

UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN MALAYSIA PENGESAHAN STATUS

LAPORAN PROJEK SARJANA MUDA

**MENGAJAI TREND HARGA SEWA KEDIAMAN DI SEKITAR INSTITUT
PENGAJIAN TINGGI**

KAJIAN KES: UiTM JASIN

SESI PENGAJIAN : 2017/2018

Saya, **RODIYATULHUDA BINTI ZULKIFLI**, mengaku membenarkan Laporan Projek Sarjana Muda ini disimpan di Perpustakaan dengan syarat-syarat kegunaan seperti berikut:

1. Laporan Projek Sarjana Muda adalah hak milik Universiti Tun Huessein Onn Malaysia.
2. Perpustakaan dibenarkan membuat salinan untuk tujuan pengajian sahaja.
3. Perpustakaan dibenarkan membuat salinan tesis ini sebagai bahan pertukaran antara institusi pengajian tinggi.
4. **Sila tandakan.(√)



SULIT

(Mengandungi maklumat yang berdarjah keselamatan atau kepentingan Malaysia seperti yang termaktub di dalam AKTA RAHSIA RASMI 1972)



TERHAD

(Mengandungi maklumat TERHAD yang telah ditentukan oleh organisasi/badan dimana penyelidikan dijalankan)



TIDAK TERHAD

Disahkan oleh

(TANDATANGAN PENULIS)

NAMA PENULIS :
RODIYATULHUDA BINTI ZULKIFLI

ALAMAT TETAP::
NO 278, LORONG WIRA 10,
TAMAN WIRA JAYA,
7200 KUALA PILAH,
NEGERI SEMBILAN

Tarikh : _____

(TANDATANGAN PENYELIA)

NAMA PENYELIA:
ENCIK MAT TAWI BIN YAACOB

Tarikh: _____

CATATAN:

** Jika Laporan Projek Sarjana Muda ini SULIT atau TERHAD, sila lampirkan surat daripada pihak berkuasa/organisasi berkenaan menyatakan sekali sebab dan tempoh tesis ini perlu dikelaskan sebagai SULIT atau TERHAD.

MENKAKI TREND HARGA SEWA KEDIAMAN DI SEKITAR INSTITUT
PENGAJIAN TINGGI
KAJIAN KES : UiTM JASIN

RODIYATULHUDA BINTI ZULKIFLI

Tesis ini dikemukakan sebagai
Memenuhi syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Muda Pengurusan Harta Tanah dengan
Kepujian

Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan
Universiti Tun Hussein Onn

DISEMBER 2017

Saya akui bahawa tesis ini adalah hasil kerja saya sendiri kecuali nukilan dan ringkasan yang tiap-tiap satunya telah saya jelaskan sumbernya.

Pelajar :
RODIYATULHUDA BINTI ZULKIFLI

Tarikh :

Penyelia :
ENCIK MAT TAWI BIN YAACOB

DEDIKASI

Khas buat insan teristimewa emak dan ayah yang tersayang,

ZULKIFLI BIN MOHD

&

FURA BINTI SAEDIN

Adik-beradik yang dikasihi,

Along, Amir, & Adik

Terima kasih atas sumbangan, sokongan dan dorongan yang diberikan

Buat penyelia yang dihormati,

ENCIK MAT TAWI BIN YAACOB

Terima kasih di atas segala bimbingan, dorongan dan tunjuk ajar yang diberikan

Buat sahabat,

Rakan seperjuangan 4BPD 2017/2018 UTHM

Terima kasih atas sokongan kalian

PENGHARGAAN

Alhamdulillah dan syukur ke hadrat Ilahi kerana dengan berkat dengan restunya kajian ini telah berjaya disiapkan. Setinggi-tinggi jutaan terima kasih kepada penyelia Projek Sarjana Muda saya, Encik Mat Tawi Bin Yaacob atas bimbingan dan dorongan yang diberikan sepanjang tempoh penyelidikan ini.

