

ANALISIS PEMBELAN HARTAWA KEDAMUAN
PERUMAHAN KEDAMUAN DAN SEBAR
KUALITI HES (KOTA KUALA)

SEKOLAH BAHASA MELAYU

FAKULTI PENGURUSAN DAN EKONOMI
UNIVERSITI MALAYSIA TERENGGANU

2009

**ANALISIS PEMBELIAN HARTANAH KEDIAMAN
PERUMAHAN KEDIAMAN DI SABAH
(KAJIAN KES KOTA KINABALU)**

**SHAIRILIZWAN BIN TAASIM
SARJANA MUDA EKONOMI
(SUMBER ALAM)**

**LAPORAN KERTAS PROJEK INI DIKEMUKAKAN
BAGI MEMENUHI SEBAHAGIAN DARIPADA
SYARAT MEMPEROLEHI
IJAZAH SARJANA MUDA EKONOMI
(SUMBER ALAM)**

**JABATAN EKONOMI
FAKULTI PENGURUSAN DAN EKONOMI
UNIVERSITI MALAYSIA TERENGGANU
(UMT)**

2009

PENAKUAN

Saya akui Kertas Projek (EKN 4399A / EKN 4399B) ini adalah hasil kajian saya sendiri kecuali sumber-sumber yang telah saya jelaskan rujukannya.

Tarikh : 26 APRIL 2009



SHAIRILIZWAN BIN TAASIM

UK 14351

DECLARATION

I hereby declare that this project Paper (EKN 4399A / EKN 4399B) is the result of my own investigation and findings, accept where otherwise stated.

Date: 26 APRIL 2009



SHAIRILIZWAN BIN TAASIM

UK 14351

PENGHARGAAN

Bismillahirrahmanirrahim dan selamat sejahtera,

Syukur ke hadrat ilahi kerana dengan limpah dan kurniaNya akhirnya saya dapat menyiapkan kertas projek tahun akhir bagi melengkapkan program Ijazah Sarjana Muda Ekonomi (Sumber Alam) di Universiti Malaysia Terengganu (UMT). Dengan berkat dan rahmatNya juga saya telah berjaya menjalankan kajian ini dengan baik dan lancar tanpa sebarang masalah yang timbul.

Jutaan setinggi penghargaan dirakamkan kepada Dr Suriyani Dato' Muhamad selaku penyelia kertas projek yang telah banyak memberikan panduan dan tunjuk ajar bermula dari awal sehingga berakhirnya kajian yang di buat ini. Sesungguhnya tanpa sokongan, dorongan dan teguran daripada beliau tidak lengkaplah kajian ini.

Selain itu, ucapan terima kasih yang tidak terhingga juga ditujukan kepada kedua ibubapa En Taasim Bin Hj Mohd Jamanin dan Pn Halimah Saadiah Binti Ahmad yang telah banyak memberikan sokongan, dorongan serta kata-kata perangsang untuk saya terus mencapai dan memburu kejayaan di dalam bidang yang sedang saya pelajari. Tanpa iringan doa serta restu daripada kedua ibubapa saya, tidak mungkin saya mampu untuk berdiri seorang diri. Pengorbanan yang telah mereka lakukan adalah begitu bermakna buat saya, demi harapan kedua ibubapa sekalung kejayaan bakal saya hadiah kepada mereka kelak.

Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada pihak-pihak yang telah memberi kerjasama sepanjang kajian ini iaitu pihak kerajaan negeri Sabah, pihak Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) dan kerjasama daripada semua masyarakat Sabah yang telah memberi kerjasama menjayakan kajian saya ini. Juga kepada pihak yang memberi kerjasama secara langsung dan tidak langsung kerana tanpa kerjasama mereka maka tidak lengkaplah projek tahun akhir ini.

Akhir sekali, ucapan terima kasih juga ditujukan kepada rakan-rakan seperjuangan dan semua yang telah banyak membantu saya baik secara langsung mahupun secara tidak langsung bagi menghasilkan kajian kertas projek tahun akhir ini. Tanpa kalian semua semangat saya untuk terus memburu kecemerlangan tidak akan terlaksana. Semoga keikhlasan kalian semua akan mendapat keberkatan dariNya. Amin.

