

**FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PENYEWAAN  
PERUMAHAN**

**SITI NOOR FARAHAHANS BINTI FADZIL**

**UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA**

FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PENYEWAAN  
PERUMAHAN

SITI NOOR FARAHANIS BINTI FADZIL

Kertas projek ini dikemukakan sebagai memenuhi  
sebahagian daripada syarat penganugerahan  
Sarjana Sains  
(Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

JANUARI 2013

## DEDIKASI

Syukur kepada Allah s.w.t di atas limpah kurnia Mu yang telah mempermudah urusan hamba Mu ini di dunia dan di akhirat.

Teristimewa buat ayahanda yang tersayang, Haji Fadzil Bin Haji Yahya dan buat ibunda yang tercinta, Hajah Hamidah Binti Haji Daud serta ahli keluarga yang di rindui...

Terima kasih di atas segala pengorbanan, dorongan, doa dan kasih sayang yang telah dicurahkan selama ini tanpa mengenal erti penat dan jemu...

Jutaan terima kasih kepada ibunda dan ayahanda yang tidak pernah mengeluh membesarkanku dan sentiasa berada disisi untuk memberikan semangat...

Buat rakan-rakan seperjuangan tersayang...

Pahit manis yang telah kita tempuh bersama akan sentiasa tersemat di dalam memori ini..

Setelah pelbagai halangan telah diharungi...

Semoga kita semua berjaya dalam apa jua bidang yang diceburi...

Salam untuk semua...

## PENGHARGAAN

Assalamualaikum w.b.t

Alhamdulillah, bersyukur ke hadrat Ilahi, dengan limpah dan rahmat-Nya projek disertasi sarjana ini berjaya disempurnakan dengan jayanya. Saya ingin merakamkan penghargaan ikhlas dan terima kasih yang tidak terhingga kepada penyelia tesis, Dr. Mohd Nadzri Bin Jaafar, di atas bimbingan dan dorongan yang telah diberikan sepanjang tempoh pembikinan tesis ini. Ribuan terima kasih juga diucapkan kepada keluarga tercinta yang telah banyak memberikan sokongan moral dan bantuan kewangan sehingga projek ini dapat disiapkan dengan sempurna. Selain itu, ucapan terima kasih juga diberikan kepada pensyarah-pensyarah di Jabatan Harta Tanah yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung dalam tempoh pengajian penulisan di UTM ini.

Tidak dilupakan juga ucapan terima kasih ini ditujukan pihak-pihak yang terlibat di dalam penulisan ini iaitu pelajar-pelajar dan kakitangan-kakitangan Universiti Teknologi Malaysia, Skudai yang banyak memberi kerjasama bagi mengumpulkan data-data untuk mencapai objektif penulisan ini. Sekalung penghargaan juga dirakamkan kepada sesiapa juga yang terlibat dalam membantu menjayakan projek ini. Jasa dan budi baik kalian sentiasa dikenang hingga ke akhir hayat. Akhir kata, semoga projek ini dapat memberikan manfaat dan sumbangan kepada semua pihak pada masa akan datang.

SITI NOOR FARAHANIS BINTI FADZIL  
JANUARI 2013

## ABSTRAK

Kajian ini adalah berkenaan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan penyewaan di sesebuah kawasan perumahan. Ini kerana, setiap individu yang dikenali sebagai penyewa rumah kediaman adalah mempunyai kehendak yang berbeza-beza bagi membuat keputusan untuk menyewa rumah di sesebuah kawasan perumahan. Penulisan ini juga adalah untuk mengkaji punca-punca wujudnya jurang perbezaan permintaan penyewaan di kawasan-kawasan perumahan. Fokus di dalam penulisan ini adalah di kawasan perumahan daerah Skudai iaitu Taman Universiti, Taman Sri Skudai, Taman Mutiara Rini dan Taman Pulai Indah. Objektif kajian ini terbahagi kepada tiga iaitu mengenalpasti corak permintaan dan kehendak yang mempengaruhi penyewaan, mengkaji kawasan yang mempunyai permintaan penyewaan tinggi dengan yang kurang mempunyai permintaan dalam penyewaan dan akhir sekali adalah mengkaji faktor-faktor penyebab berlakunya perbezaan terhadap permintaan penyewaan. Kaedah yang digunakan bagi mendapatkan maklumat atau bagi melengkapkan penulisan ini, penulis telah memilih untuk mendapatkan data secara kuantitatif sahaja iaitu melalui pengedaran borang soal selidik. Data yang diperolehi dianalisis dengan menggunakan perisian "*Statistical Package For Science Social*" (SPSS). Bagi tujuan analisis pula, Teknik Analisis Frekuensi dan Teknik Analisis Deskriptif (min) telah digunakan. Justeru itu, terdapat pelbagai jenis faktor yang dapat mempengaruhi permintaan penyewaan rumah kediaman di sesebuah kawasan perumahan. Antaranya ialah lokasi, reka bentuk, nilai sewa, pendapatan isi rumah, demografi penduduk dan kemudahan awam. Bagi kawasan perumahan yang sudah lama dibina, kekurangan dalam aspek penyediaan kemudahan adalah menjadi salah satu sebab kenapa kawasan perumahan tersebut mempunyai permintaan penyewaan yang rendah walaupun harga sewa rumah tersebut juga rendah. Oleh hal yang demikian, objektif-objektif di dalam kajian ini telah tercapai dengan adanya hasil daripada perbincangan dan juga temubual yang dilakukan.

## ABSTRACT

This research is concerned with the factors that influence the demand for rental housing in an area. This is because, every individual known as residential tenants have different requirements for making the decision to rent a house in a residential area. This research is to study the factors that affect housing rental demand. The focus in this research is in a residential area of Skudai which are Taman Universiti, Taman Sri Skudai, Taman Mutiara Rini and Taman Pulai Indah. The objectives of this study are divided into three, namely to identify patterns that influence the demand and requirements of tenancy, study areas with high rental demand is less in demand in the rental and lastly is studying the factors causing the differences of rental demand. For this research, quantitative data are use through the distribution of questionnaire. Data were analyzed by using the software "*Statistical Package for Social Science*" (SPSS). The frequency analysis technique and Descriptive Analysis Technique (min) are used. Thus, there are various types of factors that may affect demand for rental housing in a residential area. Among them are the location, design, rental value, household income, demographic and public facilities. For residential areas which are not constructed, constrained in terms of the provision is to be one of the reasons why the demand for rental housing has low although the rent is too low. Therefore, the objectives of this study were achieved with the outcome of the discussions and interviews conducted.

