

Ringkasan Penyelidikan KOHORT 3 1/2024 | Mac 2024

## Kajian Harga Harta Tanah Lelong Bagi Pangsapuri Khidmat di Daerah Johor Bahru, Johor



Penulis: Puzihana Binti Ismail @ emel [puzihana@jpph.gov.my](mailto:puzihana@jpph.gov.my)

Artikel ini disumbangkan oleh penulis hasil daripada Research Intern JPPH 2020 – 2022. Artikel ini juga telah menerima Anugerah Penyelidikan Jabatan Tahun 2021 bagi kategori “Kertas Penyelidikan Terbaik” dan dibentangkan di Seminar Penyelidikan Kali Ke-14 pada 13 September 2023. Penulis kini bertugas sebagai Penilai Daerah Kluang, Johor.

### ABSTRAK

Sejak kebelakangan ini Johor bukan sahaja menjadi negeri penyumbang tertinggi bagi unit pangsapuri khidmat tidak terjual dalam negara, malah berdepan dengan lambakan harta tanah lelong bagi segmen harta tanah ini kesan dari penularan pandemik Covid-19. Lambakan harta tanah lelong ini meningkat ekoran dari kegagalan pembeli melunaskan pinjaman bank mengikut waktu yang ditetapkan. Kajian ini dijalankan bagi meninjau trend harga lelong bagi pangsapuri khidmat berbanding harga pemaju dan *asking price* untuk dijadikan panduan bagi prospek pelaburan pangsapuri khidmat di negeri Johor pada masa akan datang.

**Kata kunci:** harga lelong pangsapuri khidmat, percubaan lelong, harga rizab pertama, harga premium, harga diskaun, pandemik Covid-19, pasaran lelong harta tanah.

## PENGENALAN

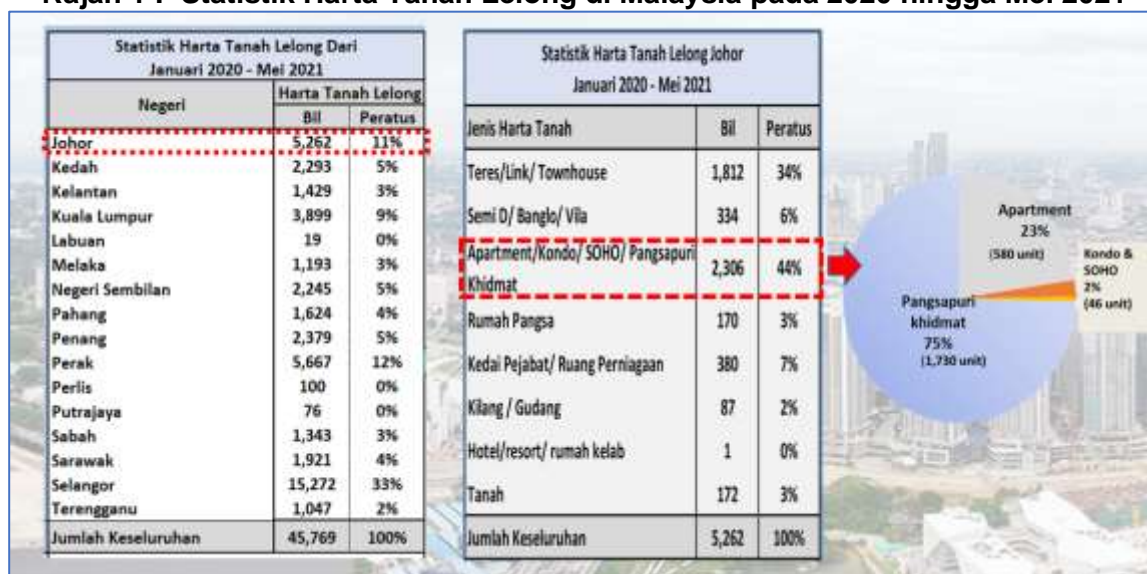
Bank Negara Malaysia mengklasifikasikan pinjaman tidak berbayar (*Non-performing Loan (NPL)*) apabila peminjam mempunyai tunggakan bayaran berturut tiga bulan atau lebih. Ini menyebabkan harta tanah yang dipegang sebagai cagaran akan melalui proses penjualan lelongan awam. Pada Februari 2021, Bank Negara Malaysia telah merekodkan, purata NPL dalam negara telah meningkat setiap tahun bermula RM5.22 bilion (2016) kepada RM5.57 bilion (2017), RM5.99 bilion (2018), RM6.91 bilion (2019) dan akhirnya merekodkan angka tertinggi pada 2020 dengan jumlah NPL pada RM7.64 bilion.

