

Penentuan Faktor Permintaan Perumahan di Temerloh Pahang

Determination of Housing Demand Factors in Temerloh Pahang

Nurul Firzana Azman¹, Rozilah Kasim^{1,2*},

¹ Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi & Perniagaan
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia/Parit Raja, Batu Pahat, 86400, MALAYSIA

² Centre of Project, Property and Facility Management Services (PROFMs), Fakulti Pengurusan Teknologi dan
Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

*Corresponding Author: rozilah@uthm.edu.my

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2024.05.01.111>

Maklumat Artikel

Diserah: 31 Mac 2024
Diterima: 30 April 2024
Diterbitkan: 30 Jun 2024

Kata Kunci

Faktor, permintaan, perumahan

Abstrak

Matlamat utama dasar perumahan negara adalah untuk menyediakan kemudahan rumah mampu milik kepada pembeli dari pelbagai latar belakang dan tahap pendapatan. Namun begitu, isu utama ialah ketidakpadanan keperluan dan permintaan perumahan. Selain itu, tiada model pengukuran khusus untuk mengukur faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan. Oleh itu, kajian ini mengukur faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan dan menentukan faktor yang paling signifikan mempengaruhi permintaan perumahan oleh pembeli. Kajian ini menggunakan pendekatan kuantitatif melalui pengedaran borang soal selidik kepada bakal pembeli dan penyewa daripada golongan berpendapatan B40 di Mukim Perak, Temerloh Pahang. Data yang diperolehi dianalisis menggunakan perisian SPSS. Dapatan kajian menunjukkan faktor dan faktor yang paling signifikan mempengaruhi permintaan perumahan di kawasan kajian. Hasilnya akan menjadi rujukan kepada pemaaju, pembeli, penyewa dan penyelidik masa depan.

Keywords

Factor, demand, housing

Abstract

The main goal of the national housing policy is to provide affordable housing facilities for buyers from various backgrounds and income levels. Nevertheless, the main issue is the mismatch of housing needs and demands. In addition, there is no specific measurement model to measure the factors affecting housing demand. Therefore, this study measures the factors that influence housing demand and determines the most significant factors affecting housing demand by buyers. This study uses a quantitative approach through the distribution of questionnaires to prospective buyers and tenants from the B40 income group in Mukim Perak, Temerloh Pahang. The data obtained is analysed using SPSS software. The findings showed the most significant factors and factors affecting the demand for housing in the study area. The results would be reference to future developers, buyers, tenants and researchers.

1. Pengenalan

Perumahan antara komponen penting dalam pembangunan ekonomi, oleh itu polisi kerajaan melalui Rancangan Malaysia berperanan dalam memberi keselesaan kepada rakyat. Walaupun anggaran keperluan perumahan dibuat di bawah Rancangan Malaysia, anggaran tersebut tidak meliputi keperluan sebenar malah menimbulkan pelbagai kesukaran dalam memenuhi keperluan sebenar pembeli dan penyewa perumahan di Malaysia. Masalah ketidaksepadanan keperluan dan kehendak perumahan yang disediakan dengan keperluan setempat dikenal pasti sebagai masalah utama dalam pembangunan perumahan negara (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2001).

1.1 Latar Belakang Kajian

Keputusan untuk membeli rumah adalah sangat penting dan merupakan satu langkah besar dalam perjalanan kehidupan seseorang itu. Kewangan yang tinggi dan stabil untuk memiliki sebuah tempat perlindungan atau rumah adalah salah satu komitmen yang besar dan merupakan satu pelaburan jangka masa yang panjang. Faktor ini dipengaruhi oleh peningkatan harga hartanah yang meningkat dan golongan muda atau pembeli rumah pertama tidak mampu untuk memiliki rumah disebabkan peningkatan harga rumah yang tidak sejajar dengan kenaikan gaji (Bernama, 2017). Berdasarkan Teori Hierarki Keperluan Maslow (1943), tempat tinggal tergolong dalam keperluan fisiologi yang mesti dikecapi terlebih dahulu berbanding keperluan lain (Ridzuan et al, 2018).

Untuk mengecapi ciri rumah yang diimpikan oleh pembeli rumah pertama atau sebaliknya, ciri-ciri atau kehendak yang mereka perlukan mestilah diaplikasikan pada sesebuah pembinaan perumahan itu. Zaman digitalisasi ini dapat meluaskan pandangan pihak yang terlibat dengan melihat kepesatan pembangunan perumahan yang lebih moden dan selesa dengan ekonomi dan alam sekitar setempat. Keterbatasan ekonomi seseorang itu menyebabkan mereka terpaksa memilih rumah yang berkos rendah atau membina rumah secara persendirian di luar bandar. Para pemaju, arkitek dan kontraktor juga perlu membuat keputusan dalam mengikut arus pemodenan pembinaan perumahan kerana perlu menitikberatkan keperluan dan kehendak permintaan yang berubah mengikut arus kemodenan.