## ISI KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>HALAMAN</b>
	<b>PENGESAHAN</b>	
	<b>HALAMAN JUDUL</b>	i
	<b>PENGAKUAN</b>	ii
	<b>DEDIKASI</b>	iii
	<b>PENGHARGAAN</b>	iv
	<b>ABSTRAK</b>	v
	<b>ABRTACT</b>	vi
	<b>ISI KANDUNGAN</b>	vii
	<b>SENARAI JADUAL</b>	xi
	<b>SENARAI RAJAH</b>	xiii
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	xiv
<b>1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Isu Kajian	3
	1.3 Penyataan Masalah	6
	1.4 Matlamat Kajian	9
	1.5 Objektif Kajian	9
	1.6 Skop Kajian	9
	1.7 Kepentingan Kajian	10
	1.8 Metodologi Kajian	11
	1.9 Susunatur Bab	15

<b>2</b>	<b>KAJIAN LITERATUR</b>	<b>16</b>
2.1	Pengenalan	16
2.2	Konsep Penyewaan	20
2.3	Konsep Perumahan	22
2.4	Konsep Permintaan dan Penawaran	24
2.5	Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan dan Penawaran	25
2.5.1	Faktor Makro	26
2.5.1.1	Faktor Ekonomi	26
2.5.1.2	Faktor Sosial dan Demografi	27
2.5.1.3	Faktor Politik	28
2.5.2	Faktor Mikro	28
2.5.2.1	Faktor Lokasi dan Kemudahsampaian	29
2.5.2.2	Faktor Kemudahan Asas dan Awam	29
2.5.2.3	Faktor Pinjaman Kewangan	30
2.5.3	Faktor Penawaran	30
2.5.3.1	Lokasi dan Letakan	31
2.5.3.2	Kemudahan Kredit (Kewangan)	31
2.5.3.3	Kos Pembangunan	32
2.5.3.4	Harga dan Sewa	33
2.5.3.5	Stok Rumah Semasa dan Jumlah Pembinaan Rumah Baru	34
2.6	Rumusan	34
<b>3</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	<b>35</b>
3.1	Pengenalan	35
3.2	Reka Bentuk Kajian	36
3.2.1	Penyelidikan Kuantitatif	39
3.2.2	Penyelidikan Kualitatif	39
3.3	Pengumpulan Data	40



3.3.1	Data Primer	40
3.3.1.1	Borang Soal Selidik	41
3.3.1.2	Temubual	44
3.3.1.3	Pemerhatian	45
3.4	Analisis Data	46
3.4.1	Kaedah Analisis Data Kuantitatif	46
3.4.2	Kaedah Analisis Data Kualitatif	47
3.5	Rumusan	49
<b>4</b>	<b>KAWASAN KAJIAN</b>	<b>50</b>
4.1	Pengenalan	50
4.2	Taman Sri Skudai	50
4.3	Taman Universiti	53
4.4	Taman Mutiara Rini	57
4.5	Taman Pulau Indah	59
4.6	Rumusan	62
<b>5</b>	<b>ANALISIS DATA</b>	<b>63</b>
5.1	Pengenalan	63
5.2	Kaedah Pengumpulan Data	64
5.3	Penyediaan Borang Soal Selidik	64
5.4	Bilangan Responden	65
5.5	Kaedah Penganalisan Data	65
5.6	Hasil Analisis	66
5.7	Analisis Kajian: Latar Belakang Responden	67
5.7.1	Taburan Responden Mengikut Jantina	67
5.7.2	Taburan Responden Mengikut Bangsa	68
5.7.3	Taburan Responden Mengikut Lingkungan Umur	70
5.7.4	Taburan Responden Mengikut Status	71
5.7.5	Taburan Responden Mengikut Sektor Pekerjaan	72

5.7.6	Taburan Responden Mengikut Saiz Isi Rumah	74
5.8	Analisis Kajian: Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Penyewaan	75
5.8.1	Pencapaian Objektif Pertama	75
5.8.1.1	Faktor Nilai Sewa	79
5.8.1.2	Faktor Lokasi	80
5.8.1.3	Faktor Pendapatan Isi Rumah	86
5.8.1.4	Faktor Kemudahan Awam	86
5.8.1.5	Faktor Reka Bentuk	91
5.8.1.6	Faktor Demografi Penduduk	92
5.8.2	Pencapaian Objektif Kedua	93
5.8.3	Pencapaian Objektif Ketiga	94
5.9	Rumusan	97
<b>6</b>	<b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b>	<b>99</b>
6.1	Pengenalan	99
6.2	Penemuan Kajian	100
6.2.1	Penemuan Objektif Pertama	100
6.2.2	Penemuan Objektif Kedua	101
6.2.3	Penemuan Objektif Ketiga	101
6.3	Cadangan Penemuan Kajian	102
6.3.1	Bakal Penyewa Rumah Kediaman	102
6.3.2	Pemaju dan Pihak Berkuasa Tempatan	102
6.4	Cadangan Kajian Lanjutan	103
6.5	Limitasi Kajian	103
6.6	Kesimpulan	105
	<b>Bibliografi</b>	<b>106</b>
	<b>Lampiran A</b>	<b>109</b>

