

PERSEPSI PENYEWA TERHADAP KONTRAK PERJANJIAN
PENYEWAAN PERUMAHAN PERSENDIRIAN

SITI JALIAH BINTI ADAM

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganuerahan Ijazah Sarjana Sains
(Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

MAC 2021

DEDIKASI

Teristimewa buat...

Anak-anak yang tersayang Aariz Rayyan dan Aaron Rifqi

Kedua ibu bapa serta seluruh ahli keluarga yang dikasihi

Untuk pensyarah yang dihormati dan rakan-rakan.

Sokongan, galakan, pengorbanan dan doa yang diberikan amat bermakna.

Tanpa kalian, pastinya perjalanan yang mencabar ini tidak dapat diharungi.

PENGHARGAAN

Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Penyayang

Di sini penulis ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan terima kasih kepada Dr. Siti Radiaton Adawiyah Binti Zakaria selaku penyelia saya di atas kesabaran, sokongan, nasihat dan bimbingan yang diberikan banyak membantu kepada kejayaan dalam penghasilan tesis ini. Segala bantuan, semangat, strategi dan kebijaksanaan beliau telah banyak mengajar saya untuk menjadi seorang penyelidik yang baik.

Tidak dilupakan kepada barisan pensyarah yang lain yang sudi berkongsi pengalaman sepanjang pengajian ini. Segala pengalaman yang dilalui pasti tidak dapat dilupakan. Penghargaan juga ditujukan kepada kedua ibu bapa, ahli keluarga dan sahabat handai atas kerjasama serta sokongan padu yang diberikan.

Akhir kata, ucapan terima kasih juga kepada semua yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam memberikan sumbangan cadangan dan bantuan dalam menyiapkan tesis ini. Semoga penyelidikan dan tesis ini dapat dijadikan wadah ilmu yang berguna untuk tatapan generasi akan datang.

ABSTRAK

Perumahan merupakan elemen penting dalam menjamin kesejahteraan penduduk. Penyewaan kediaman menjadi alternatif dalam memenuhi keperluan asas tempat tinggal. Ketiadaan undang-undang khas dalam penyewaan menyebabkan tiada kawalan dalam pelaksanaan urusan sewa kediaman terutamanya dalam penyediaan kontrak perjanjian penyewaan. Kandungan perjanjian penyewaan yang sangat longgar, terma yang sukar difahami dan bebas ditentukan mengikut kehendak masing-masing menyebabkan berlakunya ketidakseimbangan hak antara tuan rumah dan penyewa. Oleh itu kajian ini bertujuan mengkaji kontrak perjanjian penyewaan agar dapat melindungi penyewa dan sekaligus menambahbaik kontrak perjanjian penyewaan sedia ada. Instrumen soal selidik telah digunakan dalam kajian ini untuk mendapatkan maklum balas daripada responden. Data yang diperolehi dianalisis dengan Perisian SPSS. Statistik deskriptif iaitu frekuensi, peratusan dan min telah digunakan untuk menjelaskan profil responden dan menjawab persoalan kajian. Seramai 106 responden yang terdiri daripada penyewa dipilih secara rawak. Hasil dapatan kajian mendapati keseluruhan kontrak perjanjian penyewaan sedia ada berada pada tahap yang memuaskan. Walaubagaimanapun, terdapat beberapa terma yang berada pada tahap kurang memuaskan dan tidak memuaskan iaitu tanggungjawab tuan rumah dari segi penyelenggaraan rumah dan pembaikan kerosakan, maklumat inventori, penggunaan wang cagaran, jumlah wang cagaran dan deposit utiliti, tempoh pembayaran deposit dan notis bertulis penamatan sewa daripada pemilik. Kajian ini di harap dapat memberi panduan bagi menambahbaik terma-terma di dalam kontrak perjanjian penyewaan pada masa hadapan.

ABSTRACT

Housing is important in ensuring the well-being of the population. Housing rentals become an alternative to fulfil a basic human need for shelter. As currently, Malaysia does not have a single act on housing tenancy especially guidance on tenancy agreement preparation. The content of the tenancy agreement is very loose, the terms are difficult to understand and freely determined according to the wishes of each resulting in an imbalance of rights between the landlord and the tenant. Therefore, this study aims to examine the existing rental agreement and the satisfaction of tenants in private housing so that the rights of tenants can be protected and further strengthen private rental sector. Questionnaire instruments were used in this study to obtain feedback from respondents. The collected data were analysed with SPSS Software. Descriptive statistics of frequency, percentage and mean were used to explain the response profile and answer the research questions. A total of 106 respondents consisting of tenants were randomly selected. The results of the study found that the entire contract of the existing rental agreement is at a satisfied level. However, there are some terms in existing tenancy agreement recorded 'very unsatisfied' and 'unsatisfied' which are regular maintenance of the premise by landlord, repair after receiving notice from the tenant, inventory list, use of security deposit, amount of security deposit and utility deposit, time payment deposit and written notice of termination by landlord. This study expected to provide guidance to improve the terms in the existing tenancy agreement in future.

SENARAI KANDUNGAN

| | TAJUK | MUKA SURAT |
|--------------|--|-------------|
| | PENGAKUAN | iii |
| | DEDIKASI | iv |
| | PENGHARGAAN | v |
| | ABSTRAK | vi |
| | ABSTRACT | vii |
| | SENARAI KANDUNGAN | viii |
| | SENARAI JADUAL | xii |
| | SENARAI RAJAH | xiv |
| | SENARAI SINGKATAN | xvi |
| | SENARAI LAMPIRAN | xvii |
| BAB 1 | Pengenalan | 1 |
| | 1.1 Latar Belakang Kajian | 1 |
| | 1.2 Pernyataan Masalah | 3 |
| | 1.3 Matlamat Kajian | 5 |
| | 1.4 Objektif Kajian | 6 |
| | 1.5 Skop Kajian | 6 |
| | 1.6 Kepentingan Kajian | 7 |
| | 1.6.1 Pembuat Dasar | 8 |
| | 1.6.2 Masyarakat Awam | 8 |
| | 1.7 Metodologi Kajian | 8 |
| | 1.7.1.1 Peringkat 1: Kajian Awalan | 10 |
| | 1.7.1.2 Peringkat 2: Kajian Teoritikal dan Literatur | 10 |
| | 1.7.1.3 Peringkat 3: Pengumpulan Data | 11 |
| | 1.7.1.4 Peringkat 4: Analisis Data | 15 |
| | 1.7.1.5 Peringkat 5: Penemuan, Kesimpulan dan Cadangan | 16 |

| | | |
|--------------|--|-----------|
| 1.8 | Susun Atur Bab | 16 |
| 1.8.1 | Bab 1: Pendahuluan | 17 |
| 1.8.2 | Bab 2: Kajian Literatur | 17 |
| 1.8.3 | Bab 3: Kawasan Kajian | 17 |
| 1.8.4 | Bab 4: Analisis Kajian | 18 |
| 1.8.5 | Bab 5: Cadangan dan Kesimpulan | 18 |
| BAB 2 | PENYEWAAN PERUMAHAN | 19 |
| 2.1 | Pengenalan | 19 |
| 2.2 | Definisi Kontrak | 20 |
| 2.2.1 | Elemen Janji Dalam Kontrak | 22 |
| 2.3 | Kontrak Harta Tanah | 24 |
| 2.3.1 | Kontrak Penyewaan | 25 |
| 2.3.2 | Hubungan Pemilik Kediaman dan Penyewa dalam Mewujudkan Kontrak | 26 |
| 2.4 | Perumahan Sewa | 27 |
| 2.4.1 | Kategori Penyewaan | 28 |
| 2.5 | Undang-Undang Berkaitan Penyewaan | 32 |
| 2.5.1 | Akta Kontrak 1950 | 32 |
| 2.5.2 | Kanun Tanah Negara 1965 | 33 |
| 2.5.3 | Akta Distress 1951 | 34 |
| 2.5.4 | Akta Relief Spesifik 1950 | 36 |
| 2.5.5 | Akta Undang-Undang Sivil 1956 | 37 |
| 2.6 | Perjanjian Penyewaan | 38 |
| 2.6.1 | Terma-Terma di Dalam Perjanjian Penyewaan | 40 |
| 2.7 | Perjanjian Penyewaan di Scotland | 68 |
| 2.7.1 | Terma- Terma Model Perjanjian Penyewaan di Scotland | 69 |
| 2.8 | Kepuasan Penyewa dalam Penyewaan | 78 |
| 2.9 | Rumusan | 80 |