1.2 Pernyataan Masalah

Matlamat dasar perumahan negara adalah untuk menyediakan kemudahan untuk memiliki perumahan yang mampu dibeli oleh pembeli daripada semua lapisan kumpulan pendapatan. Perumahan adalah satu elemen penting bagi seseorang itu dan untuk dimiliki serta jenis perumahannya adalah bergantung kepada faktor sosial, ekonomi dan politik. Secara amnya, sasaran yang ditentukan oleh kerajaan dalam Rancangan Pembangunan Malaysia adalah baik dan sempurna, kurangnya hanyalah daripada aspek pelaksanaan dimana pemaju berlumba-lumba membina rumah kos tinggi. Berlaku ketidakselarasan antara yang telah dirancang. Walaupun anggaran jumlah rumah yang dibina secara keseluruhannya mencapai jumlah yang disasarkan tetapi ia tidak memenuhi kategori dan ciri-ciri yang diperlukan oleh pembeli. Berikut adalah statistik penawaran perumahan telah siap bina di Malaysia pada tahun 2022 adalah sebanyak 71,981 unit dan statistik transaksi jual beli perumahan di kawasan kajian 114,021 unit. Statistik perumahan yang tidak terjual bagi rumah teres di Malaysia pada tahun 2022 adalah sebanyak 5,766 unit dan 1,709 unit di Pahang pada tahun 2019. Data ini dikeluarkan oleh NAPIC, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta dimana ia menunjukkan berlaku ketidaksepadanan kehendak dan keperluan perumahan oleh pembeli.

Namun begitu, masalah utamanya adalah ketidaksepadanan terhadap keperluan perumahan ini berlaku disebabkan tiada satu model pengukuran khusus bagi menentukan keperluan perumahan serta ia tidak mengambil kira faktor-faktor yang menjadi pengukurnya (Zulkepli, 2011). Permasalahan yang kedua adalah permintaan perumahan yang berlebihan berlaku di kawasan bandar berbanding di kawasan luar bandar atau desa (Zulkepli, 2011). Ia adalah berpunca daripada faktor pengangkutan awam, faktor bencana dan sebagainya.

Implikasinya, situasi ini mempengaruhi faktor pembeli dan penyewa secara keseluruhannya dan menentukan jenis perumahan yang bersesuaian dengan ciri-ciri mereka. Kajian lepas yang dijalankan oleh (Zulkepli, 2011) dengan tajuk Pembangunan Model Penentu Keperluan Perumahan kajian kes di Johor Bahru hampir serupa telah dikaji. Kajiannya hanya berfokuskan kepada faktor kemampuan, faktor kecukupan dan faktor kesesuaian oleh pembeli dan penyewa di kawasan Tampoi, Larkin dan Mount Austin, Johor Bahru. Namun begitu, kajian lepas dijalankan di Johor Bahru dimana ia adalah kawasan tumpuan dan ibu negeri Johor berbanding dengan kajian ini yang dijalankan di mukim Perak, Temerloh.

Oleh itu, kajian ini berfokuskan untuk mengenal pasti faktor penentu yang mempengaruhi permintaan perumahan dan faktor paling signifikan dari segi ciri sosio ekonomi pembeli dan penyewa kategori pendapatan B40 di mukim Perak, Temerloh dan mengambil kira faktor-faktor lain yang menjadi pengukur penentu permintaan perumahan.

1.3 Objektif Kajian

- Kenal pasti faktor penentu yang mempengaruhi permintaan perumahan oleh pembeli.
- Kenal pasti faktor paling signifikan yang mempengaruhi permintaan perumahan oleh pembeli.

1.4 Skop Kajian

Kajian ini difokuskan kepada golongan B40 untuk bakal pembeli dan penyewa di Mukim Perak, Temerloh, Pahang.