## SENARAI JADUAL

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
1.1	Prestasi Jualan Unit Kediaman Dalam Malaysia	3
3.1	Hubungan Reka Bentuk Kajian Dengan Objektif Kajian	36
4.1	Jenis Harta Tanah Di Taman Sri Skudai	52
4.2	Bilangan Unit Rumah Mengikut Jenis	52
4.3	Jenis Harta Tanah Di Taman Universiti	54
4.4	Bilangan Unit Rumah Mengikut Jenis	55
4.5	Bilangan Unit Rumah Mengikut Jenis	61
5.1	Bilangan Responden	65
5.2	Taburan Responden Mengikut Jantina	67
5.3	Taburan Responden Mengikut Bangsa	69
5.4	Taburan Responden Mengikut Lingkungan Umur	70
5.5	Taburan Responden Mengikut Status	71
5.6	Taburan Responden Mengikut Sektor Pekerjaan	73
5.7	Taburan Responden Mengikut Saiz Isi Rumah	74
5.8	Skala Jawapan Soal Selidik	76
5.9	Frekuensi Skala Bagi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Penyewaan	76
5.10	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Penyewaan	77
5.11	Susunan Faktor-Faktor Mengikut Keutamaan	78
5.12	Faktor Lokasi Yang Mempengaruhi Permintaan Penyewaan	80
5.13	Susunan Faktor Lokasi Mengikut Keutamaan	81
5.14	Julat Indeks Bagi Faktor Lokasi	83

5.15	Analisis Darjah Kepentingan Kriteria-Kriteria Bagi Faktor Lokasi	84
5.16	Faktor Kemudahan Awam Yang Mempengaruhi Permintaan Penyewaan	87
5.17	Susunan Faktor Kemudahan Awam Mengikut Keutamaan	88
5.18	Julat Indeks Bagi Faktor Kemudahan Awam	89
5.19	Analisis Darjah Kepentingan Kriteria-Kriteria Bagi Faktor Kemudahan Awam	90
5.20	Taburan Jenis Rumah	92
5.21	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Jenis Rumah	92
5.22	Maklum Balas Responden	93
5.23	Jumlah Permintaan Di Kawasan-Kawasan Kajian	94

## SENARAI RAJAH

<b>NO. RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
1.1	Prestasi Jualan Unit Kediaman Dalam Malaysia	3
1.2	Persoalan-Persoalan Kajian	8
1.3	Metodologi Kajian	14
2.1	Teori Permintaan Dan Penawaran	25
3.1	Intergrasi Kaedah Kuantitatif Dan Kualitatif	38
4.1	Peta Lokasi Taman Sri Skudai	51
4.2	Pelan Lokasi Taman Universiti	54
4.3	Pelan Lokasi Taman Mutiara Rini	58
5.1	Latar Belakang Jantina Responden	68
5.2	Latar Belakang Bangsa Responden	69
5.3	Latar Belakang Lingkungan Umur Responden	70
5.4	Latar Belakang Status Responden	72
5.5	Latar Belakang Sektor Pekerjaan Responden	73
5.6	Latar Belakang Saiz Isi Rumah Responden	74
5.7	Min Skor Bagi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Penyewaan	77
5.8	Susunan Faktor-Faktor Mengikut Keutamaan	78
5.9	Perbezaan Permintaan Bagi Kawasan-Kawasan Kajian	95
5.10	Faktor-Faktor Yang Mewujudkan Perbezaan Permintaan Penyewaan	96

**SENARAI LAMPIRAN**

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
A	Borang Soal Selidik	109

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Pengenalan**

Sektor perumahan merupakan salah satu sektor yang utama di dalam program pembangunan negara ini yang bertujuan untuk mempertingkatkan kualiti hidup penduduk, sekaligus menyumbang ke arah pembentukan keluarga yang bahagia, masyarakat yang penyayang dan harmoni. Sektor kediaman merupakan pemangkin utama pasaran harta tanah negara. Perubahan harga dalam sektor kediaman ini seringkali dilaporkan di media-media kerana ia menjadi tumpuan daripada orang awam, golongan profesional dan para pelabur. Perubahan harga ini sama ada perubahan tinggi mahupun perubahan yang rendah akan memberikan kesan kepada permintaan perumahan negara.

Perumahan merupakan salah satu keperluan asas yang utama dalam kehidupan bagi mencapai suatu taraf hidup yang sempurna dan selesa. Matlamat utama Dasar Perumahan Negara adalah untuk memastikan setiap penduduk Malaysia terutamanya golongan berpendapatan rendah yang berkeinginan untuk memiliki rumah sendiri mempunyai peluang berbuat demikian (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2007). Menyedari kepentingan ini maka kerajaan telah memperuntukkan sejumlah RM233 juta, untuk pembinaan rumah bagi rakyat termiskin dan RM400 juta disediakan untuk projek kampung baru di bawah

Rancangan Malaysia ke Sembilan (RMK 9) dengan tujuan utamanya adalah untuk mempertingkatkan kualiti hidup penduduk sekaligus menyumbang ke arah pembentukan keluarga bahagia, masyarakat penyayang dan harmoni dan ianya dapat menjadikan sektor perumahan menjadi keutamaan di dalam program pembangunan negara khususnya (Sawiyah, 2007).

Dalam seni bina perumahan, unsur-unsur sosiobudaya tempatan sering diketepikan dalam industri perumahan. Reka bentuk dan spesifikasi baru yang mudah adalah perlu untuk rumah kos rendah supaya kosnya murah dan ciri-ciri tempatan atau kecukupan dalam keperluan perumahan diambilkira (Mohd Razali Agus, 2001). Selain itu aspek kesesuaian yang mengambilkira bilangan bilik dan lokasi rumah dibina perlu dititikberatkan untuk memastikan semua rakyat Malaysia, terutamanya yang berpendapatan rendah mempunyai peluang untuk menikmati sepenuhnya kemudahan perumahan dan keperluan yang berkaitan. Bilangan bilik perlu ditambah menjadi tiga buah adalah sesuai dengan keperluan keluarga terutamanya keluarga Islam. Lokasi baru perlu disediakan supaya lebih banyak rumah kos rendah dapat dibina di kawasan-kawasan baru seperti di pinggir atau di luar bandar agar kos tanah tidak meningkat (Mohd Razali Agus, 2001).

Oleh yang demikian, satu kajian mengenai hubungan antara faktor-faktor mempengaruhi keperluan perumahan di kalangan penyewa rumah kediaman. Ini merupakan langkah awal untuk mengenal pasti sama ada faktor-faktor ini boleh terus digunakan oleh pihak kerajaan atau swasta, serta pemaju dan perancang perumahan dalam menentukan keperluan perumahan di Malaysia.