| | | |
|--------------|---|------------|
| BAB 3 | KAWASAN KAJIAN | 81 |
| 3.1 | Pengenalan | 81 |
| 3.2 | Latar Belakang Negeri Johor | 81 |
| 3.2.1 | Latar Belakang Daerah Johor Bahru | |
| 3.3 | Pasaran Sewa di Johor Bahru | 84 |
| 3.4 | Pemilihan Kawasan Kajian | 86 |
| 3.4.1 | Sri Samudera Seaview Residence Suites | 89 |
| 3.4.2 | Golden Sands Seaview Residence | 91 |
| 3.5 | Rumusan | 92 |
| | | |
| BAB 4 | ANALISA KAJIAN | 93 |
| 4.1 | Pengenalan | 93 |
| 4.2 | Analisis Terhadap Maklum Balas Borang Soal Selidik | 93 |
| 4.3 | Analisis Kajian | 98 |
| 4.3.1 | Analisis Latar Belakang Kajian | 99 |
| 4.3.2 | Analisis Persepsi Penyewa Terhadap Kontrak Perjanjian Penyewaan | 105 |
| 4.3.3 | Analisis Kontrak Perjanjian Penyewaan Masa Hadapan | 128 |
| 4.4 | Rumusan | 129 |
| | | |
| BAB 5 | KESIMPULAN DAN CADANGAN | 131 |
| 5.1 | Pengenalan | 131 |
| 5.2 | Penemuan Kajian | 131 |
| 5.2.1 | Pencapaian Objektif Satu | 131 |
| 5.2.2 | Pencapaian Objektif Dua | 136 |
| 5.3 | Cadangan Kajian | 138 |
| 5.4 | Limitasi Kajian | 139 |
| 5.4.1 | Jumlah Sampel | 139 |
| 5.4.2 | Instrumen Kajian | 140 |
| 5.5 | Cadangan Kajian Lanjutan | 140 |
| 5.6 | Kesimpulan | 141 |

SENARAI JADUAL

| NO. JADUAL | TAJUK | MUKA SURAT |
|-------------------|---|-------------------|
| Jadual 1.1 | Jumlah Populasi dan Sampel penyewa di Sri Samudera Seaview Residence Suites dan Golden Sands Seaview Residence, Mukim Bandar Johor Bahru, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor. | 12 |
| Jadual 1.2 | Sampel Kajian Berdasarkan Formula Taro Yamane | 12 |
| Jadual 1.3 | Kandungan Borang Soal Selidik | 13 |
| Jadual 1.4 | Jadual Skala Likert 5 Mata | 14 |
| Jadual 3.1 | Pergerakan Kadar Sewa dan Pulangan Sewa Bagi Sri Samudera Seaview Residence Suites | 88 |
| Jadual 3.2 | Pergerakan Kadar Sewa dan Pulangan Sewa Bagi Golden Sands Seaview Residence | 91 |
| Jadual 4.1 | Kandungan Borang Soal Selidik | 93 |
| Jadual 4.2 | Edaran Borang Soal Selidik | 98 |
| Jadual 4.3 | Analisis Latar Belakang Responden | 99 |
| Jadual 4.4 | Analisis Frekuensi bagi Maklumat Asas Tuan Rumah | 107 |
| Jadual 4.5 | Analisis Frekuensi bagi Maklumat Asas Penyewa | 108 |
| Jadual 4.6 | Analisis Frekuensi bagi Maklumat Sewaan | 108 |
| Jadual 4.7 | Analisis Frekuensi bagi Maklumat Inventori | 109 |
| Jadual 4.8 | Analisis Frekuensi bagi Tanggungjawab Tuan Rumah | 110 |
| Jadual 4.9 | Analisis Frekuensi bagi Tanggungjawab Penyewa | 113 |
| Jadual 4.10 | Analisis Frekuensi bagi Persetujuan Bersama | 114 |
| Jadual 4.11 | Analisis Frekuensi bagi Pengesahan Kontrak Perjanjian | 115 |
| Jadual 4.12 | Analisis Skor Min bagi Keseluruhan Terma-Terma Perjanjian Penyewaan Mengikut Kategori | 115 |
| Jadual 4.13 | Jadual Interpretasi Julat Skor Min | 118 |
| Jadual 4.14 | Tahap Kepuasan Berdasarkan kepada Skor Julat Min | 118 |
| Jadual 4.15 | Senarai Kedudukan Item Bagi Terma-Terma Perjanjian Penyewaan Mengikut Susunan Skor Min | 121 |
| Jadual 4.16 | Analisis Tahap Kepuasan Terma-Terma Perjanjian Penyewaan Mengikut Kategori | 123 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| Jadual 4.17 | Penjadualan Silang Pengalaman Menyewa dan Perbincangan Terma Penyewaan | 126 |
| Jadual 4.18 | Penjadualan Silang Pengalaman Menyewa dan Perjanjian Penyewaan Lengkap | 127 |
| Jadual 4.19 | Analisis Kontrak Perjanjian Penyewaan Masa Hadapan | 128 |
| Jadual 5.1 | Rumusan Dapatan Objektif Satu | 134 |
| Jadual 5.2 | Rumusan Terma-Terma Perjanjian Sedia Ada | 133 |
| Jadual 5.3 | Tahap Kepuasan Mengikut Kategori Terma-Terma Perjanjian | 136 |
| Jadual 5.4 | Terma-Terma Perjanjian Penyewaan Kurang Memuaskan dan Tidak Memuaskan | 137 |

SENARAI RAJAH

| NO. RAJAH | TAJUK | MUKA SURAT |
|------------|---|------------|
| Rajah 1.1 | Hubung Kait Metodologi Dalam Kajian | 9 |
| Rajah 3.1 | Peta Keseluruhan Daerah di Negeri Johor | 81 |
| Rajah 3.2 | Kluster Ekonomi Negeri Johor Mengikut Daerah | 82 |
| Rajah 3.3 | Populasi Penduduk Negeri Johor Mengikut Daerah (2019) | 83 |
| Rajah 3.4 | Senarai Mukim di Daerah Johor Bahru | 83 |
| Rajah 3.5 | Peratusan Isi Rumah Mengikut Jenis Rumah Yang Didiami di Johor (2016 dan 2019) | 85 |
| Rajah 3.6 | Peratusan Isi Rumah Mengikut Jenis Rumah Yang Didiami Mengikut Daerah Pentadbiran Negeri Johor (2019) | 85 |
| Rajah 3.7 | Lokasi Kawasan Kajian | 86 |
| Rajah 3.8 | Gambar Sri Samudera Seaview Residence Suites | 87 |
| Rajah 3.9 | Pergerakan Kadar Sewa dan Pulangan Sewa Bagi Sri Samudera Seaview Residence Suites | 88 |
| Rajah 3.10 | Gambar Golden Sands Seaview Residence | 89 |
| Rajah 3.11 | Pergerakan Kadar Sewa dan Pulangan Sewa Bagi Golden Sands Seaview Residence | 91 |
| Rajah 4.1 | Jantina Responden | 101 |
| Rajah 4.2 | Bangsa Responden | 101 |
| Rajah 4.3 | Umur Responden | 102 |
| Rajah 4.4 | Kelayakan Akademik Tertinggi Responden | 102 |
| Rajah 4.5 | Sektor Pekerjaan Responden | 103 |
| Rajah 4.6 | Taraf Perkahwinan Responden | 103 |
| Rajah 4.7 | Bilangan Isi Rumah Responden | 104 |
| Rajah 4.8 | Pengalaman Menyewa Rumah | 105 |
| Rajah 4.9 | Kontrak Perjanjian Penyewaan | 106 |
| Rajah 4.10 | Penjadualan Silang Pengalaman Menyewa dan Perbincangan Penyewaan | 126 |
| Rajah 4.11 | Penjadualan Silang Pengalaman Menyewa dan Perjanjian Penyewaan Lengkap | 127 |

Rajah 4.12 Cadangan Penambahbaikan Kontrak Perjanjian Penyewaan
Masa Hadapan

129

SENARAI SINGKATAN

- PPR - Program Perumahan Rakyat
- SPSS - Statistical Package for the Social Sciences

SENARAI LAMPIRAN

| LAMPIRAN | TAJUK | MUKA SURAT |
|-----------------|------------------------------|-------------------|
| Lampiran A | Borang Soal Selidik | 157 |
| Lampiran B | Salinan Perjanjian Penyewaan | 164 |

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Latar Belakang Kajian

Rumah merupakan keperluan asas manusia bukan hanya sebagai tempat perlindungan malah menjadi aset terbesar sebagai sumber pelaburan. Pasaran perumahan adalah penyumbang terbesar ke atas pendapatan negara dan turut mempengaruhi prestasi kitaran ekonomi sesebuah negara. Selain dari aspek ekonomi, perumahan juga turut melibatkan aspek politik dan sosial. Perumahan yang terbaik adalah bukan hanya memenuhi keperluan asas malah dapat mewujudkan kesejahteraan kepada isi rumah dan seterusnya menyumbang kepada peningkatan kualiti hidup.