2. Kajian Literatur

2.1 Definisi dan Teori

Perumahan didefinisikan sebagai suatu bangunan atau struktur yang mana membolehkan isi rumah untuk mendiami di dalamnya mengikut undang-undang sesebuah kawasan (Business dictionary, 2017). Rumah atau perumahan diperlukan oleh isi rumah untuk berteduh kerana ia merupakan satu aspek penting dalam kehidupan manusia serta setiap kawasan perumahan itu pasti mempunyai peraturan dan undang-undang yang mesti dipatuhi yang telah ditetapkan oleh badan berkanun. Istilah "rumah" dan "perumahan" melalui pentakrifan lain mempunyai banyak definisi. Harta kediaman ditakrifkan sebagai tanah yang belum dibangunkan atau blok tanah yang telah dibangunkan, digunakan atau disediakan untuk kediaman, seperti rumah keluarga tunggal, pangsapuri atau rumah pangsa, dalam The Dictionary of Real Estate Appraisal (2002:313). Selaras dengan takrifan "inaedificatio solo, kredit solo," yang bermaksud apa yang dilampirkan dari tanah termasuk sebahagian daripada tanah, hartanah ditakrifkan secara sah (di Amerika) sebagai semua objek termasuk dalam dan di atas tanah yang merupakan bahagian semula jadi. tanah (cth., pokok dan mineral) serta semua objek yang dicipta dan dibina oleh manusia (bangunan, telaga dan saluran paip air bersih).

Permintaan, menurut Sadono Sukirno (2005), ialah keinginan pembeli untuk membeli sesuatu produk pada titik harga yang berbeza dalam satu tempoh masa. Kesukaran untuk memiliki rumah akan berlaku jika tidak mempunyai pendapatan yang kukuh menurut Besar et al (2020). Hubungan antara pendapatan dan tingkat harga boleh dilihat negatif (hubungan songsang) pada keluk permintaan berikut. Titik di mana pasaran untuk barang berada dalam keseimbangan ditunjukkan oleh keluk pada titik A dan B pada kedua-dua keluk permintaan dan penawaran berikut (Case and Fair, 2008) dalam Afika dan Ariusni.

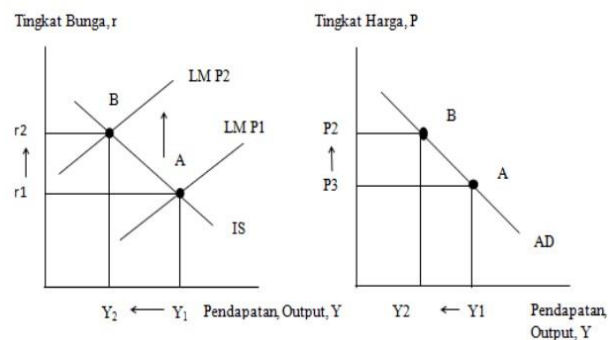


Fig.1 Keluk Permintaan dan Penawaran

Pendapatan dan harga rumah saling berkait dan dapat mempengaruhi jumlah permintaan perumahan oleh pembeli (Fig 1). Faktor-faktor lain yang dikaji juga boleh mempengaruhi permintaan perumahan kerana pembolehubah ini bersifat fleksibel.

2.2 Faktor Penentuan Permintaan Perumahan

Kajian lepas berkaitan faktor penentu yang mempengaruhi permintaan perumahan ditunjukkan diJadual 1. Rumusan hasil kajian lepas telah mengenal pasti 5 faktor penentu iaitu harga, fasiliti, lokasi, polisi dan strategi kerajaan dan reka bentuk rumah. Faktor ini dikenal pasti melalui kekerapan faktor dibincangkan dan dikaji oleh penulis kajian lepas

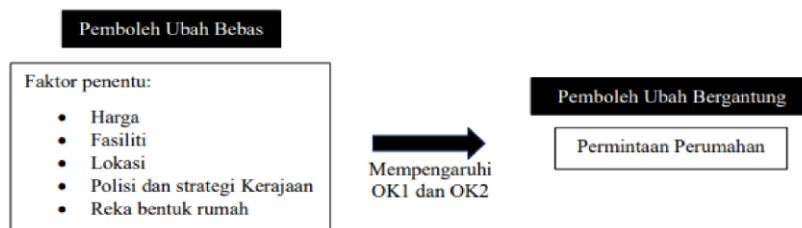
Jadual 1 Rumusan Faktor Penentuan Perumahan

Penulis (Tahun)	Faktor	Rumusan
Rahma (2016)	Harga Fasiliti Lokasi Pengaruh lingkungan Polisi dan strategi kerajaan	Harga Fasiliti Lokasi Polisi dan strategi Kerajaan Reka bentuk rumah
Sukirno (2003)	Harga	
Tylor (2014)	Rekabentuk rumah	
Engeland dan Wheatley (1992)	Reka bentuk rumah Harga	
Awang Firdaos (1997)	Lokasi Pendapatan Fasiliti Harga Bilangan isi rumah Penggubalan undang-undang	