Shairilizwan Bin Taasim
Sarjana Muda Ekonomi (Sumber Alam)

ABSTRAK

Perumahan yang menjadi salah satu daripada aspek terpenting sebagai sumber penghidupan manusia agar hidup selesa dan menjadi aspek pelaburan terpenting bagi negara sepertimana negara Australia yang mementingkan perumahan sebagai impian terindah dalam hidup. Dalam menilai prospek perumahan di Sabah yang mempunyai potensi pembangunan perumahan yang berkembang disebabkan daripada sumber tanah yang banyak, bilangan pengguna yang semakin bertambah dan kos pembinaan yang murah kerana insentif yang pelbagai diberi kepada kontraktor menjadikan perumahan di Sabah boleh memacu kemajuan negeri ini. Kajian ini yang melihat aspek pembelian hartanah kediaman perumahan di Sabah dengan memberi tumpuan kawasan Kota Kinabalu sebagai kawasan kajian dengan menggunakan data secara secara soal selidik. Daripada hasil kajian, didapati perbezaan yang ketara wujud dalam aspek perumahan Sabah dengan negara lain walaupun begitu ianya dapat membantu dalam menilai kemampuan penduduk negeri Sabah dalam membuat pemilikan perumahan dan juga menilai citarasa penduduk negeri ini yang akan membantu dalam proses pembangunan perumahan negeri dalam mengatasi masalah setingan. Daripada kajian yang di buat ini juga, prespesi penduduk setempat dalam pasaran perumahan turut di nilai untuk membantu proses pembangunan dan penyusunan kaum yang pelbagai di negeri Sabah dan akan membantu dalam penilaian polisi-polisi kerajaan. Jenis perumahan yang mampu dimiliki di Sabah yang diperolehi daripada kajian akan membantu bagi mengelakkan kerugian kepada kerajaan dan pemaju perumahan dan pembinaan adalah berteraskan permintaan. Ini kerana kediaman tidak terjual di Sabah melalui laporan pusat maklumat hartanah negara 2007 (NAPIC) adalah bertambah dan ini banyak berpunca daripada sasaran pengguna yang salah. Oleh itu, daripada kajian ini adalah amat di harapkan prespesi dan prospek perumahan di Sabah akan dapat dilihat secara jelas dan terperinci justeru akan membantu dalam mengurangkan bilangan rumah tidak terjual dan kehendak pengguna dalam aspek hartanah kediaman perumahan ini akan tercapai.

ABSTRACT

Housing which became either of most important aspect as human livelihood source and the most important investment aspect for country. Land resource, ridership growing and cheap construction cost expanded housing development potential. This study (research) purchasing aspect housing residential property in Sabah with gives attention Kota Kinabalu for research cases. Of survey results, found big gap inhering Sabah's housing aspects with other country nevertheless, it its can help in evaluating state's population ability in making housing ownership and also evaluating this state's population taste which will help in state housing development process in overcoming squatter problem. From this studies also, perception Sabah society in housing market also in value to aid development process and going to help in government policies assessment. Types of residential able to be owned in Sabah achieved from studies will help to avoid loss to state and housing developer and construction is base on demand. This is because unsold residential in Sabah through information centre report country's property 2007 (NAPIC) are increasing and this stems a lot of wrong consumer target. As such, this from studies is very in harapkan perception and housing prospect in Sabah will be visible clearly and detailed hence will help on reducing number of home unsold and consumer demand in residential property aspect this housing would be achieved.

KANDUNGAN

	Halaman
PENAKUAN	ii
PENGHARGAAN	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KANDUNGAN	vii
SENARAI JADUAL	ix
SENARAI RAJAH	x
SENARAI SINGKATAN	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Pengenalan	1
1.2 Prospek Perumahan Malaysia	2
1.3 Prospek Perumahan Sabah	7
1.4 Sorotan Kajian	9
1.5 Permasalahan kajian	11
1.6 Objektif kajian	13
1.6.1 Objektif umum	13
1.6.2 Persoalan Kajian	14
1.7 Skop kajian	14
1.8 Kepentingan kajian	14
1.9 Methodologi kajian	16
1.10 Kesimpulan	19
BAB 2 SOROTAN KAJIAN	
2.1 Pengenalan	20
2.2 Indikator status	20
2.3 Indikator pendapatan	24
2.4 Indikator taburan umur	26
2.5 Indikator bangsa	27
2.6 Indikator tahap pendidikan	29
2.7 Kesimpulan	30
BAB 3 METODOLOGI KAJIAN	
3.1 Pengenalan	31
3.2 Kaedah Kajian	31
3.2.1 Reka bentuk dan model kajian	31
3.2.2 Kaedah pemilihan sampel responden	33
3.3 Analisis data	33
3.4 Instrumen kajian	35