Seterusnya, saya ingin mengucapkan ribuan terima kasih juga kepada ibu bapa serta ahli keluarga saya yang banyak memberi sokongan moral dan doa agar urusan penyelidikan ini dapat dipermudahkan. Tidak lupa juga kepada sahabat handai yang banyak memberi kata-kata semangat dan memberi pendapat sepanjang proses penyelidikan ini dijalankan. Di samping itu, terima kasih juga kepada responden yang memberi kerjasama menjawab borang soal selidik dan temu bual untuk melengkapkan kajian itu.

Selain itu, kepada sahabat karib saya yang sentiasa ada bersama saya sering membantu dan memberi kata-kata semangat dari awal penyelidikan ini sehingga siap. Penghargaan terakhir dihulurkan kepada semua yang terlibat sama ada secara langsung atau tidak langsung dalam membantu saya menjayakan projek sarjana muda ini.

ABSTRAK

Pembinaan Institut Pengajian Tinggi Awam (IPTA) dan swasta di Malaysia banyak menyumbang kepada peningkatan sektor ekonomi dan pembangunan bagi kawasan luar bandar bagaimanapun proses urbanisasi ini telah memberi impak kepada sewa dan nilai harta tanah di sekitarnya. Kewujudan IPT di kawasan luar bandar ternyata banyak memberi impak kepada harga sewa kediaman. Hal ini kerana berlaku perubahan yang ketara dalam permintaan dan penawaran disebabkan oleh pertumbuhan penduduk. Oleh yang demikian, kajian ini dijalankan bertujuan mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai dan sewa kediaman harta tanah serta trend nilai sewa kediaman di kawasan sekitar Universiti Teknologi MARA Jasin, Melaka. Sehubungan itu, kaedah temu duga dan pengedaran borang selidik serta analisa data telah dijalankan di kawasan sekitar institusi tersebut. Berdasarkan dapatan kajian melalui borang soal selidik faktor utama yang mempengaruhi harga sewa ialah lokasi manakala melalui temu bual ialah kewujudan IPTA dan IPTS serta kemudahan. Seterusnya, hasil analisa data JPPH trend harga sewa bagi rumah teres setingkat dan teres kos rendah di sekitar UiTM Jasin menunjukkan kenaikan bermula pada tahun 2012 di mana selepas pembinaan UiTM Jasin. Kesimpulannya, kewujudan UiTM Jasin ternyata mempengaruhi harga sewa kediaman di sekitar Jasin malahan menyumbang kepada peningkatan nilai suatu harta tanah.

ABSTRACT

The construction of the Institute of Higher Learning and private in Malaysia has contributed significantly to the improvement of the economic sector and the development of rural areas, however, the process of urbanization has impacted the rent and value of the surrounding property. The existence of rural HEIs in rural areas has given a lot of impact to housing rental prices. This is due to the significant change in demand and supply due to population growth. Therefore, this study is conducted to identify the factors affecting the value and rental of residential property as well as the trend of residential rental value in the vicinity of Universiti Teknologi MARA Jasin, Melaka. In this regard, interview and distribution methods and data analysis were conducted in the vicinity of the institution. Based on the findings of the questionnaire through the questionnaire form the main factors affecting the rental price are location while the interview is the existence of Institute of Higher Learning and IPTS and facilities. Furthermore, the results of the JPPH data analysis of the rental price for single-storey terrace houses and low-cost terraces around UiTM Jasin showed an increase starting in 2012 after the construction of UiTM Jasin. In conclusion, the existence of UiTM Jasin apparently affects the price of residential rental around Jasin but also contributes to the increase in the value of a property.

ISI KANDUNGAN

	JUDUL	
	PENGAKUAN	
	DEDIKASI	i
	PENGHARGAAN	ii
	ABSTRAK	iii
	ABSTRACT	iv
	ISI KANDUNGAN	v
	SENARAI JADUAL	x
	SENARAI RAJAH	xi
	SENARAI SINGKATAN	xiv
	LAMPIRAN	xv
BAB 1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Persoalan Kaji	3
	1.4 Objektif Kajian	3
	1.5 Kepentingan Kajian	3
	1.6 Skop Kajian	4
	1.7 Metodologi Kajian	4
	1.7.1 Peringkat Awal	5
	1.7.2 Peringkat Pertengahan	5
	1.7.3 Peringkat Akhir	6
	1.8 Kesimpulan	6