Jadual 1 merumuskan faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan dapat dirumuskan melalui kajian terdahulu. Menurut Rahma (2016), faktor harga, fasiliti, lokasi, pengaruh lingkungan dan polisi dan strategi kerajaan merupakan faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan. Selain itu, menurut Jaeson (2017), polisi dan strategi kerajaan merupakan faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan. Bagi Sukirno (2003), harga merupakan faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan manakala menurut Tylor (2014), reka bentuk rumah adalah faktor yang berkaitan. Seterusnya, Engeland dan Wheatley (1992) menyatakan bahawa faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan adalah reka bentuk rumah dan harga. Akhir sekali, menurut Awang Firdaos (1997), lokasi, pendapatan, fasiliti, harga, bilangan isi rumah dan penggubalan undang-undang adalah faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan. Dapat dirumuskan bahawa faktor harga, fasiliti, lokasi, polisi dan strategi kerajaan dan reka bentuk rumah adalah faktor yang berulang yang dikaji oleh pengkaji dalam kajian lepas.

2.3 Konseptual Kerangka Kerja

Faktor penentu yang mempengaruhi permintaan perumahan yang telah dikenal pasti dibentuk untuk menghasilkan konseptual kerangka kerja seperti di Rajah 2. Rangka kerja yang menggambarkan hubungan antara variabel bersandar (dependent) iaitu permintaan perumahan dan variable tak bersandar (independent) iaitu faktor penentu dalam bentuk grafik. Konseptual kerangka kerja ini dijadikan sebagai peta penyelidikan untuk mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan.



Rajah 2 Konseptual Kerangka Kerja

Hubungan diantara faktor penentu yang mempengaruhi permintaan perumahan (pemboleh ubah bebas) dan permintaan perumahan (pemboleh ubah bergantung) dikaji mengikut kehendak objektif kajian pertama dan objektif kajian kedua yang telah ditetapkan. Faktor penentu inilah yang mempengaruhi turun naik permintaan perumahan.

3. Metodologi Kajian

3.1 Populasi dan Persampelan

Kajian ini mengadaptasi pendekatan kuantitatif dimana persampelan kajian ditentukan dengan menggunakan kaedah Krejcie Morgan Table. Menurut Jabatan Perangkaan Malaysia (2020) jumlah populasi penduduk di daerah Temerloh adalah 983,788 orang. Angka ini adalah daripada hasil bancian yang dijalankan pada tahun 2020. Daripada keseluruhan jumlah populasi penduduk yang tinggal di Temerloh iaitu 983,788 orang menurut (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020). Berdasarkan Krejcie Morgan Table, responden berpendapatan B40 dan tinggal di mukim Perak, Temerloh ditentukan seramai 40 orang dipilih mengikut teknik persampelan rawak mudah.

3.2 Pengumpulan Data

Rangka instrumen kajian soalan selidik (seperti diJadual 2) dibahagikan kepada 3 bahagian iaitu bahagian A adalah demografi, bahagian B adalah mengenal pasti faktor penentu dan bahagian C adalah mengenal pasti faktor paling signifikan penentu permintaan perumahan. Kajian bahagian B dibangunkan dimana 5 faktor akan diukur menggunakan skala likert 1 hingga 5 dan bahagian C diukur melalui kekerapan data yang diundi. Borang soal selidik adalah berbentuk google form dan diedarkan secara atas talian dalam tempoh 1 bulan kepada bakal pembeli dan penyewa berpendapatan kategori B40 yang tinggal di Mukim Perak, Temerloh.

Jadual 2 Instrumen Kajian Soalan Soal Selidik

BAHAGIAN A ● Demografi responden	Contoh soalan: ● Umur ● Taraf perkahwinan ● Pekerjaan ● Tingkat pendapatan ● Tempoh menetap ● Bilangan isi rumah ● Status kediaman	Dapatan soalan: ● Maklumat responden
BAHAGIAN B: FAKTOR ● Harga ● Kemudahan fasiliti ● Lokasi ● Polisi dan strategi kerajaan ● Reka bentuk rumah ● Penggubalan undang-undang ● Pengaruh lingkungan ● Pendapatan ● Bilangan isi rumah	Disokong oleh: ● Rahma (2010) ● Jaeson (2017) ● Sukirno (2003) ● Tylor (2014) ● Engeland dan Wheatley(1992) ● Awang Firdaos (1997)	Menggunakan kaedah skala likert 1= sangat setuju 2= setuju 3= tidak pasti 4= kurang setuju 5= sangat tidak setuju
BAHAGIAN C ● Faktor paling signifikan	Menggunakan kekerapan untuk menentukan faktor paling signifikan	Undian kekerapan data

3.3 Penganalisan Data

Data yang diterima daripada edaran borang soal selidik dianalisis dalam bentuk analisis deskriptif menggunakan perisian SPSS.