Harta tanah lelong didefinisikan sebagai penjualan harta tanah secara awam yang dijual kepada pembida yang membida pada harga yang tertinggi, dengan syarat bahawa harga rizab telah dipatuhi (Hew Li Chyi, 2015). Harga Jualan Lelong pula (*Sale Price In Auction Market*) bermaksud harga tawaran tertinggi yang sanggup dibayar oleh pembida untuk harta tanah yang dilelong. Harga jualan lelong akhir bergantung kepada jumlah pembida, lokasi, keadaan harta tanah dan sebagainya.

Merujuk kepada Seksyen 257 dan 263, Kanun Tanah Negara (Akta 56 tahun 1965) dan praktis lelong, **harga rizab pertama** adalah sama dengan nilai pasaran semasa. Harga rizab pertama ini akan dikurangkan sebanyak 10% bagi setiap percubaan lelong yang tidak berjaya. **Harga lelong berjaya dijual** pula merujuk kepada harta tanah lelong yang berjaya dijual sama ada pada kali pertama lelongan dijalankan atau telah melalui beberapa kali lelongan. **Harga diskaun ataupun harga premium** pula merupakan perbezaan peratusan antara harga yang berjaya dijual dengan harga rizab pertama, dan dibahagi dengan harga rizab pertama. Menurut Abdul dan Alirat (2009) harta tanah lelong yang berjaya dijual atau dilelong dengan harga premium atau harga diskaun bergantung kepada keadaan pasaran dan jenis harta tanah yang terlibat. Lelong harga premium berlaku apabila harta tanah dijual dengan harga lebih tinggi daripada harga rizab pertama manakala lelong harga diskaun berlaku apabila harta tanah dijual pada harga yang lebih rendah daripada harga rizab pertama.

Mengikut statistik di Rajah 1 di bawah, sebanyak 45,769 unit harta tanah di Malaysia telah dilelong antara tahun 2020 hingga Mei 2021 dengan Johor adalah negeri ketiga penyumbang tertinggi selepas Selangor dan Perak. Jenis harta tanah lelong di Johor didominasi oleh harta tanah strata. Dari jumlah tersebut 44% (2,306 unit) datang daripada unit bertingkat tinggi (apartment/ kondominium/ SOHO/ pangsapuri khidmat) dengan 75% (1,730 unit) daripadanya datang daripada segmen pangsapuri khidmat yang terletak di Daerah Johor Bahru, Johor.

**Rajah 1 : Statistik Harta Tanah Lelong di Malaysia pada 2020 hingga Mei 2021**



Sumber: [www.lelongtips.com](http://www.lelongtips.com) (2021)

## OBJEKTIF KAJIAN

Kajian ini memfokuskan kepada harta lelong pangsapuri khidmat di Daerah Johor Bahru yang melibatkan tiga kawasan pentadbiran Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) iaitu Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB), Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP) dan Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG) dengan tempoh kajian adalah antara tahun 2020 - Oktober 2021.

lanya menggunakan pendekatan kuantitatif yang melibatkan pengumpulan data primer dan data sekunder. Data primer yang diperolehi melalui temubual tidak berstruktur terhadap pihak bank, peguam, pelolong dan penilai berdaftar manakala data sekunder pula merujuk kepada data lelong dari [www.lelongtips.com](http://www.lelongtips.com), data NAPIC (Borang B: Data harga jualan pemaju merujuk kepada tahun pelancaran projek dan tarikh perjanjian jual beli) dan data *asking price* (harga yang ditetapkan oleh penjual untuk ditawarkan kepada pembeli berdasarkan tempoh kajian semasa). Objektif kajian adalah seperti berikut:-