3.5	Kawasan Kajian	36
	3.5.1 Rasional pemilihan kawasan kajian	36
3.6	Kesimpulan	37
BAB 4	ANALISIS KAJIAN	
4.1	Pendahuluan	38
4.2	Analisis Deskriptif	39
	4.2.1 Demografi responden	39
4.3	Analisis Model Kajian	44
	4.3.1 Analisis Model regresi	44
	4.3.2 Analisis ANOVA	47
	4.3.3 Analisis Signifikan pembolehubah	48
4.4.	Analisis pendapat Responden (Responden kawasan perumahan)	51
	4.4.1 Analisis kepuasan responden	51
	4.4.2 Analisis kepuasan perkhidmatan syarikat perumahan	51
	4.4.3 Analisis struktur pembelian dipengaruhi bangsa	52
	4.4.4 Analisis pembiayaan perumahan	53
	4.4.5 Analisis pengaruh hidup berkeluarga	53
4.5	Analisis pendapat responden (Responden secara rawak)	54
	4.5.1 Analisis punca tidak membuat pembelian perumahan	54
	4.5.2 Analisis pembiayaan kelak atau kini dalam pembelian Perumahan	55
	4.5.3 Analisis pengaruh keluarga dalam pembelian	55
	4.5.4 Analisis menilai ketidakperluan pemilikan perumahan	56
4.6	Kesimpulan	56
BAB 5	CADANGAN DAN KESIMPULAN	
5.1	Pengenalan	57
5.2	Dapatan kajian	57
5.3	Cadangan kajian	60
5.4	Kesimpulan	62
RUJUKAN		63
LAMPIRAN		
1	Borang soal selidik (Responden di kawasan perumahan)	65
2.	Borang soal selidik (Responden secara rawak)	68
3.	Analisis SPSS V.15	71

SENARAI JADUAL

1.1	Perumahan Sektor Awam dan Swasta Sepanjang 1996-2010 (unit)	4
1.2	Jumlah Keperluan Perumahan Mengikut Negeri, 1996-2010 (unit)	6
1.3	Bilangan Penduduk Sabah 1980-2000 (orang)	7
4.1	Demografi Responden (Jantina, Pekerjaan, Bangsa, Status, Pendidikan dan Pendapatan)	39
4.2	Analisis Koefisien	45
4.3	Jadual ANOVA	47
4.4	Jadual koefisien Pembolehubah	48

SENARAI RAJAH

4.1	Demografi Umur Responden (Kota Kinabalu)	40
4.2	Demografi Bangsa Responden Penduduk (Kota Kinabalu)	40
4.3	Demografi Status Responden Kota Kinabalu	41
4.4	Klasifikasi Tahap Pendidikan responden	42
4.5	Pendapatan Bulanan Responden (bulanan)	42
4.6	Taburan pekerjaan responden	43
4.7	Pemilikan Perumahan Penduduk Sabah mengikut Jenis Perumahan	43
4.8	Peratusan Pemilikan Perumahan Responden	44
4.9	Bentuk Pemilikan Perumahan Responden	45

SENARAI SINGKATAN

UMT	Universiti Malaysia Terengganu
NAPIC	Pusat maklumat harta tanah negara
EPU	Unit Perancang Ekonomi Negara
SPNB	Syarikat Perumahan Negara Berhad
SDC	Koridor Pembangunan Sabah
ABM	Persatuan Bank-bank Malaysia
NCR	Kawasan tanah adat bumiputera
KWSP	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
BNM	Bank Negara Malaysia
RMK	Rancangan Malaysia Ke-
SPSS	Statistic Package Social Science

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 PENGENALAN

Kajian tentang aspek perumahan merangkumi pelbagai aspek iaitu ekonomi, sosial, pentadbiran, dan politik masyarakat. Nurizan (1998) mengaitkan terdapat tiga pendekatan yang dipelopori oleh Pugh (1980) dalam melihat pendekatan perumahan yang penting yang memberi asas kepada dasar perumahan. Pendekatan pertama lebih kepada pendekatan teori ekonomi neokalsik yang banyak mengaitkan perumahan sebagai perkhidmatan yang ditawarkan dalam pasaran dan individu mendapat kepuasan melalui pembelian atau sewa. Pendekatan kedua yang disarankan oleh ahli ekonomi institusi yang lebih mengaitkan perumahan dengan isu politik kerana dasar awam dipengaruhi oleh kuasa politik, pertentangan kepentingan, pengaruh sosial dan sejarah yang lebih luas. Keadaan ini boleh dilihat di Malaysia pada 1969 dimana peningkatan mendadak pembinaan rumah awam mengikut laporan Lembaga Perumahan Malaysia iaitu projek rumah kilat yang dikaitkan dengan memikat hati pengundi dalam pilihanraya 1969. Pendekatan ketiga berkaitan perumahan prespektif neo-Marxis yang membincangkan perumahan dalam konteks ekonomi politik negara kebajikan iaitu pemerintah berperanan memenuhi keperluan pembangunan kapitalis. Isu-isu berkaitan perumahan masih menjadi salah satu daripada aspek terpenting dan menjadi perdebatan antara golongan akademik dan politik.