## 1.2 Isu Kajian

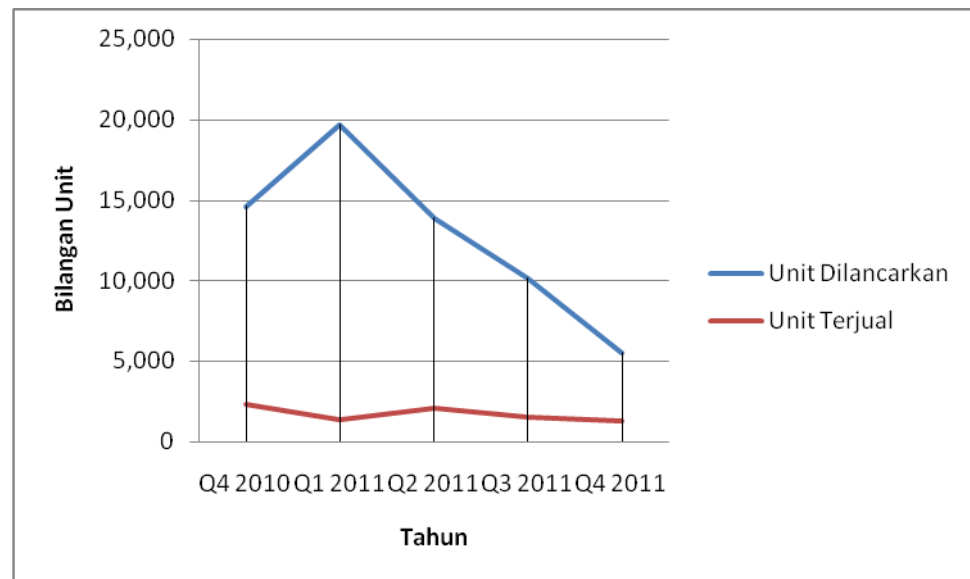
Peningkatan dalam penawaran dan permintaan bagi sektor perumahan dapat dilihat melalui jumlah terkumpul unit rumah yang berada di dalam pasaran harta tanah. Pada tahun 2004, sebanyak 165,964 unit kediaman siap dibina, manakala pada tahun 2005 jumlah unit kediaman siap dibina meningkat sebanyak 8.5 peratus iaitu sebanyak 180,075 unit kediaman siap yang dibina (Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, 2005). Keadaan ini telah didorong oleh permintaan pasaran ke atas harta tanah kediaman sebagai memenuhi keperluan asas manusia. Selain itu, perubahan dalam permintaan harta tanah kediaman turut dipengaruhi oleh pertumbuhan populasi penduduk dalam negara yang kini telah mencapai anggaran sebanyak 29,336,800 juta orang bagi pertengahan tahun 2012 (Jabatan Perangkaan Malaysia 2012).

Oleh itu, peningkatan permintaan harta kediaman dapat dilihat dengan wujudnya skim-skim perumahan baru yang dilaksanakan oleh pemaju-pemaju perumahan. Peningkatan prestasi jualan unit kediaman juga meningkat sebanyak 23.8 peratus pada suku keempat 2011 berbanding 15.6 peratus pada suku sebelumnya (JPPH, 2011). Hal ini telah menunjukkan dengan jelas bagaimana dasar kerajaan turut sama dalam memberikan galakan terhadap tingkat permintaan dalam negara. Jadual 1.1 menunjukkan prestasi jualan unit kediaman yang telah dilancarkan untuk jualan pada suku keempat 2010 dan tahun 2011 seperti di bawah.

**Jadual 1.1:** Prestasi Jualan Unit Kediaman Dalam Malaysia

Suku (Q)	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011
Unit Dilancarkan	14, 625	19, 714	13, 911	10, 146	5, 519
Unit Terjual	2, 346	1, 358	2, 111	1, 578	1, 312
Prestasi Jualan (%)	16.0	6.9	15.2	15.6	23.8

Sumber: Laporan Status Pasaran Harta Tanah Suku Keempat 2011



**Rajah 1.1:** Prestasi Jualan Unit Kediaman Dalam Malaysia

Sumber: Analisis Penyelidikan (2012)

Keadaan permintaan yang amat menggalakkan dalam pasaran harta kediaman telah mengakibatkan ramai pembeli yang masih beratur dalam pasaran untuk membeli rumah kediaman seperti yang dilaporkan di dalam *Property Times* bertarikh 1 November 2003. Keadaan ini telah mengakibatkan berlakunya spekulasi harga, namun ia tidak dapat menghalang masyarakat daripada terus berbaris untuk mendapatkan rumah idaman mereka. Rumah terbahagi kepada rumah murah, rumah mewah, kondominium, rumah bandar, komersil dan apartmen berservis. Walaupun rumah-rumah ini pada asasnya mempunyai kegunaan yang sama namun, penawaran terhadap rumah yang berbeza adalah dipengaruhi oleh perbezaan tingkat permintaan mengikut pendapatan, taraf hidup dan citarasa pengguna. Justeru itu, penawaran dan permintaan rumah kediaman boleh mempengaruhi perubahan harga ke atas harta tanah jenis ini. Hal ini dapat dilihat berdasarkan kepada teori penawaran dan permintaan dalam ekonomi tanah (Surani, 2005).

Menurut Sawiyah (2007), situasi penawaran dan permintaan terhadap rumah kediaman dilihat banyak mempengaruhi pertumbuhan ekonomi negara terutamanya dalam pembangunan rumah kediaman di dalam negara. Namun begitu, apabila keadaan penawaran dan permintaan rumah kediaman di dalam pasaran harta tidak

mencapai titik keseimbangan maka wujudlah masalah yang tidak diinginkan. Titik keseimbangan yang dimaksudkan adalah keadaan apabila jumlah penawaran selaras dengan jumlah permintaan harta kediaman di dalam pasaran. Oleh sebab itu, apabila berlakunya ketidak seimbangan ini bermakna wujudnya jurang perbezaan yang ketara pada titik keseimbangan yang boleh menyebabkan lebihan dan kekurangan dalam penawaran dan permintaan rumah kediaman.

Bagi sesebuah bandar, perumahan yang mencukupi amatlah diperlukan supaya semua tenaga kerja yang menjalankan aktiviti ekonomi bandar mempunyai tempat tinggal. Atas faktor ini, keperluan terhadap penyediaan perumahan yang mencukupi menjadi agenda utama Pihak Berkuasa Negeri bagi mengatasi masalah perumahan ini dan seterusnya membanteras pendudukan haram atau setinggan.