- i) Mengkaji kesan harga lelong pangsapuri khidmat yang berjaya dijual; dan
- ii) Mengkaji perbezaan harga lelong pangsapuri khidmat yang berjaya dijual berbanding harga rizab pertama, harga jualan pemaju dan *asking price*

## KAJIAN KES

Taburan skim dan bilangan pangsapuri khidmat yang telah berjaya dilelong adalah seperti di Rajah 2 yang dibahagikan kepada tujuh (7) bilangan kekerapan unit dilelong seperti di bawah. Jumlah kekerapan unit pangsapuri khidmat yang berjaya dilelong majoritinya adalah dalam bilangan 1 hingga 5 unit yang terletak di dalam kawasan pentadbiran PBT MBJB dan MBIP. Antara unit yang berjaya dilelong adalah unit di skim Jentayu Residences, R & F Tanjung Puteri dan Sky Suite (MBJB), manakala Pangsapuri Midas terletak di Perling, 8'Scape di Skudai dan Puteri Cove, Puteri Harbour yang terletak di dalam kawasan pentadbiran MBIP. Bora Residences (34 unit) dan Pangsapuri Epik (21 unit) di MBJB merekod skim terlaris berjaya dilelong, diikuti dengan Twin Danga Residence (19 unit) di MBIP.

**Rajah 2 : Taburan Skim & Bilangan Unit Pangsapuri Khidmat Yang Berjaya Dilelong**



Antara penemuan kajian ini adalah:-

- pangsapuri khidmat yang berjaya dijual melalui lelongan adalah skim yang dilancar oleh pemaju antara tahun 2012 hingga 2019 dengan 273 dari keseluruhan sampel, 87 unit (31.9%) adalah skim yang telah dilancarkan pada tahun 2017 manakala 63 unit (21.1%) unit pula dilancarkan pada tahun 2016.
- MBBJ merekod bilangan tertinggi unit berjaya dijual iaitu 202 unit (74%) diikuti dengan MBIP 62 unit (23%) dan MBPG 9 unit (3%).
- Pangsapuri khidmat paling banyak dijual pada percubaan lelongan kali ke enam dengan bilangan 82 unit (30%) diikuti dengan lelongan kali ke tiga (46 unit (17%)), ke empat (49 unit (18%)) dan ke lima (52 unit (19%)). Lelongan kali pertama hanya mampu menjual 11 unit (4%) pangsapuri khidmat sahaja.
- Jumlah masa yang diambil bagi percubaan lelongan kali ke enam adalah maksimum 28 bulan pertama (2 tahun 4 bulan) manakala percubaan lelong pertama adalah 1 bulan.

**Jadual 1 : Pangsapuri Khidmat Yang Berjaya Dilelong & Percubaan Lelong**

Jadual (a) : Harta Pangsapuri Khidmat Yang Berjaya Dijual Berdasarkan Skim & Unit							Jadual (b) : Percubaan Lelong Pangsapuri Khidmat Yang Berjaya Dijual							
PBT	BIL SKIM		BIL UNIT		JUMLAH	PERATUS	PBT	PERCUBAAN LELENG (KALI)						JUMLAH
	2020	2021	2020	2021				1	2	3	4	5	6	
Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	27	29	92	109	202	74%	Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	10	25	34	36	36	61	202
Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP)	13	11	32	31	62	23%	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP)	1	5	10	10	16	20	62
Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG)	2	1	6	3	9	3%	Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG)	0	3	2	3	0	1	9
<b>JUMLAH</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>130</b>	<b>143</b>	<b>273</b>	<b>100%</b>	<b>JUMLAH</b>	<b>11</b>	<b>33</b>	<b>46</b>	<b>49</b>	<b>52</b>	<b>82</b>	<b>273</b>
							<b>PERATUS</b>	<b>4%</b>	<b>12%</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>30%</b>	<b>100%</b>