Analisis deskriptif merupakan analisis statistik yang digunakan untuk merangkum dan menggambarkan data numerik. Ia memberikan gambaran kuat tentang sifat utama dari keseluruhan responden yang berada di dalam kategori pendapatan B40 dan tinggal di mukim Perak, Temerloh dalam membantu memahami pola dan karakteristik data tersebut.

Analisis frekuensi adalah suatu kaedah statistik yang digunakan untuk menggambarkan pengedaran frekuensi dan skor min dari suatu set data kuantitatif. Analisis ini memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang sebaran dan pola data kuantitatif.

4. Dapatan Kajian

4.1 Demografi Responden

Jadual 3 menunjukkan dapatan analisis deskriptif responden menggunakan nilai frekuensi (f) dan peratusan (%).

Jadual 3 Analisis Deskriptif Demografi Responden

Maklumat Demografi		Frekuensi (f)	Peratusan (%)
Taraf perkahwinan	Bujang	12	30.0
	Berkahwin	21	52.5
	Bercerai/ Duda/ Janda	7	17.5
Pekerjaan	Kakitangan kerajaan	12	30.0
	Pekerja swasta	9	22.5
	Suri rumah	2	5.0
	Bekerja sendiri	12	30.0
	Telah berpencen	2	5.0
	Lain-lain	3	7.5
Tingkat pendapatan	Rm 1,500 dan kebawah	5	12.5
	Rm 1,500 - Rm 2,500	12	30.0
	Rm 2,501 - Rm 3,500	13	32.5
	Rm 3,501 - Rm 4,500	6	15.0
	Rm 4,501 dan seterusnya	4	10.0
Tempoh menetap di Temerloh	1 - 5 tahun	8	20.0
	6 - 10 tahun	10	25.0
	11 - 20 tahun	5	12.5
	21 - 30 tahun	13	32.5
	30 tahun dan seterusnya	4	10.0
Bilangan isi rumah	1 - 5 orang	19	47.5
	6 - 10 orang	14	35.0
	11 - 15 orang	7	17.5
	16 orang dan seterusnya	0	0
Status kediaman	Menyewa	21	52.5
	Beli	19	47.5

Jadual 3 menunjukkan latar belakang responden yang terlibat dalam kajian ini. Majoriti responden telah berkahwin dan sudah menetap diantara 21 hingga 30 di Temerloh. Kesimpulannya kebanyakan daripada responden adalah pekerja kerajaan dan bekerja sendiri serta lebih memilih untuk menyewa untuk kediaman tempat tinggal mereka.

4.2 Analisis Objektif 1

Bahagian B merupakan pemboleh ubah untuk mengetahui faktor penentu permintaan perumahan. Terdapat dua puluh satu item yang terdapat dalam bahagian ini. Jadual 5 menunjukkan analisis deskriptif faktor penentu permintaan perumahan menggunakan nilai frekuensi (f), peratus (%), min, sisihan piawai, median dan mod.

Jadual 4 Soalan Soal Selidik Faktor Penentu Permintaan Perumahan

Item	Frekuensi (f) Peratusan (%)					Min	SP	Mod	Median
	1	2	3	4	5				
Adakah harga menjadi faktor anda membuat keputusan dalam pemilihan perumahan sama ada untuk menyewa atau membeli.	-	-	3 7.5	17 42.5	20 50.0	4.42	0.63	5.0	4.5
Adakah anda akan menyewa/beli rumah dengan harga yang tinggi tetapi penempatannya berada di bandar.	11 27.5	9 22.5	8 20.0	9 22.5	3 7.5	2.6	1.31	1.0	2.5
Adakah anda akan menyewa/beli rumah dengan harga yang rendah tetapi	11 27.5	5 12.5	9 22.5	10 25.0	5 12.5	2.82	1.41	1.0	3.0