Di dalam laporan akhbar Utusan Malaysia yang bertarikh 7 September 2012 telah menyatakan bahawa harga rumah semakin naik iaitu sebanyak 10 hingga 20 peratus (%) setahun tidak kira sama ada rumah itu baru dibina atau penjualan rumah sekunder. Akibat daripada peningkatan harga perumahan ini, ramai individu yang memilih untuk menyewa rumah kediaman terlebih dahulu sebelum mampu membeli rumah sendiri.

Justeru itu, perumahan bukan sahaja disediakan bagi tujuan pemilikan kekal melalui pembelian rumah tersebut, malah perumahan juga boleh dilaksanakan di dalam konsep penyewaan. Penyewaan adalah merupakan satu bentuk pendudukan atas tanah atau bangunan di mana pemilik tanah atau bangunan memberikan kepada penyewa milikan eksklusif untuk tempoh yang tertentu dengan balasan dalam bentuk bayaran berkala yang dinamakan sebagai sewa. Ia biasanya dibentuk secara bertulis yang menyatakan bahawa harta tanah tersebut telah disewakan kepada penyewa untuk suatu jangka masa tertentu.

Sesuatu yang nyata dalam fenomena penyewaan di Malaysia adalah bersifat sementara. Hal ini bermaksud, isi rumah akan menyewa sementara menunggu keadaan sosio-ekonomi meningkat untuk memiliki rumah sendiri. Namun, pelbagai faktor yang dapat mempengaruhi kadar peningkatan permintaan bagi penyewaan

perumahan kediaman. Hal ini akan lebih menjadi rumit berdasarkan pembangunan-pembangunan yang telah dijalankan sekitar kawasan perumahan terutamanya bagi tujuan memenuhi kehendak dan keperluan semasa bagi penyewa.

### **1.3 Pernyataan Masalah**

Khuzaimah (2008) telah menyatakan faktor sewaan harta tanah antaranya adalah seperti populasi, utiliti, faktor kewangan, peluang pekerjaan, tahap kemajuan, ekonomi tempatan, sistem pengangkutan, masyarakat dan cita rasa, suasana alam sekitar dan percukaian. Hal ini akan mempengaruhi kepada permintaan terhadap perumahan bagi sesuatu kawasan perumahan bagi tujuan penyewaan sama ada meningkat atau menurun.

Lokasi merupakan salah satu faktor penting yang sering dinyatakan dalam membuat keputusan dalam menentukan harga atau nilai sewa sesebuah rumah kediaman. Faktor ini juga dianggap sebagai faktor terkuat sekali pengaruhnya ke atas nilai sesebuah rumah kerana sekiranya terdapat dua rumah yang sama bentuk fizikalnya tetapi mempunyai nilai harga yang berbeza, maka perbezaan nilai harga ini adalah disebabkan oleh faktor lokasinya yang berbeza. Lokasi yang kurang baik dengan pembangunan sekitar yang kurang maju menyebabkan harga rumah lebih rendah berbanding dengan kawasan yang berlokasi baik dan lebih maju. Lokasi yang strategik dan berprestij menjadikan harga rumah lebih tinggi. Oleh itu harta tanah yang berada di lokasi yang tidak strategik menyebabkan harga rumah lebih rendah (Shahuddin, 2008).

Selain itu, kemudahan-kemudahan yang disediakan di kawasan perumahan yang lama dibina dan baru dibina adalah berbeza. Kemudahan-kemudahan ini adalah termasuk bank, klinik, pasar raya, kedai-kedai runcit, restoran-restoran dan sebagainya. Hal ini kerana, setiap permintaan penyewaan bagi kawasan perumahan adalah berbeza mengikut peredaran zaman dan kehendak semasa pengguna. Bagi kawasan perumahan yang sudah lama dibina, selain daripada kekurangan dalam aspek penyediaan kemudahan-kemudahan, faktor lokasi, reka bentuk dan lain-lain

juga merupakan salah satu faktor penyebab kenapa kawasan tersebut tidak mempunyai permintaan penyewaan yang tinggi walaupun harga sewa bagi rumah terbabit adalah rendah. Persoalan pertama kajian ini adalah, apakah faktor-faktor yang terdapat di kawasan perumahan yang mempengaruhi permintaan penyewaan sesebuah harta tanah kediaman? Masalah ini akan dikaji di dalam kajian ini.

Terdapat banyak faktor lain yang mempengaruhi permintaan penyewaan di taman perumahan. Antaranya adalah faktor reka bentuk, nilai sewa, demografi penduduk, jumlah pendapatan isi rumah dan sebagainya. Justeru itu, permintaan penyewaan ini akan mewujudkan suatu perbandingan yang ketara bagi kawasan perumahan yang mempunyai permintaan tinggi dan juga kawasan perumahan yang mempunyai permintaan rendah. Kajian perbandingan ini dilakukan ke atas kawasan-kawasan kajian. Persoalan kedua adalah, mengenalpasti diantara kawasan-kawasan perumahan kajian yang manakah mempunyai permintaan yang tinggi dan juga rendah. Adakah kawasan perumahan lama dan kawasan perumahan baru mempunyai jurang perbezaan yang sangat ketara?

Jenis-jenis keperluan dan kehendak penyewa pada masa kini menjadi faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan penyewaan. Permintaan penyewaan yang berbeza-beza bagi setiap kawasan perumahan adalah diwujudkan oleh faktor-faktor tersebut. Oleh itu, persoalan ketiga bagi kajian ini adalah, apakah sebab-sebab berlakunya perbezaan permintaan penyewaan bagi kawasan-kawasan perumahan tersebut? Persoalan-persoalan kajian dapat ditunjukkan dengan jelas seperti rajah di bawah.



**Rajah 1.2:** Persoalan-Persoalan Kajian

Sumber: Kajian Penyelidik (2012)

#### **1.4 Matlamat**

Matlamat kajian ini adalah untuk mengenalpasti faktor-faktor perbezaan corak permintaan terhadap kediaman oleh penyewa bagi kawasan perumahan yang telah lama dibina dengan kawasan yang baru dibina.