Di Malaysia, Dasar Perumahan Negara telah diperkenalkan pada tahun 2011 bertujuan memastikan perumahan di Malaysia samada di peringkat persekutuan, negeri dan tempatan dapat dirancang dan dilaksanakan dengan sempurna seterusnya mewujudkan kehidupan yang lestari di kalangan penduduk. Salah satu teras di dalam Dasar Perumahan Negara ini adalah meningkatkan keupayaan rakyat bagi memiliki rumah serta memperbaiki akses kepada penyewaan rumah. Dasar ini turut memberi perhatian kepada segmen penyewaan termasuk perumahan awam dan swasta (persendirian) dalam memperluaskan pilihan rakyat bagi memenuhi keperluan perumahan.

Pemilikan melalui pembelian rumah adalah suatu proses yang kompleks dan memerlukan sejumlah kos yang besar seperti deposit pendahuluan. Penawaran rumah yang terhad dan tidak seimbang dengan permintaan telah menyebabkan berlakunya peningkatan dari segi harga rumah. Harga rumah yang tinggi menyukarkan pemilikan rumah terutamanya golongan berpendapatan rendah dan sederhana. Ketidakpadanan antara pendapatan isi rumah dan harga rumah menjadi kekangan kepada sesetengah individu untuk mendapatkan kelulusan pembiayaan perumahan dan seterusnya ketidakmampuan memiliki rumah.

Golongan penduduk yang belum bersedia untuk memiliki rumah menjadikan penyewaan sebagai alternatif lain untuk memiliki rumah dan pada masa yang sama golongan ini dapat memulihkan kedudukan kewangan dan berusaha meningkatkan pendapatan agar dapat memenuhi kelayakan membuat pembiayaan perumahan. Program Perumahan Rakyat atau dikenali sebagai PPR juga turut menawarkan unit sewaan awam tetapi kelayakan dan permohonan adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Walaubagaimanapun, penawaran rumah PPR juga masih tidak dapat menampung permintaan penduduk terutamanya di bandar-bandar besar.

Kesukaran mendapatkan perumahan sewa awam ini menyebabkan penyewaan perumahan persendirian menjadi peluang terakhir untuk memenuhi keperluan asas mereka sebagai tempat berlindung. Sektor penyewaan perumahan persendirian semakin mendapat perhatian di kalangan penduduk dan menyebabkan timbulnya pelbagai isu antara tuan rumah dan juga penyewa yang masih tidak dapat ditangani. Oleh itu, perlunya campur tangan pihak kerajaan untuk menggubal dasar dan peraturan dalam mengawalselia aktiviti penyewaan perumahan persendirian.

1.2 Pernyataan Masalah

Amalan di Malaysia berkaitan dengan penyewaan senarionya memperlihatkan bahawa tiada akta khusus yang memperuntukkan undang-undang spesifik berkaitan dengan penyewaan (Azlinor, 2012). Ini menunjukkan bahawa satu perjanjian berkaitan penyewaan dibuat berpandukan kepada pelbagai perundangan seperti Kanun Tanah Negara 1965, Akta Kontrak 1950, Akta Distress 1951, Akta Relief Spesifik 1950 dan Akta Undang-Undang Sivil 1956.

Menurut Farihana et al. (2019), undang-undang penyewaan merupakan satu keperluan bagi mengimbangi dan melindungi hak kedua-dua belah pihak iaitu penyewa dan tuan rumah. Terma dan syarat di dalam perjanjian penyewaan bebas ditentukan mengikut kehendak masing-masing dan menyebabkan berlakunya ketidakseimbangan hak antara tuan rumah dan penyewa (Utusan, 2019).

Datuk Nazri Mustafa, Presiden Persatuan Guaman Hartanah Malaysia (HartaGuam) menyatakan perjanjian dibuat secara sambil lewa menyebabkan kandungan perjanjian penyewaan sangat longgar dan hanya akan diteliti sekiranya berlakunya pertelingkahan antara kedua-dua belah pihak. Terma dan butiran perjanjian penyewaan disediakan berdasarkan inisiatif pemilik samada merujuk kepada sampel perjanjian di dalam mana-mana laman sesawang atau diuruskan oleh ejen berbayar (Sinar Harian, 2018).

Selain itu, butiran kontrak di dalam perjanjian penyewaan juga sukar difahami menyebabkan penyewa tidak memahami hak-hak mereka sebagai penyewa. Penyewa mendapat hak penggunaan premis secara eksklusif selepas menandatangani perjanjian di mana tuan rumah tidak boleh memasuki premis tanpa notis yang telah ditetapkan kecuali yang dibenarkan oleh terma-terma di dalam perjanjian penyewaan (Connel, 2019). Menurut Peguam Sivil Hizri Hasshan, kebanyakan penyewa tidak menyedari hak mereka dan membiarkan sahaja tuan rumah sesuka hati mengakses premis mereka ataupun menukar kunci bagi mengusir penyewa secara paksa. Hak penyewa ini telah diperuntukkan di bawah Akta Relief Spesifik 1950 di mana tindakan undang-undang boleh diambil terhadap tuan rumah kerana melakukan pencerobohan (New Straits Times, 2017).

Tuan rumah menaikkan kadar sewa secara keterlaluan turut memberi tekanan kepada penyewa. Walaupun terma mengenai kadar sewa telahpun termaktub di dalam perjanjian penyewaan, kenaikan sewa ke paras tidak logik mendorong kepada pengusiran tidak munasabah. Menurut Perunding Hartanah Transasia Property Consultancy, Rais Yeop Johari, penyewa perlu berunding bagi mendapatkan kadar harga sewaan yang terbaik walaupun pemilik telah membuat penetapan kadar sewa. Bagi melindungi penyewa, tindakan sewajarnya perlu diambil terhadap pemilik rumah yang mengenakan bayaran tinggi (Sinar Harian, 2020).

Kebanyakan pemilik kediaman menetapkan dua setengah bulan dari kadar sewa sebagai wang deposit. Kadar deposit ini membebankan pihak penyewa dan turut memberi impak kepada tuan rumah sekiranya berlaku tunggakan sewa, kerosakan besar di premis ataupun tunggakan bil-bil utiliti (Alicia, 2020). Terdapat juga pemilik dan penyewa yang membuat rundingan membenarkan wang deposit digunakan oleh pemilik kediaman untuk membayar sewa (The Malaysian Insight, 2020). Walaupun adanya penetapan di dalam perjanjian penyewaan, nasib penyewa masih tertakluk kepada budi bicara tuan rumah sepenuhnya.

Menurut Haeme Hashim, peguam di Haeme Hashim & Co, perjanjian penyewaan perlu didraf sebaik mungkin kerana perjanjian penyewaan merupakan satu elemen yang cukup penting. Walaupun terdapat perjanjian penyewaan yang mengandungi terma pengusiran keluar penyewa, tuan rumah tetap tidak mempunyai kuasa untuk berbuat demikian melainkan dengan perintah mahkamah (Sinar Harian, 2019). Di dalam kes Dr. Harjit Singh lawan Suhaimi Bin Samat & Anor [1995] 1 LNS 62, mahkamah memutuskan bahawa tindakan tuan rumah mengunci penyewa dari premisnya adalah tidak sah kerana tuan rumah gagal mematuhi Seksyen 7, Akta Relief Spesifik 1950. Seksyen ini menetapkan bahawa tuan rumah wajib mendapatkan perintah mahkamah sebelum mengambil kembali premis dari penyewa (Malaysian Litigator, 2020).

Begitu juga dengan tindakan tuan rumah memotong utiliti di premis juga memerlukan perintah mahkamah seperti di dalam kes Abu Johan Aboo Backer lawan Ahmad Faizal Mohd Anuar [2013] 1 LNS 898, hakim berpendapat bahawa tuan rumah harus bertanggungjawab atas tindakannya memotong bekalan air ke premis tanpa perintah mahkamah (Christina Chia Law Chambers, 2016).

Perjanjian penyewaan amat penting untuk melindungi kepentingan penyewa terutamanya tempoh penyewaan dan wang deposit serta dapat mengelakkan pemilik rumah mengambil sebarang tindakan undang-undang (Speedhome, 2019). Terdapat isu tuan rumah tidak mengembalikan wang deposit dengan alasan penyewa telah menyebabkan kerosakan kunci dan kemusnahan pokok milik tuan rumah. Walaubagaimanapun keputusan di Tribunal Tuntutan Pengguna berpihak kepada penyewa di mana tuan rumah diperintahkan untuk mengembalikan sepenuhnya wang deposit kepada penyewa dalam masa yang ditetapkan (The Star, 2020).