penempatannya berada di luar bandar.									
Adakah kemudahan fasiliti menjadi faktor anda membuat keputusan dalam pemilihan perumahan sama ada untuk menyewa atau membeli.	-	2 5.0	14 35.0	14 35.0	10 25.0	3.80	0.88	3.0	4.0
Adakah anda merasakan kemudahan pengangkutan awam di kawasan anda mencukupi dan berkesan.	4 10.0	8 20.0	9 22.5	10 25.0	9 22.5	3.30	1.30	4.0	3.0
Bagaimana anda menilai tahap kepuasan anda terhadap keadaan jalan raya di kawasan tempat tinggal anda.	1 2.5	1 2.5	1 2.5	27 67.5	10 25.0	4.10	0.77	4.0	4.0
Adakah lokasi menjadi faktor anda membuat keputusan dalam pemilihan perumahan sama ada untuk menyewa atau membeli.	-	1 2.5	5 12.5	13 32.5	21 52.5	4.35	0.80	5.0	5.0
Sejauh mana anda bersetuju bahawa tempat tinggal anda memenuhi keperluan harian anda dengan baik.	-	4 10.0	5 12.5	21 52.5	10 25.0	3.92	0.88	4.0	4.0
Adakah pengaruh lingkungan menjadi faktor anda membuat keputusan dalam pemilihan perumahan sama ada untuk menyewa atau membeli.	-	1 2.5	3 7.5	22 55.0	14 35.0	4.22	0.69	4.0	4.0
Adakah anda merasa selamat di kawasan tempat tinggal anda pada waktu siang dan malam.	-	1 2.5	12 30.0	13 32.5	14 35.0	4.00	0.87	5.0	4.0
Adakah polisi dan strategi kerajaan menjadi faktor anda membuat keputusan dalam pemilihan perumahan sama ada untuk menyewa atau membeli.	-	2 5.0	8 20.0	19 47.5	11 27.5	3.97	0.83	4.0	4.0
Sejauh mana faktor polisi dan strategi kerajaan berkaitan dengan perumahan mempengaruhi keputusan anda untuk menyewa atau membeli tempat tinggal.	-	-	11 27.5	17 42.5	12 30.0	4.02	0.76	4.0	4.0
Adakah kemudahan akses kepada program pinjaman perumahan atau skim sokongan kerajaan mempengaruhi keputusan anda dalam melibatkan diri dalam pasaran perumahan.	1 2.5	1 2.5	9 22.5	18 45.0	11 27.5	3.92	0.91	4.0	4.0
Adakah reka bentuk rumah menjadi faktor anda membuat keputusan dalam pemilihan perumahan sama ada untuk menyewa atau membeli.	1 2.5	4 10.0	9 22.5	11 27.5	15 37.5	3.87	1.11	5.0	4.0
Adakah kehadiran elemen keselamatan, seperti sistem keselamatan, sistem kebakaran, dan penyusunan ruang, memainkan peranan dalam pemilihan perumahan anda.	-	3 7.5	6 15.0	15 37.5	16 40.0	4.10	0.92	5.0	4.0
Adakah pendapatan menjadi faktor anda membuat keputusan dalam pemilihan perumahan sama ada untuk menyewa atau membeli.	-	1 2.5	5 12.5	14 35.0	20 50.0	4.32	0.79	5.0	4.5
Adakah pendapatan anda mempengaruhi jenis perumahan yang anda pertimbangkan, seperti apartment, rumah teres, flat, rumah teres berkembar dan sebagainya.	-	-	3 7.5	20 50.0	17 42.5	4.35	0.62	4.0	4.0
Adakah bilangan isi rumah menjadi faktor anda membuat keputusan dalam pemilihan perumahan sama ada untuk menyewa atau membeli.	3 7.5	4 10.0	6 15.0	12 30.0	15 37.5	3.80	1.26	5.0	4.0
Adakah terdapat keselesaan dan privasi yang mencukupi untuk setiap anggota isi rumah dalam tempat tinggal yang dipilih.	-	-	13 32.5	17 42.5	10 25.0	3.92	0.76	4.0	4.0

Adakah penggubalan undang-undang menjadi faktor anda membuat keputusan dalam pemilihan perumahan sama ada untuk menyewa atau membeli.	-	1 2.5	11 27.5	18 45.0	10 25.0	3.92	0.79	4.0	4.0
Apakah undang-undang perlindungan pengguna atau undang-undang perumahan yang terkini yang mempengaruhi keputusan anda dalam memilih perumahan.	-	3 7.5	14 35.0	14 35.0	9 22.5	3.72	0.90	3.0	4.0
Jumlah Purata Keseluruhan						3.92			

(*Nota: 1: sangat tidak bersetuju, 2: tidak bersetuju, 3:tidak pasti, 4:bersetuju, 5:sangat bersetuju)