#### **1.5 Objektif Kajian**

Tujuan kajian ini dijalankan adalah untuk mencapai objektif-objektif berikut, iaitu:

- i. Menenalpasti faktor yang mempengaruhi penyewaan.
- ii. Mengkaji kawasan yang mempunyai permintaan penyewaan tinggi dengan yang kurang mempunyai permintaan dalam penyewaan.
- iii. Mengkaji faktor-faktor penyebab berlakunya perbezaan terhadap permintaan penyewaan.

#### **1.6 Skop Kajian**

Kajian ini akan memfokuskan kepada faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan dan kehendak penyewa terhadap sesebuah kawasan perumahan. Hal ini kerana, kawasan perumahan yang telah lama dibina dan perumahan yang baru dibina mempunyai perbezaan terhadap kadar permintaan bagi penyewa. Kawasan perumahan lama mempunyai kekurangan-kekurangan yang akan mengakibatkan permintaan penyewaan terhadapnya adalah rendah berbanding dengan penyewaan di kawasan perumahan baru. Kawasan perumahan baru adalah merupakan kawasan perumahan yang telah dibina kurang daripada 10 tahun dan sebaliknya bagi kawasan perumahan yang telah lama dibina. Oleh itu, kajian ini akan melihat perbandingan yang menyebabkan wujudnya jurang atau perbezaan diantara kedua-dua kategori kawasan perumahan di sekitar daerah Skudai.

Beberapa kawasan perumahan bagi kategori lama dibina telah dikenalpasti bagi melakukan kajian ini, ianya adalah Taman Sri Skudai dan Taman Universiti. Bagi kawasan perumahan yang baru dibina, Taman Pulai Indah dan Taman Mutiara Rini telah dipilih. Perbandingan bagi keempat-empat taman perumahan tersebut akan dilakukan berdasarkan permintaan dan kehendak bagi kategori penyewa sahaja.

### **1.7 Kepentingan Kajian**

Melalui kajian ini, maka diharapkan satu gambaran yang jelas dapat dihasilkan mengenai faktor-faktor yang mengakibatkan wujudnya perbezaan terhadap permintaan dan juga kehendak di antara kawasan perumahan lama dan kawasan perumahan baru dalam konteks penyewaan. Oleh hal yang demikian, kajian ini dijangkakan dapat memberi manfaat kepada dua pihak iaitu penyewa dan juga pemaju perumahan khususnya. Hal ini kerana, pemaju perumahan memainkan peranan yang amat penting bagi meningkatkan permintaan dan memenuhi kehendak penyewa di dalam sektor perumahan.

Selain daripada itu, pemaju juga memainkan peranan bersama-sama dengan pihak kerajaan bagi mengatasi masalah-masalah di kawasan perumahan yang lama ini terutamanya dalam aspek penyediaan kemudahan-kemudahan yang diperlukan oleh pengguna mengikut keperluan semasa. Salah satunya adalah melalui pembangunan semula bagi memajukan kawasan perumahan lama ini selari dengan kemajuan yang diperolehi oleh kawasan perumahan yang baru dibina.

Justeru, kajian ini juga dapat memberikan impak positif kepada pihak penyewa perumahan khususnya. Ini kerana, penyewa dapat mengenalpasti dan mengetahui dengan jelas bahawa sewa yang telah dibayar oleh mereka amat penting dan dapat membantu di dalam penyediaan kemudahan awam yang lebih baik di kawasan perumahan yang disewa oleh mereka. Hasil daripada kajian ini dapat menjadi satu langkah bagi menyedarkan semua pihak tentang pentingnya memajukan semula kawasan-kawasan perumahan lama bagi meningkatkan permintaan terhadapnya tanpa membiarkan kawasan tersebut menjadi terbiar dan tidak diurus



dengan sempurna yang sekaligus mengakibatkan kecacatan di dalam industri pembangunan Negara.

## **1.8 Metodologi Kajian**

Dalam memastikan kajian ini dilakukan secara terancang dan teratur, pembahagian atau proses penyiapan kajian dibahagikan kepada 5 peringkat iaitu:

### **1.8.1 Peringkat Pertama: Kajian Awalan**

Permulaan kajian dilakukan adalah dengan mengenalpasti tajuk dan skop kajian yang sesuai untuk dikaji. Kajian ini merangkumi pengenalan, isu dan pernyataan masalah, penenpemilik objektif kajian, skop dan limitasi kajian, kepentingan kajian ini kepada pihak-pihak berkenaan serta penerangan tentang metodologi kajian dan susun atur bab yang akan dibuat.

### **1.8.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur**

Kajian literatur dijalankan untuk memberi satu gambaran yang lebih jelas tentang isu dan permasalahan yang dikaji. Peringkat kedua ini lebih tertumpu kepada aspek-aspek teoritikal yang berkaitan dengan tajuk kajian yang dikaji. Selain itu, pada peringkat ini kajian teoritikal ini akan menerangkan secara terperinci tentang perumahan, kemudahan awam, jenis-jenis kemudahan awam dan juga turut mengupas tentang faktor-faktor yang di ambil kira dalam penyediaan kemudahan awam di kawasan perumahan khususnya. Peringkat ini adalah lebih tertumpu kepada pembacaan untuk mendapatkan maklumat-maklumat daripada kajian-kajian lepas, keratan akhbar, buku rujukan serta melalui laman web.

### **1.8.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data**

Pada peringkat ini, ia akan menerangkan dengan lebih jelas tentang kawasan kajian di mana ia merangkumi keluasan taman perumahan yang dikaji, jenis harta tanah, bentuk-bentuk kemudahan awam serta tahap penyediaan kemudahan awam sedia ada di kawasan kajian. Pada peringkat ini juga, kerja-kerja pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan dua jenis kaedah pengumpulan data iaitu data primer dan data sekunder.

Data primer diperolehi daripada pengedaran borang soal selidik yang dijalankan ke atas penduduk di kawasan kajian serta menjalankan temubual bersama pihak tertentu untuk mendapatkan maklumat yang lebih terperinci tentang penyediaan kemudahan awam di kawasan kajian. Borang soal selidik digunakan untuk mendapatkan maklum balas daripada penyewa atau penduduk di kawasan kajian berhubung dengan pilihan yang dibuat sama ada mengambilkira faktor kemudahan awam dalam membuat keputusan untuk menyewa harta tanah kediaman. Data primer ini adalah sangat penting kerana kejayaan sesebuah kajian adalah berdasarkan kecukupan dan ketepatan data yang diperolehi.