BAB 2	KAJIAN LITERATUR	7
2.1	Pengenalan	7
2.2	Kajian Literatur	8
2.3	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Sewa Harta Tanah Kediaman di Malaysia	8
2.4	Faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa kediaman	11
2.5	Faktor yang mempengaruhi Trend Harga dan Sewa Kediaman	14
2.6	Impak Pembinaan Pusat Pengajian Tinggi kepada Sewa Kediaman	18
2.7	Kesimpulan	20
BAB 3	METODOLOGI KAJIAN	21
3.1	Pengenalan	21
3.2	Carta Alir	21
3.3	Peringkat Kajian	23
3.4	Pemilihan Kawasan Kajian	24
3.5	Latar Belakang Kajian	25
3.6	Mengenal Pasti Objektif Dan Skop Kajian	30
3.7	Analisis Objektif Pertama	31
3.8	Analisis Objektif Kedua	31
3.9	Kesimpulan	32
BAB 4	ANALISA DATA DAN DAPATAN KAJIAN	33
4.1	Pengenalan	33
4.2	Analisa Objektif Pertama: Mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa kediaman di kawasan sekitar Institut Pengajian Tinggi	34

4.2.1	Analisa Data Borang Soal Selidik	34
4.2.2	Latar Belakang Responden	34
4.2.3	Jantina	35
4.2.4	Kaum	35
4.2.5	Status	36
4.2.6	Pekerjaan	37
4.2.7	Jumlah Penduduk Tetap Dan Pelajar UiTM Jasin	38
4.2.8	Pemilik Kediaman Dan Penyewa	39
4.2.9	Bilangan Penyewa Dalam Satu Rumah	39
4.3	Maklumat Kediaman Responden Di Sekitar UiTM Jasin	40
4.3.1	Jenis Kediaman	40
4.3.2	Jenis kediaman dan Harga Sewa	41
4.3.3	Bilangan Bilik Tidur	42
4.3.4	Bilangan Bilik Sewa dan Harga Sewa	43
4.3.5	Bilangan Bilik Air	44
4.3.6	Bilangan Bilik Air dan Harga Sewa	45
4.3.7	Kemudahan Yang Disediakan	46
4.3.8	Kemudahan dan Harga Sewa	47
4.3.9	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Sewa Kediaman Di Sekitar UiTM Jasin	48
4.4	Faktor Pemilik Kediaman Menaikkan Harga Sewa	48
4.4.1	Faktor Utama Harga Sewa Rumah Meningkat	50
4.4.2	Trend Harga Sewa Kediaman Di Sekitar UiTM Jasin	51

4.4.3	Respond Penduduk Tetap Terhadap Bayaran Sewa Rumah Sama Ada Semakin Meningkat Atau Tidak Sejak Pembinaan UiTM Jasin	51
4.4.4	Bayaran Sewa Sebulan	52
4.4.5	Anggaran Harga Sewa Kediaman Sebelum Pembinaan UiTM Jasin	53
4.4.6	Trend harga sewa kediaman sebelum dan selepas pembinaan UiTM Jasin	54
4.4.7	Analisis Temu Bual	55
4.4.8	Temu bual bersama Ejen Harta Tanah	58
4.4.9	Rumusan Analisa Temu Bual Responden	59
4.5.	Analisa Objektif	61
4.5.1	Trend Harga Sewa Rumah Teres Kos Rendah	61
4.5.2	Trend Harga Sewa sebelum pembinaan UiTM Jasin	62
4.5.3	Trend harga sewa rumah teres setingkat	63
4.5.4	Trend harga sewa sebelum pembinaan UiTM Jasin	66
4.5.5	Trend Harga Rumah Teres Kos Rendah	67
4.5.6	Trend harga rumah teres setingkat	69
4.5.7	Faktor Yang Mempengaruhi Trend Harga Sewa	70
4.5.8	Faktor Harga Rumah	70
4.5.9	Trend Harga Rumah dan Harga Sewa Rumah Teres Kos Rendah	71