## PENEMUAN KAJIAN

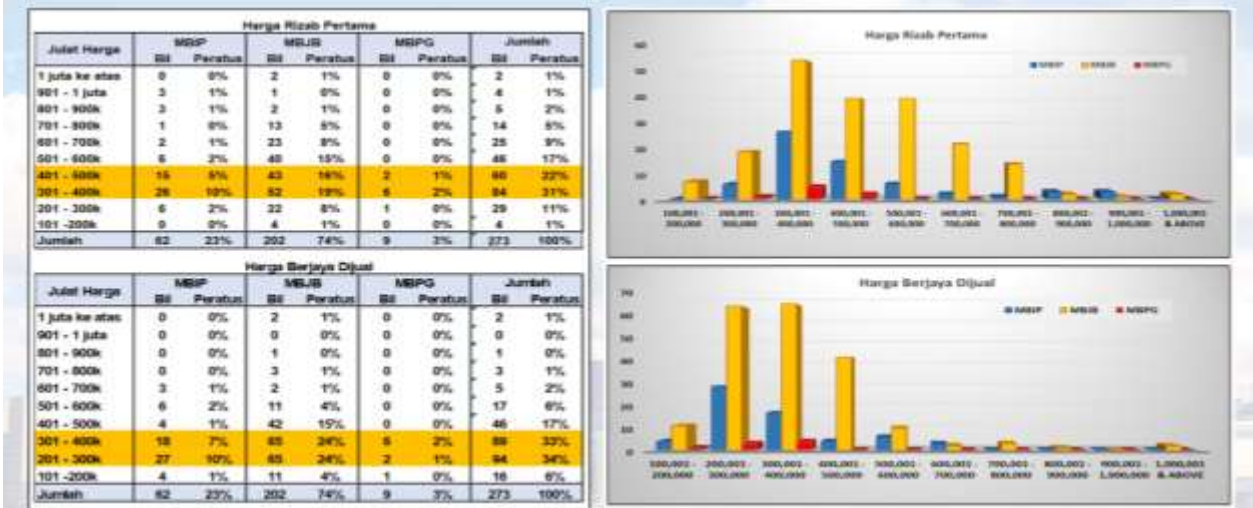
### Objektif 1 : Mengkaji Kesan Harga Lelong Pangsapuri Khidmat Yang Berjaya Dijual

Dari kajian ini mendapati julat harga RM301,000 hingga RM400,000 seunit dan RM401,000 hingga RM500,000 seunit adalah bilangan harga rezab pertama tertinggi dalam kajian iaitu masing-masing menyumbang 84 unit (31%) dan 60 unit (22%). Manakala harga lelongan dengan julat harga RM210,000 hingga RM300,000 seunit dan RM301,000 hingga RM400,000 seunit adalah paling banyak terjual dengan masing-masing menyumbang 94 unit (34%) dan 89 unit (33%). Ini menunjukkan bahawa pangsapuri khidmat yang dilelong berjaya dijual pada harga lebih rendah daripada harga rizab pertama.

Majoriti lelongan yang berjaya dijual dengan harga diskaun sebanyak 95% (259 unit) manakala 4%(12 unit) menunjukkan harga lelongan premium dan 1% (2 unit) sahaja menunjukkan harga lelong berjaya dijual sama dengan harga rizab pertama. Sebahagian besar jumlah lelongan yang berjaya dijual adalah datang daripada MBBJ (202 unit daripada jumlah keseluruhan 273 unit). Minimum diskaun harga lelongan adalah antara -3% hingga -10% manakala maksimum diskaun dalam kawasan kajian adalah antara -41% hingga -47%.

Harga premium yang berjaya dilelong berada dalam kawasan MBBJ dan MBIP sahaja dengan harga premium maksimum adalah antara 11.9% hingga 19.7%. Perincian penemuan hasil kajian ini diringkaskan di Rajah 3 di bawah.

Rajah 3 : Harga Pangsapuri Khidmat Yang Berjaya Dilelong Berbanding Harga Rizab Pertama



PBT	Lelong Diskaun		Lelong Premium		Sama		Jumlah
	EBI	%	EBI	%	EBI	%	
Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	192	70%	9	3%	1	0%	202
Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP)	68	21%	3	1%	1	0%	62
Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG)	9	3%	0	0%	0	0%	9
Jumlah	269	98%	12	4%	2	1%	273