Manakala bagi pengumpulan data-data sekunder pula diperolehi daripada bahan rujukan bertulis seperti keratan akhbar, majalah, internet, buku-buku, jurnal dan sebagainya. Ia juga merangkumi pengumpulan data, penganalisan data dan juga pembentangan data.

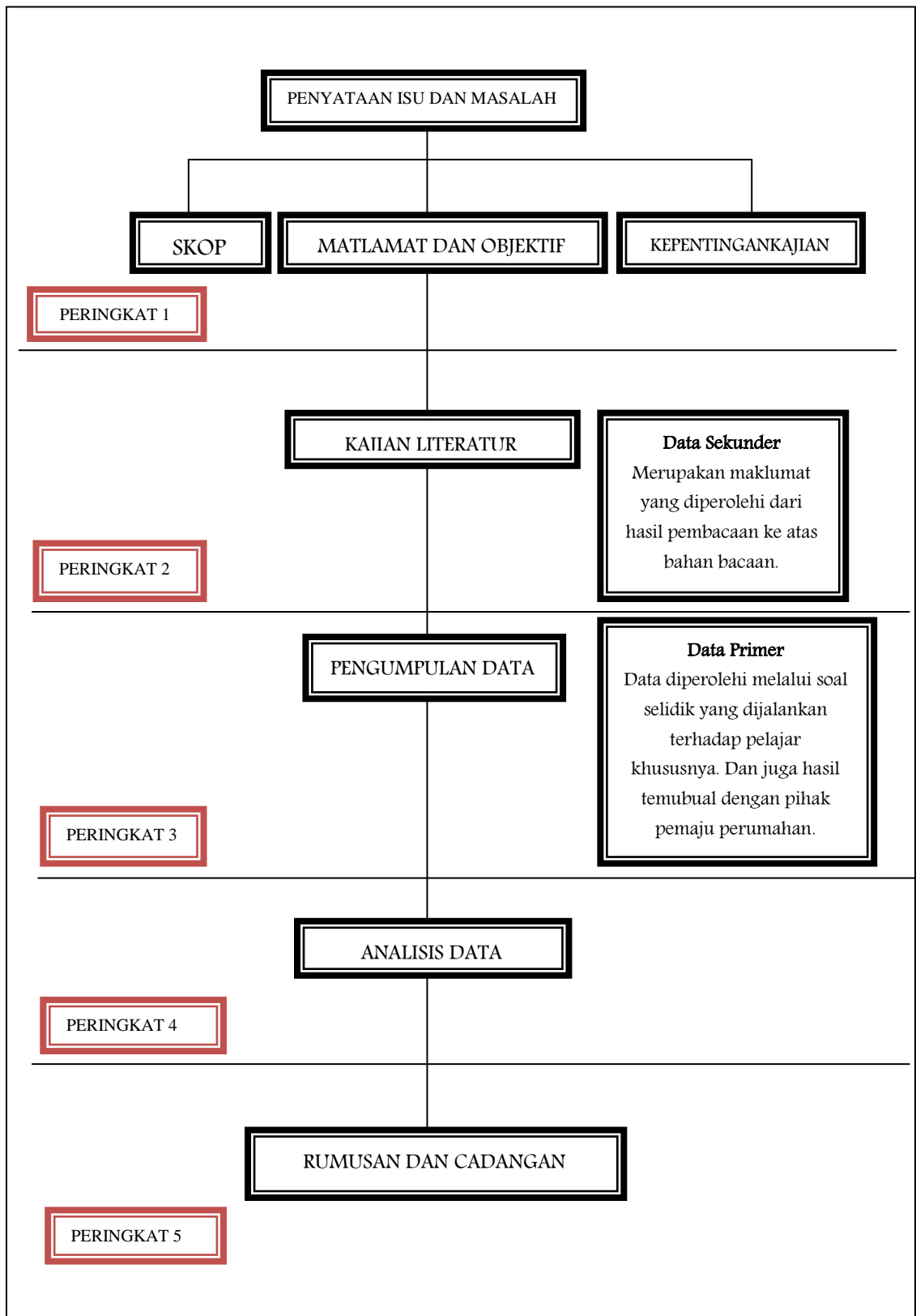
### **1.8.4 Peringkat Keempat: Penganalisan Data**

Peringkat ini melibatkan penganalisan data-data yang telah diperolehi. Analisis yang dijalankan adalah selaras dengan objektif kajian. Antara aspek yang diambil kira adalah faktor pemilihan sesuatu kawasan perumahan oleh penyewa serta corak permintaan penyewa terhadap kemudahan-kemudahan awam di kawasan perumahan. Peringkat ini merupakan peringkat yang paling penting kerana ia akan

menentukan hasil keputusan terhadap objektif yang telah ditentukan pada peringkat awal kajian lagi.

#### **1.8.5 Peringkat Kelima: Penemuan, dan Rumusan**

Peringkat ini merupakan proses di mana penemuan kajian dijelaskan dengan lebih terperinci. Selain itu, satu rumusan atau kesimpulan ke atas kajian yang dijalankan juga dihasilkan. Penemuan kajian yang diperolehi dan kesimpulan yang dibuat merupakan satu pendapat terhadap keseluruhan kajian yang dijalankan. Dalam erti kata lain, bahagian ini akan menjawab segala isu dan persoalan berkaitan dengan kajian ini. Metodologi kajian pula akan ditunjukkan dengan lebih jelas melalui Rajah 1.3.



**Rajah 1.3:** Metodologi Kajian

Sumber: Kajian Penyelidik (2012)

## 1.9 Susunatur Bab

Kajian ini mengandungi enam bab secara keseluruhannya. Kajian ini bermula dengan Bab I yang menjelaskan tentang latar belakang kajian. Ini adalah termasuk dengan pernyataan masalah, matlamat, objektif, skop, kepentingan kajian serta metodologi kajian.