Di Austria, kerja-kerja penambahbaikan untuk kepentingan penyewa yang tidak merosakkan premis adalah dibenarkan tanpa memerlukan persetujuan tuan rumah selagi mana penyewa menanggung segala kos yang berkaitan (Rosa Maria Garcia Teruel, 2018). Berbeza pula di Malaysia di mana penyewa adalah dilarang untuk melakukan apa-apa penambahbaikan atau pengubahsuaian ke atas premis sewa tanpa kebenaran daripada pemilik kediaman sepertimana terma-terma yang termaktub di dalam perjanjian penyewaan (New Straits Time, 2018).

1.3 Matlamat Kajian

Kajian ini bertujuan supaya kontrak perjanjian penyewaan dapat melindungi penyewa dan sekaligus menambahbaik kontrak perjanjian penyewaan sedia ada.

1.4 Objektif Kajian

Bagi mencapai matlamat yang telah ditetapkan, beberapa objektif telah digariskan antaranya ialah:

- i) Mengenalpasti kontrak perjanjian penyewaan yang diamalkan di Malaysia.
- ii) Mengkaji persepsi penyewa terhadap kontrak perjanjian penyewaan perumahan persendirian.

1.5 Skop Kajian

Terdapat beberapa kajian telah dibuat sebelum ini yang berkisar tentang penyewaan antaranya:

- i. Yusneta Bin Idon pada tahun 2018 bertajuk “Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Penyewaan Perumahan di Seremban”. Tesis Ijazah Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia. Kajian beliau memfokus kepada pola pergerakan nilai pasaran dan nilai sewa semasa harta tanah kediaman dan faktor-faktor yang mempengaruhi trend permintaan penyewaan harta tanah kediaman.
- ii. Muhammad Amzar Najmi Bin Saiful Azman pada tahun 2020 bertajuk “Cadangan Rangka Perundangan Bagi Rumah Sewa Kediaman”. Tesis Ijazah Sarjana Muda Sains, Universiti Teknologi Malaysia. Kajian beliau memfokus kepada kesan ketiadaan Akta Sewaan Kediaman dan cadangan rangka perundangan bagi rumah kediaman.

- iii. Nurul Ardila Azmi, Mariana Mohamed Osman dan Syafiee Shuid pada tahun 2019 bertajuk “*Landlords’ Perception on the Introduction of the Residential Tenancy Act (RTA)*”. *8th Asian Conference on Environment-Behaviour Studies*. Kajian beliau memfokus kepada persepsi tuan tanah mengenai pengenalan Akta Kediaman Kediaman (RTA) di Malaysia sebagai alat untuk mentadbir proses penyewaan bagi melindungi hak tuan rumah dan penyewa.

Berbanding kajian-kajian tersebut, pengkaji dalam kajian ini akan memfokus kepada kontrak perjanjian penyewaan sedia ada yang hanya melibatkan penyewaan perumahan persendirian. Kajian ini akan menjurus kepada amalan kontrak perjanjian penyewaan di Malaysia dan perspektif penyewa terhadap kontrak perjanjian sedia ada. Dalam membincangkan persepsi penyewa ini, persepsi dilihat dari pandangan dan kepuasan penyewa terhadap kontrak tersebut samada ianya melindungi atau tidak. Ini rentetan dari permasalahan yang berbangkit sepertimana yang dibincangkan sebelum ini. Kajian ini juga difokuskan khas kepada penyewaan perumahan persendirian jenis bangunan kediaman bertingkat di Johor Bahru, Johor memandangkan daerah ini mencatatkan bilangan peratusan tempat kediaman sewa paling tinggi.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini dilaksanakan bagi mengetahui amalan penyewaan di Malaysia memfokuskan kepada kontrak perjanjian penyewaan. Ianya adalah penting memandangkan kadar penyewaan semakin meningkat terutamanya di bandar-bandar besar seperti di daerah Johor Bahru selaras dengan kepadatan penduduknya.

Kajian juga akan melihat kepuasan pihak penyewa terhadap kontrak perjanjian penyewaan sedia ada. Secara tidak langsung dapat mengetahui tahap kontrak perjanjian sedia ada dalam melindungi hak-hak penyewa. Kajian yang dijalankan ini diharap dapat memberi maklumat-maklumat penting untuk dianalisa oleh pihak-pihak yang berkaitan termasuklah;

1.6.1 Pembuat Dasar

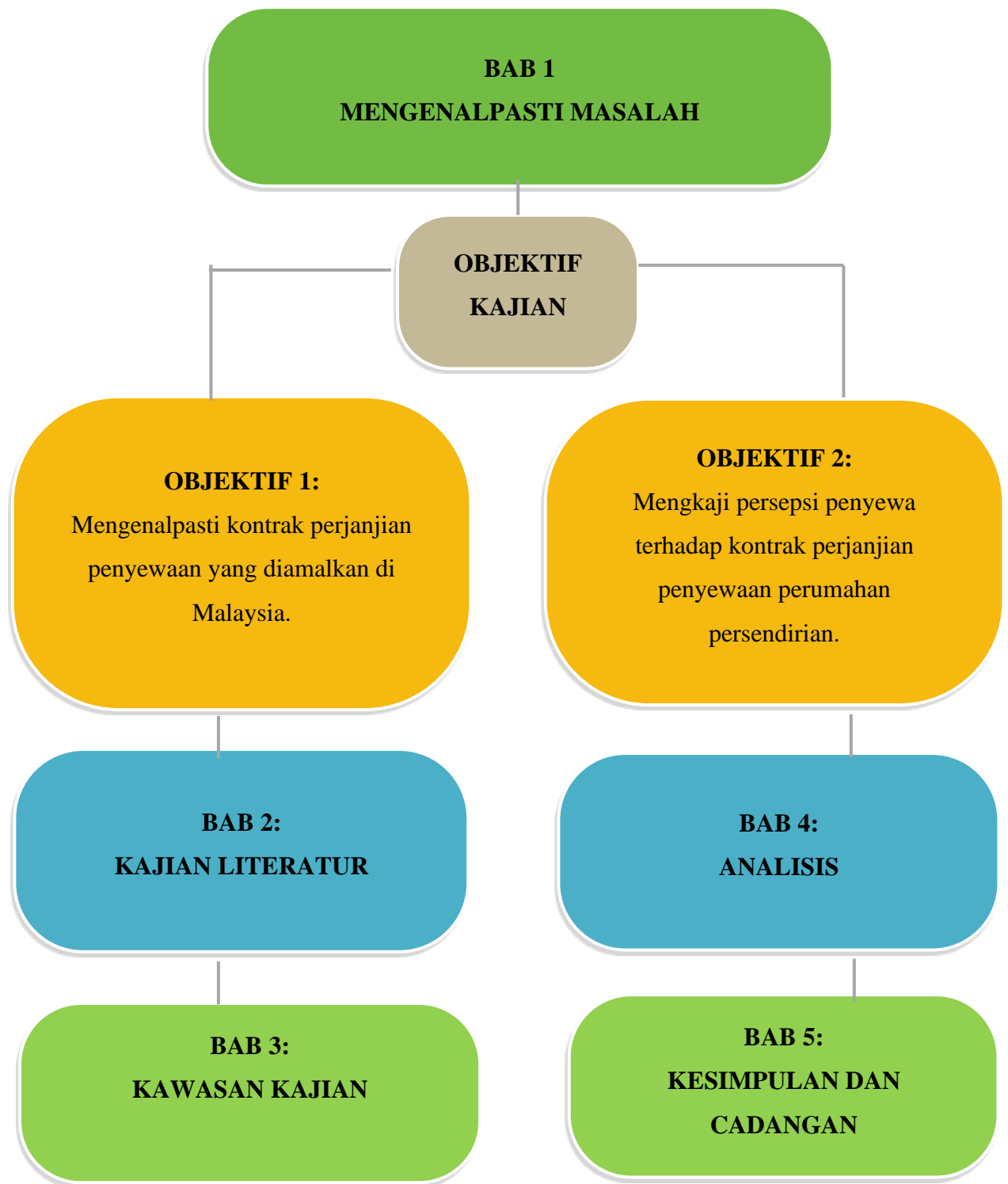
Pembuat dasar memainkan peranan utama dalam menggubal sesuatu dasar mahupun perundangan berkaitan hak-hal penyewaan. Aktiviti penyewaan semakin berkembang dari masa ke semasa dan memerlukan pihak pembuat dasar untuk merangka perundangan khusus berkaitan penyewaan. Penyediaan garis panduan penyewaan dari peringkat awal iaitu merangkumi penyeragaman penyediaan kontrak perjanjian sehinggalah ke peringkat tribunal adalah sangat penting dan dapat menangani isu-isu berbangkit di dalam penyewaan disamping dapat mencapai matlamat sesuatu dasar yang digubal.