4.6	Trend Harga Rumah dan Harga Sewa Rumah Teres Setingkat	71
4.6.1	Faktor Lokasi dan Jarak dari UiTM Jasin	72
4.6.2	Kesimpulan	92
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	93
5.1	Pengenalan	93
5.2	Rumusan Kajian: Objektif 1	94
5.3	Rumusan Kajian Objektif 2	95
5.4	Cadangan Kajian	96
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	97
5.6	Batasan dan limitasi kajian	97
5.7	Kesimpulan	98
	RUJUKAN	99
	LAMPIRAN	102

SENARAI JADUAL

2.1	Ringkasan Faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa kediaman	9
2.2	Ringkasan faktor yang mempengaruhi harga sewa kediaman : Kajian Lepas	13
2.3	Ringkasan Faktor-faktor yang mempengaruhi trend harga dan sewa kediaman	17
3.1	Populasi penduduk Jasin	29
4.1	Pasaran Harga Rumah	57
4.2	Rumusan Temu Bual	60
4.3	Kemudahan di Taman Maju Jasin	77
4.3.1	Kemudahan di Taman Bemban Baru	78
4.3.2	Kemudahan di Taman Bemban Jaya	79
4.3.3	Kemudahan di Taman Wira Kampung Tehel	80
4.3.4	Kemudahan di Taman Bukit Tembakau	81
4.3.5	Kemudahan di Taman Seri Hilir Batang Melaka	82
4.3.6	Kemudahan di Taman Muhibah Merlimau	84
4.3.7	Kemudahan di Taman Maju Jasin	85
4.3.8	Kemudahan di Taman Bemban Baru	86
4.3.9	Kemudahan di Taman Mewah	88
4.4	Kemudahan di Taman Bukit Tembakau	89
4.4.1	Kemudahan di Taman Nyalas Baru	90
4.4.2	Kemudahan di Taman Tuah Perdana	91

SENARAI RAJAH

3.1	Carta Aliran Proses Penyelidikan	22
3.2	Statistik Pembangunan Jasin	24
3.3	Peta Daerah Jasin	26
3.4	Pelan Lokasi Bandar Bestari 1	27
3.5	Pelan Lokasi Bandar Jasin Bestari 2	27
3.6	Pelan Lokasi UiTM Jasin	28
3.7	Peta Lokasi UiTM Jasin	29
4.1	Jantina	35
4.1.1	Kaum	36
4.1.2	Status	37
4.1.3	Pekerjaan	38
4.1.4	Jumlah Penduduk Tetap dan Pelajar UiTM Jasin	38
4.1.5	Pemilik kediaman dan penyewa	39
4.1.6	Bilangan Penyewa dalam satu rumah	40
4.1.7	Jenis kediaman ⁴¹	41
4.1.8	Jenis kediaman dan Harga sewa	42
4.1.9	Bilangan bilik tidur	43
4.2	Bilangan bilik tidur dan harga sewa	44
4.2.1	Bilangan bilik air	45
4.2.2	Bilangan Bilik Air dan Harga sewa	46
4.2.3	Kemudahan yang disediakan	47
4.2.4	Kemudahan dan Harga Sewa	48
4.2.5	Faktor pemilik kediaman menaikkan harga sewa	49
4.2.6	Faktor Utama Yang Mempengaruhi Harga Sewa	50