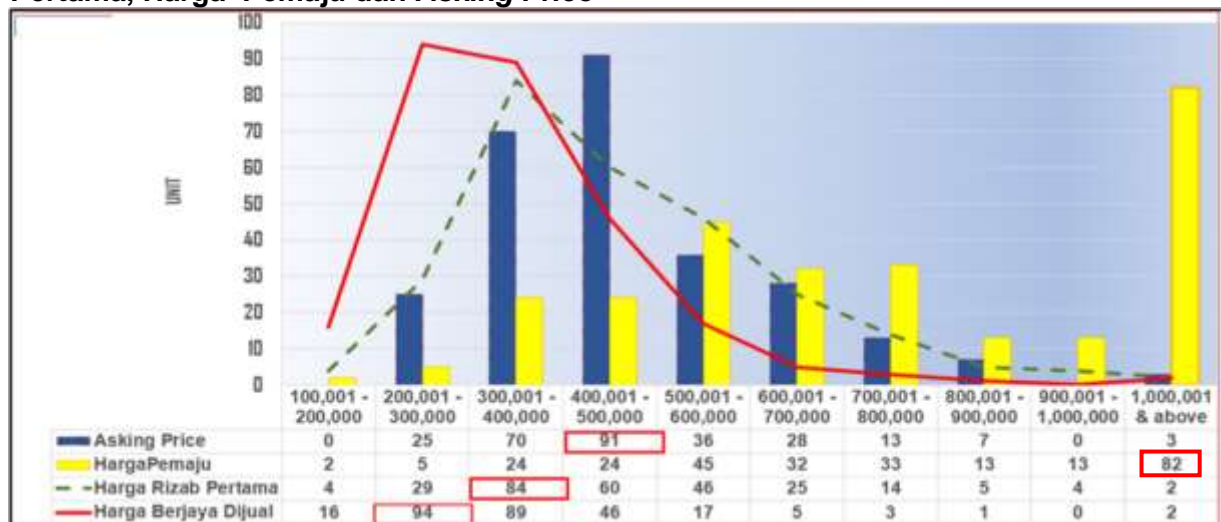
  

PBT	Lelong Diskaun				Lelong Premium			
	Min	Max	Purata	Median	Min	Max	Purata	Median
Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	-5.20%	-46.52%	-26.72%	-26.76%	0.20%	19.67%	8.46%	3.33%
Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP)	-3.33%	-46.48%	-25.90%	-27.10%	1.25%	11.91%	6.58%	6.58%
Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG)	-10.00%	-40.95%	-20.67%	-20.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Objektif 2 : Mengkaji Perbezaan Harga Lelong Pangsapuri Khidmat Yang Berjaya Dijual Berbanding Harga Rizab Pertama, Harga Jualan Pemaju dan Asking Price

Kajian ini mendapati harga jualan unit pangsapuri khidmat oleh pemaju adalah pada harga lebih RM500,000 seunit dengan harga lebih RM1 juta direkodkan tertinggi iaitu 34.2% (82 unit) berbanding harga lain. Harga rizab pertama dan juga asking price menunjukkan harga unit bawah RM500,000 mempunyai bilangan tertinggi. Namun begitu unit berjaya dijual semasa lelongan adalah dari kalangan unit berharga RM500,000 ke bawah. Bilangan tertinggi berjaya dijual adalah pada harga antara RM200,001 hingga RM300,000 seunit (94 unit). Perincian penemuan sebagaimana Rajah 4 di bawah.

Rajah 4 : Graf Menunjukkan Perbezaan Harga Berjaya Dijual Berbanding Harga Rizab Pertama, Harga Pemaju dan Asking Price



Untuk melihat gambaran lebih jelas, kajian terperinci bagi skim terpilih dengan sampel keluasan bangunan yang sama telah dijalankan. Merujuk Jadual 2 di bawah, tiga (3) skim di bawah menunjukkan perbezaan lingkungan harga lelong berjaya dijual lebih rendah berbanding harga rizab pertama dan *asking price*. Manakala harga rizab pertama dan *asking price* menunjukkan lingkungan harga yang tidak jauh berbeza namun jauh lebih rendah berbanding harga jualan pemaju pada masa skim-skim tersebut dilancarkan.