1.6.2 Masyarakat Awam

Masyarakat awam merupakan antara pihak berkepentingan yang terlibat di dalam aktiviti penyewaan. Oleh itu, kajian ini juga diharap dapat memberi kefahaman dan kesedaran kepada orang ramai mengenai kepentingan kontrak perjanjian dalam menjalankan aktiviti penyewaan perumahan yang turut menggariskan hak-hak dan tanggungjawab mereka tidak kiralah pihak pemilik mahupun penyewa. Ini kerana kontrak perjanjian menjadi aspek penting dalam penyewaan yang dapat menjadi bukti kukuh apabila timbulnya masalah-masalah di dalam berkontrak.

1.7 Metodologi Kajian

Penyelidikan merupakan proses mengumpul dan menganalisis maklumat bagi meningkatkan pemahaman tentang sesuatu isu atau topik (Creswell, 2002). Menurut Ang Kian Hua (2016), terdapat tiga fasa kajian penyelidikan iaitu fasa pertama merangkumi pernyataan masalah, persoalan, hipotesis atau objektif kajian, fasa kedua pula berkaitan kajian literatur, reka bentuk kajian, instrumentasi, kajian awal dan fasa ketiga melibatkan pengumpulan data, analisis data atau hasil kajian, dan penyediaan laporan. Berikut merupakan hubung kait di antara metodologi kajian yang dilakukan bagi mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan oleh pengkaji.



Rajah 1.1 Hubung Kait Metodologi Dalam Kajian

1.7.1 Kaedah Kajian

Kaedah kajian disusun mengikut susunan yang bermula daripada peringkat 1 iaitu pengenalan mengenai topik yang hendak dikaji sehingga ke peringkat 5 iaitu penutup dan kesimpulan yang dibuat hasil daripada kajian yang telah dijalankan.

1.7.1.1 Peringkat 1: Kajian Awalan

Peringkat awal kajian adalah mengenal pasti bidang kajian yang menarik perhatian dan minat pengkaji iaitu kontrak perjanjian penyewaan. Seterusnya bagi mengenalpasti masalah, pengkaji melakukan pencarian literatur berkaitan kontrak perjanjian penyewaan. Pencarian literatur ini dibuat meliputi pembacaan jurnal antarabangsa, jurnal tempatan, tesis-tesis, artikel dan lain-lain. Seterusnya matlamat, objektif dan skop dirangka memberi tumpuan kepada kontrak perjanjian penyewaan dan hanya melibatkan kategori penyewaan perumahan persendirian di Johor Bahru. Kepentingan kajian yang akan dijalankan akan memberi manfaat kepada pembuat dasar dan juga kepada masyarakat awam tentang hak dan tanggungjawab pihak-pihak yang terlibat di dalam hal-hal penyewaan perumahan agar masalah-masalah dapat ditangani dengan efisien.

1.7.1.2 Peringkat 2: Kajian Teoritikal dan Literatur

Pada peringkat kedua ini, pengkaji mendapatkan seberapa banyak maklumat melalui kajian literatur dan mengupas mengenai kajian lepas yang dibuat oleh pengkaji terdahulu yang boleh menyokong kepada pernyataan masalah dalam kajian. Selain itu, beberapa contoh kontrak perjanjian penyewaan sedia ada juga dirujuk untuk mengkaji terma-terma perjanjian penyewaan. Melalui maklumat yang diperolehi akan digunakan bagi mencapai objektif pertama yang telah ditetapkan. Antara yang terkandung di dalam peringkat ini adalah berkaitan dengan asas kontrak, sektor penyewaan sebagai kontrak harta tanah, penyewaan perumahan persendirian, perjanjian penyewaan serta terma-terma yang terkandung di dalam perjanjian penyewaan persendirian yang diamalkan di Malaysia. Selain itu, kajian berdasarkan amalan dari luar negara juga dikaji bagi menguatkan kajian ini.

1.7.1.3 Peringkat 3: Pengumpulan Data

Kajian terperinci akan dijalankan pada peringkat ini di mana kesemua data yang berkaitan perlu dikenalpasti. Sumber-sumber data diperolehi daripada sumber berikut:

(a) Data Primer

Data primer merupakan data mentah yang diperolehi oleh penyelidik terus daripada sumber data iaitu melalui kaedah pengumpulan data. Kaedah digunakan oleh penyelidik untuk mendapatkan data primer ini iaitu melalui kaedah soal selidik ke atas responden terpilih untuk memcapai objektif kedua kajian.

i. Pensampelan

Sampel dalam kaedah pensampelan merupakan pecahan dari suatu populasi dan sampel tersebut berupaya mewakili keseluruhan populasi (Muhammad Jeffery Hizwan, 2018). Dalam kajian ini, populasi kajian adalah terdiri daripada penyewa bangunan kediaman bertingkat di Sri Samudera Seaview Residence Suites dan Golden Sands Seaview Residence, Mukim Bandar Johor Bahru, Daerah Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim. Jumlah populasi kajian ini ialah 144 penyewa keseluruhannya meliputi kesemua pemilik perumahan kerana jumlah yang ramai dapat menggambarkan hasil kajian bagi seluruh organisasi. Jadual dibawah memberikan gambaran jelas mengenai bilangan penyewa di Sri Samudera Seaview Residence Suites dan Golden Sands Seaview Residence.

Jadual 1.1 Jumlah Populasi dan Sampel penyewa di Sri Samudera Seaview Residence Suites dan Golden Sands Seaview Residence, Mukim Bandar Johor Bahru, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor.

| BIL | BANGUNAN | POPULASI PENYEWA |
|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1 | Sri Samudera Seaview Residence Suites | 44 |
| 2 | Golden Sands Seaview Residence | 100 |
| JUMLAH POPULASI | | 144 |

Sumber: Olahan Pengkaji, 2020

Pemilihan sampel adalah berdasarkan pensampelan tujuan atau *purposive sampling* iaitu responden-responden kajian adalah terdiri daripada penyewa-penyewa di perumahan penyewaan persendirian jenis bertingkat di kawasan kajian yang dipilih iaitu Sri Samudera Seaview Residence Suites dan Golden Sands Seaview Residence. Formula Taro Yamane digunakan untuk menentukan jumlah responden.

Jadual 1.2 Sampel Kajian Berdasarkan Formula Taro Yamane

| | |
|---|---------------|
| N | Jumlah Sampel |
| N | Populasi |
| E | Error (5%) |

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2}$$

$$\begin{aligned}
 n &= \frac{144}{1 + 144 (0.05)^2} \\
 &= 106
 \end{aligned}$$

Berdasarkan pengiraan yang dibuat, didapati bilangan responden untuk kajian ini adalah seramai 106 orang responden mengambilkira peratusan kesalahan yang digunakan adalah sebanyak 5% kerana berkemungkinan para responden yang dipilih tidak menepati syarat-syarat untuk kajian ini.

ii. Kaedah Soal Selidik

Soal selidik digunakan untuk mengumpul data secara formal dan sistematik. Sebelum pengumpulan data dilakukan, borang soal selidik akan melalui proses semakan dan pembetulan bagi memastikan setiap kenyataan dan isi kandungannya betul dan tidak mempunyai sebarang kesalahan agar objektif kajian dapat dipenuhi.

Soalan yang dikemukakan adalah berbentuk terbuka dan tertutup. Soalan berbentuk terbuka mengandungi pandangan serta cadangan responden dalam menjawab soalan. Soalan tertutup pula, responden perlu menjawab soalan dengan memilih jawapan yang sedia ada. Antara jenis soalan yang berbentuk tertutup ini adalah soalan penilaian iaitu responden perlu memilih pilihan seperti satu (1) yang mewakili tidak memuaskan hingga lima (5) yang mewakili amat memuaskan. Perincian kandungan borang soal selidik adalah seperti berikut:

Jadual 1.3 Kandungan Borang Soal Selidik

| BAHAGIAN | SOALAN |
|------------|--|
| Bahagian A | Soalan-soalan berkaitan maklumat latar belakang responden seperti jantina, bangsa, umur, kelayakan akademik tertinggi, sektor pekerjaan, taraf perkahwinan, bilangan isi rumah dan tempoh pengalaman menyewa kediaman. |
| Bahagian B | Bahagian B1: Soalan-soalan berkaitan perjanjian penyewaan. |

| | |
|------------|---|
| | Bahagian B2: Soalan-soalan berkaitan terma-terma perjanjian penyewaan. |
| Bahagian C | Soalan-soalan berkaitan dengan cadangan dan pandangan terhadap kontrak perjanjian penyewaan pada masa akan datang |

Sumber: Olahan Pengkaji, 2020

Di Bahagian A, responden dikehendaki untuk memilih salah satu pilihan jawapan yang diberi oleh pengkaji manakala dalam bahagian B dan C memerlukan pendapat atau maklumbalas tahap kepuasan responden melalui Skala Likert bertujuan untuk menentukan sikap responden dalam analisa data kuantitatif.