Jadual 4 menunjukkan jumlah frekuensi responden dalam memilih skala bagi setiap faktor, didapati secara umumnya bahawa majoriti responden memilih skala ‘sangat bersetuju’ dan ‘bersetuju’ dalam beberapa faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Temerloh. Namun begitu, terdapat beberapa faktor yang dinilai dengan skala ‘tidak pasti’, ‘tidak bersetuju’ dan ‘sangat tidak bersetuju’. Ia dapat dilihat berdasarkan nilai mod <3. Hasil kajian mendapati faktor-faktor daripada analisis deskriptif yang dinilai mempunyai purata keseluruhan nilai min adalah 3.92. Merujuk kepada skala likert yang digunakan, skala >3 dianggap relevan dalam kajian. Oleh itu, nilai min bagi faktor dengan purata nilai min keseluruhan paling tinggi adalah faktor pendapatan (4.34) diikuti oleh faktor lokasi (4.14), faktor pengaruh lingkungan (4.11), faktor reka bentuk rumah (3.99), faktor polisi dan strategi kerajaan (3.97), faktor bilangan isi rumah (3.86), faktor pengaruh undang-undang (3.82), faktor kemudahan fasiliti (3.73) dan faktor harga (3.28).

4.3 Analisis Objektif 2

Bahagian C ini merupakan pembolehubah untuk mengetahui faktor paling signifikan yang mempengaruhi permintaan perumahan. Terdapat enam tahap faktor yang terdapat dalam bahagian ini. Jadual 5 menunjukkan analisis deskriptif faktor penentu permintaan perumahan menggunakan nilai frekuensi (f), peratus (%), min, sisihan piawai, median dan mod.

Jadual 5 Faktor Paling Signifikan yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan

Faktor	Frekuensi (f) Peratusan (%)									SP	Rank
	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Kemudahan fasiliti	6 15.0	4 10.0	5 12.5	6 15.0	7 17.5	5 12.5	1 2.5	2 5.0	4 10.0	2.45	5
Harga	12 30.0	10 25.0	3 7.5	4 10.0	2 5.0	-	3 7.5	5 12.5	1 2.5	2.63	1
Lokasi	4 10.0	9 22.5	10 25.0	5 12.5	1 2.5	1 2.5	5 12.5	3 7.5	2 5.0	2.42	3
Pengaruh lingkungan	5 12.5	4 10.0	6 15.0	8 20.0	4 10.0	5 12.5	2 5.0	3 7.5	3 7.5	2.39	4
Polisi dan strategi kerajaan	1 2.5	-	7 17.5	2 5.0	6 15.0	9 22.5	7 17.5	2 5.0	6 15.0	2.08	6
Reka bentuk rumah	-	5 12.5	2 5.0	3 7.5	7 17.5	7 17.5	7 17.5	5 12.5	4 10.0	2.13	7
Pendapatan	9 22.5	2 5.0	4 10.0	5 12.5	4 10.0	8 20.0	4 10.0	2 5.0	2 5.0	2.48	2
Bilangan isi rumah	1 2.5	4 10.0	2 5.0	4 10.0	2 5.0	5 12.5	5 12.5	11 27.5	6 15.0	2.4	8
Penggubalan undang-undang	2 5.0	2 5.0	1 2.5	3 7.5	7 17.5	-	6 15.0	7 17.5	12 30.0	2.48	9

Terdapat sembilan faktor yang dibincangkan pada bahagian ini. Dapatan daripada Jadual 5 menunjukkan faktor yang paling signifikan kepada faktor yang paling tidak signifikan. Faktor - faktor ini diukur mengikut kekerapan pada setiap tahap faktor manakala faktor dengan nilai kekerapan yang sama diukur menggunakan sisihan piawai. Faktor-faktor berikut telah disusun mengikut 'ranking' seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 5. Dapat disimpulkan bahawa tiga faktor yang paling signifikan adalah harga, pendapatan dan lokasi.

5. Kesimpulan

Hasil dapatan kajian merumuskan faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Temerloh. Hasil dapatan kajian mengenalpasti faktor faktor penentuan permintaan perumahan dan faktor paling signifikan mengikut urutan adalah harga, pendapatan, lokasi, pengaruh lingkungan, kemudahan fasiliti, polisi dan strategi kerajaan, reka bentuk rumah, bilangan isi rumah dan penggubalan undang-undang.