4.2.7	Persepsi responden	52
4.2.8	Bayaran sewa sebulan	53
4.2.9	Anggaran Harga Sewa Sebelum Pembinaan UiTM Jasin	54
4.3	Trend Harga Sewa Kediaman Sebelum Dan Selepas Pembinaan UiTM Jasin	55
4.3.1	Trend Harga Sewa Rumah Teres Kos Rendah	61
4.3.2	Trend Harga Sewa Rumah Teres Kos Rendah	62
4.3.3	Trend Harga Sewa sebelum pembinaan UiTM Jasin	63
4.3.4	Trend harga sewa selepas pembinaan UiTM Jasin	63
4.3.5	Trend harga sewa rumah teres setingkat	64
4.3.6	Trend harga sewa rumah teres setingkat	65
4.3.7	Trend harga sewa sebelum pembinaan UiTM Jasin	66
4.3.8	Trend Harga Sewa selepas pembinaan UiTM Jasin	67
4.3.9	Trend harga rumah teres kos rendah	68
4.4	Trend Harga Rumah	68
4.4.1	Trend harga rumah teres setingkat	69
4.4.2	Trend Harga Rumah	70
4.4.3	Trend Harga Rumah dan Harga Sewa	71
4.4.4	Trend Harga Rumah dan Harga Sewa	72
4.4.5	Lokasi Rumah Teres Kos Rendah Jarak dari UiTM dan Harga Sewa	73
4.4.6	Lokasi Rumah Teres Setingkat Jarak dari UiTM dan Harga Sewa	74
4.4.7	Pelan Lokasi Taman Maju Jasin	76
4.4.8	Pelan Lokasi Taman Bemban Baru	77
4.4.9	Pelan Lokasi Taman Bemban Jaya	79
4.5	Pelan Lokasi Taman Wira Kampung Tehel	80
4.5.1	Pelan Lokasi Taman Bukit Tembakau	81
4.5.2	Rajah Pelan Lokasi Taman Seri Hilir Batang Melaka	82

4.5.3	Pelan Lokasi Taman Muhibah Merlimau	83
4.5.4	Pelan Lokasi Taman Maju Jasin	85
4.5.5	Pelan Lokasi Taman Bemban Baru	86
4.5.6	Pelan Lokasi Taman Mewah	87
4.5.7	Pelan Lokasi Taman Bukit Tembakau	89
4.5.8	Pelan Lokasi Taman Nyalas Baru	90
4.5.9	Pelan Lokasi Taman Buah Perdana	91

SENARAI SINGKATAN

IPT	-	Institut Pengajian Tinggi
IPTA	-	Institut Pengajian Tinggi Awam
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
KDNK	-	Keluaran Dalam Negeri Kasar
LAUTECH	-	Ladoke Akintola University of Technology
MARA	-	Majlis Amanah Rakyat
PSAS	-	Politeknik Sultan Azlan Shah
RMK-11	-	Rancangan Malaysia Ke-11
UiTM	-	Universiti Teknologi MARA
UniMAP	-	Universiti Malaysia Perlis
UPSI	-	Universiti Pengajian Sultan Idris
UTHM	-	Universiti Tun Hussien Onn Malaysia
UTM	-	Universiti Teknologi Malaysia
PERTAM	-	Perbadanan Tanah Adat Melaka

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	PERKARA	MUKA SURAT
A	Soalan Temu Bual	102
B	Borang Soal Selidik	104

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Transformasi demi transformasi telah banyak merubah struktur sesuatu lokasi sama ada semakin pesat membangun atau semakin mundur. Hal ini bergantung kepada rancangan pelaksanaan bagi meningkatkan produktiviti dan perkembangan ekonomi. Pendidikan yang berkembang maju adalah faktor signifikan dalam usaha mencapai Wawasan 2020. Melalui Rancangan Malaysia Ke-11 (RMK-11) bidang pendidikan akan terus diberikan tumpuan utama dalam usaha membangun modal insan dan memacu ke arah negara maju.

Dalam konteks ini, pembinaan pusat pengajian tinggi misalnya telah banyak menggalakkan kemajuan bandar dan persekitarannya seperti bekalan air, elektrik, perumahan, rekreasi dan sebagainya. Dengan ini, proses urbanisasi di kawasan tersebut berkembang pesat. Tambahan pula, kewujudan IPT dapat membandarkan kawasan luar bandar. Kewujudan IPT di kawasan luar bandar ternyata banyak memberi impak kepada harga sewa kediaman. Hal ini kerana permintaan dan penawaran akan berlaku perubahan yang ketara kerana banyak penduduk akan migrasi ke tempat yang lebih selesa kerana dengan adanya pusat pendidikan.