Kajian ini menggunakan soalan tertutup Dichotomus di mana terdapat dua pilihan skala iaitu Ya atau Tidak. Selain itu, soalan skala Likert juga turut digunapakai iaitu 1 = Tidak Memuaskan; 2 = Kurang Memuaskan; 3 = Sederhana; 4 = Memuaskan; dan 5 = Amat Memuaskan. Menurut Abu Bakar (1995) skala Likert dipilih kerana nilai kebolehpercayaan yang tinggi dan juga memberi peluang kepada responden membuat pilihan yang tepat berdasarkan darjah penerimaan responden. Skala Likert satu aras yang terendah manakala lima skala yang tertinggi.

Jadual 1.4 Jadual Skala Likert 5 Mata

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----------------------|-----------------|------------------|-----------|-----------|----------------|
| Petunjuk (Indikator) | Tidak Memuaskan | Kurang Memuaskan | Sederhana | Memuaskan | Amat Memuaskan |

(b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang dikumpulkan berdasarkan kajian terdahulu mengenai isu dan masalah berkaitan penyewaan kediaman. Data-data ini boleh didapati daripada bahan bercetak dan elektronik seperti buku, jurnal, laporan daripada dialog atau seminar, laporan kerajaan dan agensi-agensi berkaitan, laman-laman web berkaitan, kajian-kajian lepas, dan melalui keratan surat khabar. Beberapa kontrak perjanjian diambil untuk dijadikan bahan rujukan. Penggunaan data sekunder adalah berguna untuk membantu mencapai objektif pertama kajian di samping menyokong kajian, memantapkan kajian, dan memberikan manfaat kepada pemahaman yang lebih mendalam.

1.7.1.4 Peringkat 4: Analisis Data

Pada peringkat ini, semua data dan maklumat yang diperolehi daripada data primer dan sekunder akan dianalisis supaya dapat menjawab persoalan-persoalan kajian dan seterusnya mencapai objektif kajian yang ditetapkan. Kaedah kuantitatif dengan menggunakan perisian SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*) untuk mengukur tahap kepuasan penyewa persendirian terhadap kontrak perjanjian penyewaan. Teknik deskriptif akan digunakan untuk mendapatkan hasil analisis ke dalam bentuk grafik seperti statistik, carta, grafik, jadual dan huraian memudahkan pembacaan hasil kajian. Peringkat ini merupakan peringkat yang penting di mana penemuan-penemuan akan merumuskan kepada hasil kajian. Berdasarkan maklumat-maklumat yang telah diperolehi melalui borang soal selidik, analisis-analisis akan dijalankan mengikut kaedah-kaedah yang telah ditetapkan iaitu:

a) Kaedah Analisis Kekkerapan (Frekuensi)

Kekerapan pilihan jawapan dalam analisis ini menggambarkan pilihan majoriti atau minoriti keseluruhan sampel yang telah dipilih yang akan diterjemah dan dipaparkan dalam bentuk peratusan. Nilai peratusan yang tertinggi adalah menunjukkan pilihan jawapan tersebut merupakan keutamaan kepada majoriti responden.

b) Kaedah Deskriptif Bersama Skala Likert

Kaedah analisis deskriptif bersama Skala Likert digunakan untuk mengenalpasti kepuasan penyewa persendirian terhadap kontrak perjanjian penyewaan.

c) Kaedah Analisis Penjadualan Bersilang (*Cross-Tab*).

Kaedah ini digunakan untuk menunjukkan perhubungan atau perkaitan di antara dua pemboleh ubah. Hasil analisis daripada kaedah ini akan membolehkan pengkaji mengenalpasti pemboleh ubah yang boleh memberi kesan kepada pemboleh ubah yang lain.

1.7.1.5 Peringkat 5: Penemuan, Kesimpulan dan Cadangan

Peringkat ini merupakan peringkat rumusan hasil daripada analisis kajian yang telah diperolehi. Melalui peringkat ini kepuasan penyewa persendirian terhadap kontrak perjanjian penyewaan dapat ditentukan berdasarkan penemuan kajian. Cadangan juga akan diutarakan dalam kajian ini agar hasil penemuan dapat dimanfaatkan kepada pembuat dasar dan masyarakat awam sebagai rujukan pada masa akan datang.

1.8 Susun Atur Bab

Pembahagian bab dalam kajian ini mengandungi lima (5) bab di mana perbincangan pada setiap bab mempunyai perkaitan dan menerangkan keseluruhan kajian. Pembahagian bab ini penting bagi memastikan ianya lebih sistematik dan mudah difahami.

1.8.1 Bab 1: Pendahuluan

Bab pendahuluan ini merupakan peringkat pertama dalam kajian. Bab ini mengandungi pengenalan berkaitan tajuk kajian dan pernyataan masalah merangkumi isu-isu berkaitan hak-hak penyewa dalam kontrak perjanjian. Seterusnya berpandukan isu yang dikupas tersebut, matlamat dan objektif kajian dapat ditentukan. Skop kajian pula ditetapkan agar objektif kajian dapat dicapai. Metodologi kajian juga ditetapkan bagi menentukan kaedah kajian yang akan dijalankan kelak.

1.8.2 Bab 2: Kajian Literatur

Bab ini menerangkan pengenalan mengenai kontrak perjanjian penyewaan yang diamalkan oleh penyewaan persendirian di Malaysia merangkumi pihak-pihak terlibat dalam kontrak, terma-terma kontrak perjanjian sedia ada, perundangan yang berkaitan kontrak perjanjian penyewaan. Perbincangan bab ini akan membantu memenuhi objektif pertama kajian.

Dalam penyediaan bab ini, kajian literatur merupakan penulisan ilmiah yang digunakan sebagai sumber teoritikal terhadap kajian yang dijalankan hasil daripada pembacaan buku, akta, jurnal dan bahan rujukan berkaitan. Pengkaji akan membaca dan mengkaji terlebih dahulu jurnal-jurnal dan buku-buku yang berkaitan skop kajian pengkaji.

1.8.3 Bab 3: Kawasan Kajian

Bab ini merupakan perincian kawasan kajian untuk membantu pengkaji dalam melaksanakan kajian ini. Kawasan kajian yang dipilih melibatkan bangunan kediaman bertingkat yang terletak di tengah-tengah pusat Bandaraya Johor Bahru. Dua skim pangsapuri dipilih sebagai kawasan kajian iaitu Sri Samudera Seaview Residence Suites dan Golden Sands Seaview Residence. Perolehan data dibuat menggunakan kaedah soal selidik. Responden yang terlibat pula adalah terdiri di kalangan penyewa.

1.8.4 Bab 4: Analisis Kajian

Bab ini merupakan kajian ke atas data-data yang diperolehi hasil daripada soal selidik yang dijalankan. Kesemua data yang diperolehi akan dikumpul dan dianalisa di dalam bab ini serta membantu pengkaji memenuhi objektif kedua kajian.

1.8.5 Bab 5: Cadangan dan Kesimpulan

Cadangan dan kesimpulan merupakan bab terakhir yang mengandungi rumusan ke atas hasil kajian secara keseluruhan merangkumi pencapaian objektif kajian dan turut mengemukakan cadangan-cadangan kajian. Limitasi kajian dan cadangan kajian lanjutan yang boleh dilaksanakan pada masa akan datang juga ditetapkan dalam bab ini.

RUJUKAN

- Abdul Ghani, S. (2008). Neighbourhood Factors In Private Low Cost Housing In Malaysia. *Habitat International* (32), 485-493.
- Afon, A. (2006). The use of residents' satisfaction index in selective rehabilitation of urban core residential areas in developing countries. *International Review for Environmental Strategies*, 6(1), 137-152.
- Ahmad Iyas Husni (2020). Can a Landlord Physically Evict a Tenant from the Property? Diakses daripada <https://malaysianlitigator.com/2020/03/20/can-a-landlord-physically-evict-a-tenant-from-the-property/>
- Akta Kontrak 1950
- Akta Undang-Undang Sivil 1956
- Akta Distress 1951
- Akta Relief Spesifik 1950
- Alicia (2020). 6 Reasons not to return deposit back to the tenant. Diakses daripada <https://speedhome.com/blog/6-reasons-not-to-return-deposit-back-to-the-tenant/>
- Almaswa Haji Che Ros (2020). Tuan Rumah Tak Boleh Halau Penyewa Walau Tak Bayar Sewa Peguam Kongsi Apa Nak Buat. Diakses daripada <https://www.remaja.my/tuan-rumah-tak-boleh-halau-penyewa-walau-tak-bayar-sewa-peguam-kongsi-apa-nak-buat/>
- Amole, D. (2008). Residential Satisfaction in Students' Housing. *Journal of Environmental Psychology*. pp 1-10.