**Jadual 2: Perbandingan Harga Berjaya Dijual, Harga Rizab Pertama, Asking Price dan Harga pemaju bagi Skim Terpilih**

PBT	Skim	Built Up (kp)	Bil Sampel	Harga Berjaya Dijual	Harga Rizab 1	Asking Price	Harga Pemaju
MBJB	Bora Residence	1,088	25	RM356,300 - RM460,000	RM410,000 - RM688,000	RM420,000 - RM698,000	RM1,286,900 - RM1,582,900
MBIP	Twin Danga	1,097	17	RM214,000 - RM365,000	RM360,000 - RM450,000	RM338,000 - RM468,000	RM530,000 - RM715,000
MBPG	Meridian Bayvue	980	7	RM270,000 - RM316,700	RM310,000 - RM410,000	RM360,000 - RM420,000	RM378,000 - RM571,000

## RUMUSAN

Kajian menunjukkan pandemik Covid-19 telah memberi kesan kepada pasaran harta tanah dan juga trend harga lelong pangsapuri khidmat di Johor Bahru, Johor. Senario ini menggambarkan pembeli sanggup untuk membeli pangsapuri khidmat pada harga jualan pemaju pada masa skim tersebut dilancarkan bagi tujuan untuk didiami atau disewakan bagi prospek pelaburan pada masa akan datang.

Namun begitu apabila wabak melanda negara pada 2020 ini, penutupan sempadan negara, aktiviti ekonomi ditutup sepenuhnya melalui perintah kawalan pergerakan, penutupan syarikat, kehilangan pekerjaan dan seterusnya memberi kesan kepada pendapatan individu termasuk pembeli pangsapuri khidmat. Peningkatan NPL telah menyebabkan tindakan lelong telah dijalankan.

Kajian yang dijalankan ini secara umum memberi gambaran yang jelas trend harga lelong pangsapuri khidmat yang berjaya dijual dalam kawasan kajian. Majoriti harga lelong pangsapuri khidmat berjaya dijual pada harga diskaun di mana harga lelong tersebut adalah jauh lebih rendah daripada harga pemaju. Rentetan daripada senario ini, mencerminkan perlunya kawalan pembangunan skim menyeluruh oleh kerajaan negeri dan semakan harga jualan pemaju yang lebih terperinci oleh pihak bank bagi mengatasi lambakan unit tidak terjual dan harta tanah lelong pangsapuri khidmat.

## RUJUKAN

1. Abdul, R. A. and Alirat, O. A. (2009). Empirical Evidence of The Influences On First-Price Bid Auction Premium. *International Real Estate Review*. 12(2), 157-170.
2. Azni Raihan (2017) "Price Determine Model Of Service Apartment In Johor Bahru City Centre" Universiti Teknologi Malaysia, Faculty of Geoinformation and Real Estate
3. Bank Negara Malaysia (2021). Sorotan dan Perangkaan Bulanan. Retrieved 10 Jun 2021, <http://www.bnm.gov.my>
4. Bakar, U. K. A. (2011). Perspektif bakal pembeli terhadap faktor pemilihan rumah lelong (kajian kes: Bandaraya Johor Bahru (Doctoral dissertation, Universiti Teknologi Malaysia).
5. Dotzour, M. G., Moorhead, E. and Winkler, D. T. (1998). The Impact of Auctions on Residential Sales Prices in New Zealand. *Journal of Real Estate Research*, 16(1), 57–72.
6. HB Pin (2016) " Penang High - Rise Auction Residential Properties: Discount Or Premium". Universiti Teknologi Malaysia, Faculty of Geoinformation and Real Estate
7. HL Chyi (2016) " Determinats Of Auction Success And Auction Price Premium". Universiti Teknologi Malaysia, Faculty of Geoinformation and Real Estate
8. Lim, Guanle & Keng Khoon, Ng. (2020). Housing Policy in Johor: Trends and Prospects.
9. Lelongtips (2021). Auctions Distribution by States (2020 to Mei 2021). Retrieved 5 Jun 2021 from <http://www.lelongtips.com>
10. Lusht, K. M. (1996). A Comparison of Prices Brought by English Auctions and Private Negotiations. *Real Estate Economics*. 24, 517-30
11. Milgrom, Paul. 2021. "Auction Research Evolving: Theorems and Market Designs." *American Economic Review*, 111 (5): 1383-1405.
12. W.N Azriyati, N. Rosly, Z.Hisyam (2017) "The Auctioner's Guide To Real Estate Auctions In Malaysia". Universiti of Malaya.