Kewujudan sesebuah IPT di sesuatu kawasan itu dilihat berupaya untuk memberi satu spektrum yang baru terhadap pertumbuhan dan perkembangan ekonomi. Selain itu, perkembangan pesat institusi pengajian tinggi (IPT) banyak mendorong peningkatan pasaran dalam harta tanah terutamanya harta tanah di Malaysia. Selain itu, kewujudan

universiti juga akan mempengaruhi dari segi kenaikan kos buruh dan aktiviti komersial selain pertumbuhan dalam pekerjaan Goldstein, H. & Drucker J (2006).

1.2 Penyataan Masalah

Pembangunan yang semakin pesat di kawasan luar bandar telah banyak memberi impak kepada nilai sesuatu harta tanah. Dalam konteks ini, harta tanah yang lebih menjadi fokus adalah harta tanah kediaman. Hal ini kerana jumlah penduduk semakin meningkat dari masa ke semasa. Pembinaan pusat pendidikan di kawasan yang kurang penduduk menjadi faktor utama banyak pembangunan berlaku di sekitar IPTA tersebut.

Kajian ini diambil di kawasan UiTM Jasin, Melaka. Hal ini kerana ekoran pembinaan IPTA, terdapat banyak perubahan berlaku pada kadar harga sewa dan juga harga harta tanah kediaman. Selepas pembinaan pusat pendidikan ini, banyak rumah kediaman yang dibina di mana para pemilik rumah menyasarkan penyewanya ialah dari golongan pelajar yang mencari kediaman di luar kawasan universiti.

Harga sewa yang terlalu mahal telah menjadi satu kekangan bagi mereka untuk menyewa hal ini kerana pemilik rumah meletakkan harga sewa yang tinggi dan tidak masuk akal untuk status sebagai pelajar. Persoalannya adakah pembinaan IPTA itu sendiri menjadi punca nilai tanah dan menyumbang kepada nilai sewa bagi unit kediaman meningkat.

Sehubungan dengan itu, satu kajian mengenai hubungan antara faktor yang mempengaruhi harga sewa kediaman di sekitar lokasi yang dipilih dijalankan untuk melihat trend harga sewa kediaman di sekitar dua IPTA tersebut. Bagi mengenal pasti trend harga sewa kediaman di kawasan sekitar IPT, kaedah kuantitatif dan kualitatif telah dijalankan.

1.3 Persoalan Kajian

Berdasarkan pernyataan masalah kajian, penetapan matlamat kajian adalah penting bagi memastikan kajian dapat dijalankan dengan lancar. Oleh yang demikian, persoalan kajian yang telah dikenal pasti adalah seperti yang berikut :

a) Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa kediaman di kawasan sekitar Institut Pengajian Tinggi?

b) Apakah nilai sewa di sekitar kawasan Institut Pengajian Tinggi.

1.4 Objektif Kajian

Terdapat dua objektif yang menjadi fokus dalam kajian ini. Objektifnya adalah seperti yang berikut:

a) Menenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa kediaman di kawasan sekitar Institut Pengajian Tinggi.

b) Mengkaji trend nilai sewa di sekitar kawasan Institut Pengajian Tinggi.

1.5 Kepentingan Kajian

Hasil kajian diharapkan dapat menjadi salah satu sumber rujukan kepada pemaju perumahan kerana usaha penentuan keperluan perumahan masih kurang di Malaysia jika dibandingkan dengan negara maju yang lain. Kajian ini diharap dapat memberi maklumat dan input kepada perkembangan ilmu pengetahuan dalam mempergiatkan lagi kajian yang lebih meluas dalam aspek perumahan. Hasil kajian ini dapat memberi gambaran tentang trend pergerakan harga dan sewa yang berlaku sepanjang tempoh masa kajian dan ia boleh menunjukkan sebarang hubung kait di antara harga dan sewa harta tanah di kawasan tersebut. Petunjuk ini boleh dijadikan rujukan kepada pegawai penilaian di Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) di dalam membuat keputusan berhubung kaedah penilaian yang akan digunakan untuk menilai harta tanah

di sesuatu kawasan berdasarkan potensi kawasan tersebut sama ada menggunakan kaedah perbandingan untuk kawasan yang aktif dari segi transaksi jual beli atau kaedah pelaburan untuk kawasan yang dikenal pasti mempunyai permintaan yang tinggi untuk aktiviti penyewaan.