- Andrew E. Baum (2000). Pentaksiran pelaburan harta. Universiti Teknologi Malaysia.
- Ann O. Connell (2019). "State Laws on Landlord's Access to Rental Property". Diakses daripada <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/chart-notice-requirements-enter-rental-29033.html>
- Audit Commission (2003B) Local Authority Housing Rent Income: Rent Collection & Rent Arrears Management. England & Wales, Audit Commission, Housing Corporation.
- Azlinor Sufian (2012). A conceptual study on landlord and tenant law in peninsular Malaysia: a focus on private residential tenancy. *International Journal of Real Estate Studies* , 7 (1). 13-23.
- Bartley, Robert L. 2003. "Rent Control: New York's Self-Destruction." *Wall Street Journal* (May 19).
- Basorun J.O. and Fadairo G.(2012) — Government Challenges in Housing the Urban Poor in Ado-Ekiti, *Nigerian Journal of Sustainable Society* Vol. 1, No. 2, 2012, 31-35
- Bernamea (2019). Menteri: Tindakan tegas jika sewa, jual rumah PPR. Diakses daripada <https://www.malaysiakini.com/news/467494>
- Bernamea (2020). 5,648 unit hartanah di Johor tidak terjual. Diakses daripada <https://www.thesundaily.my/cerita/berita/5648-unit-hartanah-di-johor-tidak-terjual-GC4004109>
- Bhag Singh (2015). When a tenant refuses to leave. Diakses daripada <https://www.thestar.com.my/opinion/columnists/law-for-everyone/2015/04/23/when-a-tenant-refuses-to-leave>

- Christina Chia Law Chambers (2016). Setting the terms: Protecting the Landlord's interest in Tenancy Agreements. Diakses daripada <https://www.cclc.com.my/legallink/setting-the-terms/>
- Chris Tan (2015). 5 things a landlord needs to know. Diakses daripada <https://www.edgeprop.my/content/5-things-landlord-needs-know>
- Creswell, J. (2002). Educational research: Planning, conducting, and evaluating Quantitative and Qualitative research. Upper Saddle River, NJ: Merrill Prentice Hall.
- Daniel, D. I., Ojo, O., & Augustina, O. (2012). An examination of the tenancy agreement as a shield in property management in Nigeria. *International Journal of Business Administration*, 3(4), 54-66.
- Fadziani Yaakub dan Ahmad Hidayat Buang. " Kedudukan Janji Dalam Undang-Undang Islam Dan Akta Kontrak 1950" *Journal of Shariah Law Research* [Online], Volume 2 Number 1 (1 January 2017)
- Fannie Mae (2008). *Becoming a Landlord : Rewards, Risks, and Responsibilities*. Washington. Di Akses melalui <https://singlefamily.fanniema.com/media/21801/display>
- Farihana Abdul Razak, Nurhidha Irawaty dan Anuar Kassim (2019). Unfair terms in a tenancy agreement involving off-campus students: A legal discussion. *International Journal of Law Government and Communication* 4(16):1-09.
- Fatin Binti Aziz (2017). *Assessment Of Tenant Satisfaction With Public Housing In Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J. R., and Chenoweth, R. (1979). *Residents' satisfaction in HUD-assisted housing: design and management factors*. Washington, D.C: U.S. Department of Housing and Urban Development.

- Gan, X. et al., 2016. Are migrant workers satisfied with public rental housing? A study in Chongqing, China. *Habitat International*, 56, pp.96–102.
- Garner, Simon & Frith, Alexandra, 2010. "A Practical Approach to Landlord and Tenant," OUP Catalogue, Oxford University Press, edition 6.
- Gibler, K. M., Kananen, J. & Tyvimaa, T. (2014). 'The relationship between the determinants of rental housing satisfaction and considering moving in Finland'. *Property Management*, 32(2),104-124.
- Griffiths, M. (2004) Takcling Rent Arrears In Wales. IN REES, D. (Ed.), *Audit Commission In Wales*.
- Gubbay, J. (1999) The European union role in the formation and, legitimation and implementation of migration policy, pp. 43-67 in Dale, g. and Cole, M. [eds] *The European Union and migrant labour*, Oxford, Berg.
- Haeme Hashim (2019). Bolehkah halau penyewa? Diakses daripada <https://www.sinarharian.com.my/article/62183/KOLUMNIS/Bolehkah-halau-penyewa>
- Halsbury's Law of England
- Hasniyati Hamzah & Nazari. (2018). Pemilikan rumah bergadaijanji di Malaysia: Isu dan solusi jangka masa panjang. *Malaysian Journal of Society and Space*. 14. 26-40.
- Hasri Harun, Shofian Hj Ahmad dan Ruzian Markom (2016). Prinsip Khiyar Dalam Jualan Barangan: Kajian Terhadap Akta Kontrak 1950 (Akta 136) *International Journal of Islamic and Civilizational Studies*.
- Hua, A.K. (2016). Pengenalan Rangkakerja Metodologi dalam Kajian Penyelidikan: Satu Kajian Kes. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*. 1(1), 17-23.

Huang, Z. & Du, X., 2015. Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou, China. *Habitat International*, 47, pp.218–230. Available at: <http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.025>.

<http://www.nationwidefoundation.org.uk/projects-we-fund/current-funding/indigo-house/>

<https://rentbetter.indigohousegroup.com/>

<http://www.kpkt.gov.my>

<http://churassociates.com/>

<http://www.malaysianbar.org.my>

<http://www.tehyulegal.com>

<https://www.mygov.scot/>

<https://bpen.johor.gov.my/>

<https://jpbd.johor.gov.my/>

<https://www.dosm.gov.my>

<https://www.iproperty.com.my>

<https://www.land.plus>

<https://www.lvpartners.com.my>

Isa, A.A., Bin, M. & Jusan, M., 2012. End - users Participation Approach towards Effective Housing Occupancy in Malaysia : A Review. , 8(Ii), pp.183–197.

Ismail Omar (1999). Pelaburan harta tanah. Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka.

Kamus Dewan Edisi Keempat. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2005.

Ismail Wisham et al. (2011). "Special Legal Features of The Islamic Wa'd or Pledge: Comparison with The Conventional Law on Promise within the Sphere of Islamic Finance," International Journal of Law and Management.

Junaidi Bin Awang Besar (2015). Geopolitik Dan Program Perumahan Rakyat Di Kuala Lumpur Pasca Pilihan Raya Umum Ke-13. Universiti Malaya Kuala Lumpur

Junhairi Alyasa (2020). Lindungi pemilik, penyewa daripada dizalimi. Diakses daripada <https://www.sinarharian.com.my/article/99458/SUARA-SINAR/Analisis-Sinar/Lindungi-pemilik-penyewa-daripada-dizalimi>

Kanun Tanah Negara 1965

Kathleenfz (2019). Apa itu perjanjian penyewaan rumah di Malaysia?. Diakses daripada <https://www.iproperty.com.my/guides/apa-itu-perjanjian-penyewaan-rumah-di-malaysia-faq/>

K. de Wandeler (2006). "Lessons from Rental Housing." International Symposium on Architecture and Housing Rights, School for Architecture and Design, King Mongkut University of Technology, Bangkok, Thailand, June.