Seterusnya, Bab II yang merupakan kajian literatur berkenaan dengan konsep penyewaan, perumahan dan kemudahan awam. Bab ini diharapkan dapat memberi panduan kepada pengkaji untuk membuat perbandingan di antara fakta secara literatur berbanding dengan keadaan sebenar bagi membentuk cadangan di akhir kajian ini.

Bab III merupakan bab yang menjelaskan tentang metodologi kajian secara terperinci dan jelas. Bab ini adalah merujuk kepada kaedah yang paling sesuai untuk menjalankan penyelidikan dan menentukan tatacara yang efektif bagi menjawab permasalahan kajian. Ini adalah termasuk dengan reka bentuk kajian, pengumpulan data dan kaedah yang digunakan bagi menganalisis data. Seterusnya adalah Bab IV yang menjelaskan tentang kawasan-kawasan kajian iaitu Taman Sri Skudai, Taman Universiti, Taman Mutiara Rini dan Taman Pulau Indah.

Diikuti dengan Bab V yang menumpukan perhatian kepada analisis kajian. Hasil data-data yang diperolehi daripada pengedaran borang soal selidik dianalisis secara kuantitatif. Manakala, temubual dilakukan bagi mengukuhkan data-data yang diperolehi daripada soal selidik. Hasil daripada analisis tersebut, dapat memberikan jawapan kepada persoalan-persoalan kajian yang telah ditetapkan di dalam Bab I. Akhir sekali adalah Bab VI yang merumuskan hasil keseluruhan kajian ini.

## BIBLIOGRAFI

Abdul Hamid Mar Iman (2002). *An Introduction to Property Marketing*. Universiti Teknologi Malaysia.

Abdul Hamid Mar Iman (2006). *Basic Aspects of Property Market Research*. Universiti Teknologi Malaysia.

Anor (2012, September 7). Harga Rumah Melambung. *Utusan Online*.

Bakri, N. (2003). *Pembudayaan Teknologi Di Kalangan Pekerja Sektor Industri Teknologi Tinggi di Malaysia*, Tesis Phd, Universiti Teknologi Malaysia.

Denzin, N.K. dan Lincoln, Y.S. (2003). *Collecting and Interpreting Qualitative Materials*, London, Sage Publications.

Deza Redzuanie Rasmadin (2005), *Kajian Mengenai Aspek Ekonomi, Sosial Dan Kewujudan Unsur Politik Dalam Pemilikan Rumah Serta Tahap Kepuasan Penghuni Rumah Kos Rendah. [Kajian Kes: Tuta, Tmn U, Tmn Sri Skudai, Dan Tmn Sri Pulai]*. Sarjana Muda Pengurusan Harta Tanah.

Eddy Syamsinoor Bin Marsham (2009). *Hubungkait Antara Sewa dan Nilai Harta Tanah Bagi Sektor Kediaman Di Johor Bahru*. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Johor Bahru.

Hee, Chee Heng (2005). *Kesan Ekonomi Makro Ke Atas Tren Permintaan Harta Tanah Pejabat. Kes Kajian: Bangunan Pejabat Di Johor Bahru*. Projek Sarjana Muda, Universiti Teknologi Malaysia.

<http://www.dbkl.gov.my/pskl2020/malay/perumahan/index.htm>

[http://www.drumah.com/pelaburan hebat dalam hartanah lama yang diubahsuai/3358.html](http://www.drumah.com/pelaburan%20hebat%20dalam%20hartanah%20lama%20yang%20diubahsuai/3358.html)

<http://www.scribd.com/doc/39395926/Geografi-Ekonomi-Corak-Jenis-Harta-Tanah>

Irdayati Binti Abdul Air (2005). *Kadar Ketersediaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Di Kawasan Bandar Menurut Rancangan Tempatan Daerah*. Ijazah Sarjana Muda Sains Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.

Ismail Omar (2003). *Penilaian Harta Tanah*. Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur

Jasdy Bin Hassan (2004). *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pembelian Rumah Teres Satu Tingkat. Kes Kajian: Kawasan Tampoi*. Projek Sarjana Muda, Universiti Teknologi Malaysia.

Khuzaimah Abdullah dan Anuar Mokhtar (2008). *Kesan Elaun Perumahan Wilayah (EPW) Ke Atas Sewa Rumah Kediaman Di Wilayah Persekutuan Labuan*. INSPEN.

Masitah Binti Zulkifli (2011). *Pembangunan Model Penentuan Keperluan Perumahan*. Ijazah Sarjana Sains Pengurusan Harta Tanah Dan Fasilitas, Universiti Tun Hussein Onn, Malaysia.

Mohd. Razali Agus (1992). *Pembangunan Perumahan, Isu Dan Prospek*. Dewan Bahasa Dan Pustaka

Norhidayah Binti Mohamad (2006). *Amalan Prestasi Dalam Perolehan Elektronik*. Ijazah Sarjana Pengurusan (Teknologi), Universiti Teknologi Malaysia.

Nurizan Yahaya (1998). *Kualiti Perumahan Dan Kualiti Hidup*. Fakulti Ekologi Manusia, Universiti Putra Malaysia.

- Phua, Gui Lian (2004). *Ramalan Harga Kondominium Dengan Menggunakan Model Aliran Stok. Kes Kajian: Johor Bahru*. Projek Sarjana Muda, Universiti Teknologi Malaysia.
- Robson, C. (2002). *Real World Research*, 2nd ed, Oxford, Blackwell.
- Sawiyah Bte Abdullah (2007). *Citarasa Perumahan Di Kota Bahru, Kelantan Darul Naim Bandaraya Islam*. Ijazah Sarjana Sains Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.
- Shahuddin Salleh (2008). *Faktor Yang Dipertimbangkan Dalam Menentukan Harga Jualan Rumah Oleh Pemaju Perumahan*. Kertas Penyelidikan Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta Negeri Perlis.
- Siti Noraishah Saharif (2008). *Kajian Terhadap Hubungkait Di Antara Harga Dan Sewa Harta Tanah Kediaman Di Lembah Klang*. Institut Penilaian Negara, INSPEN.
- Yin, R.K. (2002). *Case study research, design and methods*, 3rd ed. Newbury Park, Sage Publications.