1.6 Skop Kajian

Kajian ini meliputi data-data harga dan sewa kediaman jenis teres kos rendah dan teres setingkat di sekitar kawasan UiTM Melaka. Taman perumahan yang akan dianalisis terletak kira-kira 30km dari kawasan kajian. Kajian ini akan memfokuskan kepada faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa kediaman terhadap sesebuah kawasan perumahan yang berhampiran dengan kawasan UiTM Jasin. Hal ini kerana terdapat faktor lain yang mempengaruhi harga sewa di taman perumahan tersebut selain UiTM Jasin. Tambahan lagi, harga sewa sebelum dan selepas pembinaan UiTM Jasin akan dikaji bagi melihat trend harga sewa. Oleh itu, kajian ini akan melihat perbandingan harga sewa serta trend harga disebabkan pembinaan IPTA di kawasan tersebut.

1.7 Metodologi Kajian

Kajian ini mengguna kaedah kualitatif dan kuantitatif. Bagi kaedah kualitatif, kaedah temu bual dan kaedah borang soal selidik akan dijalankan. Kaedah ini dijalankan bagi mencapai objektif pertama iaitu mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa kediaman. Bagi kaedah kuantitatif pula, data dari Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) akan dianalisis. Data sewa dan harga kediaman jenis teres kos rendah dan teres setingkat akan dari tahun 2005 hingga 2016 bagi mencapai objektif kedua iaitu mengkaji trend harga sewa kediaman di sekitar kawasan Institut Pengajian Tinggi.

1.7.1 Peringkat Awal

Peringkat awal kajian ini adalah mengenal pasti lokasi yang sesuai untuk menjalankan kajian. Seterusnya, ialah mengenal pasti objektif serta skop kajian. Sejurus itu kaedah kajian akan dikenal pasti untuk memperoleh dapatan kajian Peringkat ini diperlukan untuk membangunkan konsep rangka kerja bagi keseluruhan kajian.

1.7.2 Peringkat Pertengahan

Peringkat ini melibatkan pengumpulan maklumat dan data bagi ulasan literatur dari kajian terdahulu. Dalam kajian ini, dua jenis pengumpulan data dilakukan iaitu melibatkan data sekunder dan data primer.

i)Data sekunder

Data sekunder diperoleh melalui bahan rujukan jurnal, artikel, laporan pasaran harta yang mana boleh didapati melalui Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta(JPPH). Data sewa dan harga kediaman jenis teres kos rendah dan teres setingkat akan diperoleh dari JPPH bagi menganalisis trend harga sewa dari tahun 2005 hingga 2016.

ii)Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh melalui pengedaran borang soal selidik kepada responden di kawasan sekitar IPTA iaitu pelajar UiTM Jasin serta penduduk tetap .Soal selidik ini juga mencapai objektif yang telah dinyatakan . Di samping itu, peringkat ini juga melibatkan temu bual bersama golongan profesional iaitu Penilai Harta dan Ejen Harta Tanah.

Analisis dibuat pada peringkat ini berdasarkan pengumpulan data daripada borang soal selidik melalui aplikasi Google Doc. Seterusnya trend harga sewa akan dianalisis dengan menggunakan Microsoft Excel.

1.7.3 Peringkat Akhir

Peringkat terakhir ini adalah melibatkan penulisan laporan akhir. Penulis merumuskan hasil kajian dan penilaian semula objektif kajian yang dilaksanakan. Seterusnya penulis mengemukakan beberapa cadangan yang boleh dipertimbangkan oleh kerajaan dan pemaju juga perancang perumahan untuk memastikan keperluan perumahan dapat dicapai dan segala permasalahan yang berlaku berkaitan keperluan perumahan dapat diatasi dengan lebih sistematik.

1.8 Kesimpulan

Ringkasan dari bab ini membincangkan tentang isi-isi utama yang perlu diperoleh misalnya latar belakang kajian, objektif, skop dan sebagainya bagi mengkaji tajuk kajian dengan lebih mendalam dalam kajian literatur. Objektif sangat penting dalam bab ini untuk mengetahui dapatan kajian serta menjawab pernyataan masalah.