iaitu proses sebelum, semasa dan selepas proses jual beli. Daripada kesemua data yang diperolehi, kajian dianalisis menggunakan empat kaedah yang relevan iaitu analisis regresi model berbilang, analisis kebolehpercayaan pembolehubah, analisis deskriptif statistik dan analisis model logit untuk membuktikan pembolehubah utama penyumbang kepada masalah maklumat tidak simetri dalam pasaran perumahan. Hasil daripada kajian yang dijalankan, didapati terdapat lima pembolehubah utama selaku indikator utama yang menjurus ke arah ketidaksempurnaan maklumat yang diperolehi oleh pengguna. Pembolehubah tersebut ialah pendapatan, perjanjian jual beli, harga projek perumahan yang lain, kualiti rumah dan kepuasan pengguna terhadap sistem perumahan yang dilaksanakan di Malaysia iaitu kaedah 'jual dan bina' atau 'bina dan jual'. Pengguna sememangnya sentiasa terdedah dengan masalah kepenggunaan dalam urusan jual beli dan fenomena ini boleh diatasi dengan kerjasama semua pihak dalam memastikan hak kepenggunaan pengguna tidak terabai. Seluruh rakyat Malaysia adalah pengguna yang berperanan menjana pertumbuhan ekonomi negara. Oleh tu, pihak pengeluar atau penjual perlu lebih rasional dan menjaga hubungan baik dan adil dalam urusan jual beli demi kesejahteraan umum.

## ABSTRACT

*Housing agenda is one of the most important agenda in each country's planning and development. This matter is because housing will fulfill human needs aspect and preparation unit safe and adequate house with basic infrastructure to ensure individual physical, psychological, economy and social well-being. Malaysia which are now started the move become a developed country by year 2020 also provided special-focus on housing sector supply to increase the domestic quality of life of the society. As many as RM 7 billion have been allocated to housing sector as development expenditure in Eighth Malaysia Plan (2001 2005) and RM 11.5 billion in Ninth Malaysia Plan (2006 2010). This study is very important to study about an imbalance situation that was happening in our national housing market. It is about the asymmetric information in housing transactions goes through consumer perceptions. The major objective of this study is to identify what is the types of asymmetric information that existing including those factors influences in by a unit house transaction process which involves two parties; housing developer and consumer as buyer of residential unit. According to 2008's Budget, recently is being presented, housing sector is an economic sector that had continuously and critical problems. Example of the problems which often befall plenty buyer house and often complained to FOMCA and Housing and Local Government Ministry is concerning abandoned house, imperfection structure and lower house quality, higher interest of a bank loan, developer bad attitude and others. However, demand for housing still rise steadily every year whether there have complaint or sigh over it. To resolve it, government and private side actives in promoting houses which are able to be owned or rented and having high quality. Solution method which are use to identify this asymmetric information among the consumers is done by questionnaires study and the sample of the targeted respondent is all over Malaysia. All of them should have an experience in buying a house. There were three forms of assessment which does namely the process before, during and after trade process. From all data received, the study analyzed using four relevant methods such as multiple regression model, coefficient reliability analysis, descriptive statistics analysis and logit analysis model to prove what is the main factors that caused asymmetric information problems. Stated variable is income, sale and purchase agreement, other housing project price, house quality and consumer satisfaction for housing system those implemented in Malaysia that is method 'sell and build' or 'build and sell'. Consumer always exposed with the problem in business consumerism trade and phenomenon like this and it can be tackled with cooperation of all parties in ensuring consumerism right consumer. All Malaysians shall be user have the role to generate national economic growth. So, manufacturer side or seller also needs be more rational and look after rapport and fair trade in business for public safety.*