Seterusnya, limitasi kawasan kajian kes adalah difokuskan di mukim Perak, Temerloh Pahang. Kajian ini juga hanya membataskan responden dari golongan berpendapatan B40 sahaja. Oleh itu, untuk cadangan kajian lanjutan, dicadangkan untuk meluaskan kawasan kajian kes kepada keseluruhan negeri Pahang supaya hasil kajian yang menyeluruh terhadap faktor permintaan perumahan dapat diperolehi.

Akhir sekali, dicadangkan responden diluaskan kepada golongan M40 dan T20 untuk membandingkan dapatan kajian supaya dapat membuat perbandingan kajian liputan terhadap kategori B40, M40 dan T20. Cadangan-cadangan yang dinyatakan diharap dapat dijadikan sebagai titik pertimbangan buat pengkaji akan datang untuk terus melakukan sesuatu bagi membangunkan sebuah bandar yang mempunyai ciri dan keperluan perumahan berdasarkan kehendak penduduk, penyewa atau pembeli.

Penghargaan

Penulis ingin memberi penghargaan kepada Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, UTHM yang memberi sokongan untuk melengkapkan kajian dan penerbitan sebahagian dari kajian ini dibawah projek sarjana muda.

Konflik Kepentingan

Penulis mengesahkan bahawa tidak ada konflik kepentingan mengenai penerbitan kertas kerja ini.

Sumbangan Penulis

Penulis mengesahkan sumbangan kepada kertas ini seperti berikut: **konsepsi dan reka bentuk kajian:** Nurul Firzana Azman; **pengumpulan data:** Nurul Firzana Azman; **analisis dan interpretasi hasil:** Nurul Firzana Azman; **penyediaan draf manuskrip:** Nurul Firzana Azman, Rozilah Kasim. Semua penulis telah mengkaji hasil dan meluluskan versi terakhir manuskrip.

Rujukan

- A Comparison of Housing Needs Measures Used in Canada, The United States and England. (1992a). *Socio-Economic Series*.
- Agus, B. D. Z. (2004). *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Isu dan Masalah Perumahan Bumiputra di Bandar: Satu Tinjauan di Daerah Johor Bahru*.
- Engeland, J. and Wheatley, P. A (1992) Comparison of Housing Needs Measures Used in Canada, The United States and England. *Socio-Economic Series, 7. Research and Development Highlight. Canada*.
- Firdaos, A. (1997). *Permintaan dan Penawaran Perumahan" Valuestate* (Vol. 007).
- Kinarso, Y. Y. (2004). Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana di Kotamadya Bandung. *Jurnal Survey Dan Penilaian, 028*.
- Malaysia: Residential Overhang Status Q3 2019*. (2019). Napic, Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta. <https://napic.jp-ph.gov.my/portal/ms/web/guest/key-statistics>
- Masri, R., & Ahmad Dan Razlina Abd, A. (2018). Teori Maslow dalam konteks memenuhi keperluan asas pekerja dan peranannya dalam meningkatkan prestasi organisasi: Kajian dan perspektif Islam. *Jurnal Hadhari, 10*(1), 1-27.
- Mulyadi, E. (2005). Pengaruh Pertumbuhan Tenaga Kerja Sektor Industri Terhadap Permintaan Perumahan Sederhana dan Sangat Sederhana di Kabupaten Bekasi. *Direktorat PBB Dan BPHTB. Property Market 2022 Snapshots*. (2022). Napic, Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta. <https://napic.jp-ph.gov.my/portal/ms/web/guest/key-statistics>
- Property Market Q3 2022 Snapshots*. (2022). Napic, Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta. <https://napic.jp-ph.gov.my/portal/ms/web/guest/key-statistics>.

- Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Jabatan Penilaian Harta Tanah Negara. <https://napic.jpnh.gov.my/portal>
Rahma. (2010). *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari di Kota Semarang)*.
- Sukirno, S. (2003). *Pengantar Teori Mikroekonomi*. PT Raja Grafindo Persada.
- The Dictionary of Real Estate Appraisal*. (1993). Appraisal Institute
- Taylor, S.J. (2012). *5 Factors that influence your home resale value*. <https://loans.usnews.com/factors-that-influence-your-homes-resale-value>
- What is housing definition and meaning, Matlamat Peraturan Kuota Lot Bumiputera Di Daerah Johor Bahru, Universiti Malaya*. 2006. (20017). Businessdictionary.
<http://www.businessdictionary.com/definition/housing.html>
- Zulkepli, M. (2011). *Pembangunan Model Penentu Keperluan Perumahan. Kajian Kes: Johor Bahru, Malaysia*"
Fakulti Pengurusan Teknologi, Perniagaan dan Keusahawanan.