Khoo Gek San (2020). Pertikaian sewa meningkat selepas PKP. Diakses daripada <https://www.themalaysianinsight.com/bahasa/s/253830>

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

- Krejcie, R.V. dan Morgan, D.W. (1970). Determining sample size for research activities. *Educational and Psychological Measurement*. 30, 608.
- Langsether, A., L. Gulbrandsen, and E. Annaniassen (2003): “NOVA 2/03: [The rental market and tenants’ legal protection],”.
- Lawrence G. Wasden (2018). *Landlord and Tenant Manual*. West Jefferson Street Boise. Di akses www.ag.idaho.gov
- Lord, J. D., & S.Rent, G. (1987). Residential Satisfaction In Scattered-Site Public Housing Projects. *The Social Science*, 24(3), 287-302
- Mariana Mohamed Osman, Muhammad Adib Ramlee, Nasriah Samsudin, Noor Suzilawati Rabe, Muhammad Faris Abdullah dan Najihan Khalid (2017). Housing affordability in the state of Johor. *Planning Malaysia Journal*. 15. 10.21837/pmjournal.v15.i6.251.
- Mae, F. (2008). *Becoming A Landlord: Rewards, Risks, and Responsibilities.*, (October).
- Maslow, A. H. (1954). *Motivation and Personality*. New York, NY: Harper & Row Publishers.
- Mc Cray, J. W., & Day, S. S. (1977). Housing values, aspiration and satisfactions as indicators of housing needs. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 5, 244-254.
- Md Dahlan, Nuarrual Hilal (2002) Doctrine of laches and its application in actions founded on contract in Malaysia. *Malayan Law Journal*, 2 (2002)
- Muhammad Fathi Yusof (2016). *Soal Jawab Undang-undang Kontrak (2016)* (original version published by PTS Publication Sdn Bhd-2006)
- Muhammad Fathi Yusof (2016). *Undang-undang Tanah Di Malaysia*. Penerbit UTM

- Nurdianawati Irwani Abdullah (2010). "Status and Implications of Promise (wa'd) in Contemporary Islamic Banking." *Humanomics*, vol. 26, no. 2.
- Muhammad Jeffery Hizwan Bin Said (2018). Kertas Cadangan Penyelidikan (Sarjana Muda) Tahap Sikap Kerja Dan Hubungannya Dengan Prestasi Kerja Pekerja: Kajian Di Syarikat Triple A. Universiti Sains Malaysia.
- Muhamaad Razis Ismail (2020). Tanggungan penyewa Saat Kritis Tanggung Penyewa Saat Kritis. Diakses daripada <https://www.hmetro.com.my/PnP/2020/04/561895/tanggungan-penyewa-saat-kritis>
- Muhammad Amzar Najmi Bin Saiful Azman (2020). Cadangan Rangka Perundangan Bagi Rumah Sewa Kediaman. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mulwa, F.W. (2008). *Demystifying Participatory Community Development*. Nairobi: Paulines Publications Africa.
- Nixon, J. & Hunter, C. (1996) "It Was Humiliating Actually. I Wouldn't Go Again":: Rent Arrears And Possession Proceedings In The County Court. *Netherland Journal Of Housing And The Built Environment*, 11.
- Nurul Ardila Azmi, Mariana Mohamed Osman dan Syafiee Shuid (2019). "Landlords' Perception on the Introduction of the Residential Tenancy Act (RTA)". *8th Asian Conference on Environment-Behaviour Studies*: 259-263.
- Nur Khalis (2020). Perjanjian Sewa Rumah. Diakses daripada <https://www.ascolaw.co/pemikiran-terbaru/perjanjian-sewa-rumah>
- Pacione, M. (1990). Urban liveability: A review. *Urban Geography*, 11(1), 1-30.
- Patricia Barber (2009). *First Time Tenant*. Right Way Publishing.

- Rabiah Muhammad Serji (2018). Sistem Torrens Dalam Undang-Undang Tanah Di Malaysia: Sistem Yang Tidak Eksklusif. Kolej Universiti Islam Antarabangsa Selangor, Bangi, Selangor.
- Rachel Chew (2020). How will Johor Bahru-Singapore RTS impact the property market?. Diakses daripada <https://www.edgeprop.my/content/1770951/how-will-johor-bahru-singapore-rts-impact-property-market>
- Razani Ab. Rahim, Khadijah Hussin, Asiah Othman (2002). Implikasi pemansuhan Akta Kawalan Sewa 1966 terhadap pemilik dan penyewa di sisi undang-undang, sosial dan ekonomi. Universiti Teknologi Malaysia.
- Roger Sproston (2011). A Straightforward Guide to Housing Rights. Straightforward Publishing.
- Rolfe, S., Garnham, L., Godwin, J., Anderson, I., Seaman, P., & Donaldson, C. (2020). Housing as a social determinant of health and wellbeing: developing an empirically-informed realist theoretical framework. BMC Public Health, 20, [1138]. <https://doi.org/10.1186/s12889-020-09224-0>
- Rosa Maria Garcia Teruel (2018). Renovation of residential housing stock under tenancy law: A comparative perspective between Southern and Central European countries. Pisa University Press: 197-216.
- Salleh Buang (2019). Menunggu Akta Sewaan Kediaman. Diakses daripada <https://www.utusan.com.my/rencana/utama/menunggu-akta-sewaankediaman-1.947264>
- Salleh Buang (1992). Undang-undang kontrak di Malaysia. Central Law Book Company
- Thorpe, C.P. & Bailey, J.C.L. (1999). Commercial Contracts. Kogan Page Ltd
- Salleh AG (2008). "Neighborhood Factors in Private Low-Cost Housing in Malaysia." Habitat Int., 32(4): 485-493.

- Salleh et al., (2011): Tenants satisfaction in public housing and its relationship with rent arrears: Majlis Bandaraya Ipoh, Perak, Malaysia. *International journal of trade, economics and finance*. 2(1)
- Sharma, A. (2019). What is rental housing? [online] <https://www.livemint.com>.
- Sherif Roubi dan Ashraf Ghazaly (2007). Pricing inter-neighbourhood variation: A case study on the rental apartment market in Greater Cairo, *Property Management* 25 (1): (68-79)
- Shuid, S., 2015. The housing provision system in Malaysia. *Habitat International*, 54, pp.210–223. Di akses melalui <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0197397515302095>.
- Siti Zubaidah Mat Isa (2018). Pentingkah perjanjian sewa? Diakses daripada <http://archive.sinarharian.com.my/hartanah/pentingkah-perjanjian-sewa-1.870758>
- SME Aerospace Sdn Bhd v Steyr Mannlicher (M) Sdn Bhd [2006] 3 MLJ 462. *Malayan Law Journal Reports*
- Smith, John William. *An Elementary View of the Proceedings in an Action at Law*. London: Stevens & Sons, 1873, p. 432-433.
- Sri Ayu Kartika Amri (2017). Pasaran sewa dijangka naik. Diakses daripada <https://api.hmetro.com.my/bisnes/2017/07/246646/pasaran-sewa-dijangka-naik>
- Sutardji & Maulidyah, S. I. (2006). Analisis Beberapa Faktor Yang Berpengaruh Pada Kepuasan Pengguna Perpustakaan: Studi Kasus Di Perpustakaan Balai Penelitian Tanaman Kacang-Kacangan Dan Umbi-Umbian; *Jurnal Perpustakaan Pertanian* Vol. 15, Bil 2, 2006.
- Teck-Hong, T. (2011). Housing satisfaction in medium and high cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 1(9).

Todd Sinai & Nicholas S. Souleles, 2005. "Owner-Occupied Housing as a Hedge Against Rent Risk," *The Quarterly Journal of Economics*, Oxford University Press, vol. 120(2), pages 763-789.

Unknown (2020). I Didn't Pay My Rent, Can The Landlord Just Barge Into My Home?. Diakses daripada <https://www.propertyguru.com.my/property-guides/didn-t-pay-rent-landlord-barge-into-home-malaysia-13335>

Unknown (2018). Guide to tenancy agreements in Malaysia. Diakses daripada <https://www.nst.com.my/property/2018/06/377569/guide-tenancy-agreements-malaysia>

Unknown (2017). Renting a home? How well do you know your rights as a tenant? <https://www.nst.com.my/property/2017/04/230193/renting-home-how-well-do-you-know-your-rights-tenant>

Unknown (2020). Lindungi Hak Anda Sebagai Penyewa Dalam Masa 30 Minit Sahaja! Diakses daripada <https://speedhome.com/blog/lindungi-hak-anda-sebagai-penyewa-dalam-masa-30-minit-sahaja/>

Unknown (2018). Obligations of tenants, landlords. Diakses daripada <https://www.nst.com.my/property/2018/06/382779/obligations-tenants-landlords>

Un-Habitat, Cities Alliance (2011). *Housing the poor in African cities: Land, A crucial element in housing the urban poor*, UN-HABITAT, Nairobi, Kenya

USM (2000) Kebaikan dan keburukan Akta Kawalan Sewa [cited 16 November 2011]. Available from: <http://www.hbp.usm.my/PlanningStudio206/GrpTwo/ho/kebaikankeburukan.htm>.

West's encyclopedia of American law 2nd ed. This edition was published in 2005 by Thomson/Gale in Detroit.

Yusneta Bin Idon (2018). Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Penyewaan Perumahan Di Seremban. Universiti Teknologi Malaysia.

Zazali Musa (2020). Tenant files case with tribunal over demands by landlord. Diakses daripada <https://www.thestar.com.my/metro/metro-news/2020/03/02/tenant-files-case-with-tribunal-over-demands-by-landlord>