1.2 PROSPEK PERUMAHAN MALAYSIA

Prospek pasaran hartanah Malaysia semakin berkembang maju selaras dengan pertambahan jumlah penduduk dan bantuan-bantuan yang diberi oleh kerajaan persekutuan dan negeri. Peningkatan dan kerancakan pasaran dilihat pada tahun 2007 dengan peningkatan 9.0 peratus pindah milik berbanding dengan tahun 2006 dengan jumlah dagangan tahun 2007 RM77.14 billion. Kerancakan aktiviti pasaran hartanah ini didorong subsector kediaman yang mendominasi 64.5 peratus pasaran hartanah bernilai RM36.49 billion. Peningkatan jumlah penduduk Malaysia yang kini berjumlah 23.27 juta orang dengan kenaikan purata 2.6 peratus setahun mengikut bancian penduduk dan perumahan tahun 2000 mendorong kepada peningkatan permintaan terhadap subsector kediaman.

Kerajaan melaksanakan pengurangan kadar syiling duti setem advalorem untuk pindah milik perumahan dari empat peratus kepada tiga peratus dan Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) memperuntukkan pengeluaran dari akaun dua pencarum yang ingin membuat pembelian perumahan yang dikemukakan oleh kerajaan persekutuan mendorong peningkatan keupayaan rakyat Malaysia membuat pembelian perumahan. Pengecualian 50 peratus duti setem diberi atas surat cara pindah milik bagi sebuah rumah yang tidak melebihi RM250,000 seunit dalam belanjawan tahun 2008.

Dalam memastikan setiap program yang dilaksanakan oleh kerajaan mencapai kepada golongan sasaran dan faedah daripada setiap program yang dibuat memberi manfaat kepada rakyat Malaysia, kerjasama daripada pihak swasta amat penting sekali bagi membentuk satu program yang baik dan memberi kualiti kepuasan pengguna. Aspek ini penting bersesuaian dengan dasar penswastan yang dilaksanakan oleh kerajaan bagi memastikan daya saing negara berkembang maju. Begitu juga halnya dengan aspek perumahan iaitu peranan kerajaan dan swasta dalam mewujudkan suasana pasaran hartanah negara yang berkembang pesat.

Pihak swasta mampu menyediakan pasaran perumahan yang diinginkan oleh rakyat iaitu program perumahan kos rendah, kos sederhana dan tinggi yang lebih memberi keuntungan kepada pemaju juga membantu dalam meningkatkan ekonomi Negara manakala sektor awam yang dimainkan oleh pihak kerajaan lebih kepada program perumahan bersifat rakyat kerana tidak memberi faedah yang besar kepada kerajaan seperti perumahan awam kos rendah. Kerjasama kedua-dua sektor ini penting untuk mewujudkan satu entiti pasaran perumahan yang bersifat kerakyatan. Jadual di bawah memaparkan pembinaan perumahan oleh sektor swasta dan awam sepanjang rancangan Malaysia ketujuh, kelapan dan kesembilan yang telah dirancang oleh kerajaan Malaysia.

Jadual 1.1 : Perumahan Sektor Awam dan Swasta Sepanjang 1996-2010 (unit)

Program	Jumlah	Perumahan Untuk Rakyat Miskin	Kos Rendah	Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Kos Tinggi
RMK-7						
Sektor awam	230,000 29.00%	35,000	60,000	110,000	20,000	5,000
Sektor swasta	570,000 71.00%	-	140,000	240,000	110,000	80,000
Jumlah	800,000 (100%)	35,000	200,000	350,000	130,000	85,000
RMK-8						
Sektor awam	312,000 50.70%	16,000	192,000	37,300	46,700	20,000
Sektor swasta	303,000 49.30%	-	40,000	94,000	64,000	105,000
Jumlah	615,000 (100%)	16,000	232,000	131,300	110,700	125,000
RMK-9						
Sektor awam	197,805 27.90%	20,000	85,000	37,005	27,100	28,700
Sektor swasta	511,595 72.10%	-	80,400	48,500	183,600	199,095
Jumlah	709,400 (100%)	20,000	165,400	85,505	210,700	227,795

Sumber :

Rancangan Malaysia ketujuh (RMK-7) halaman 614

Rancangan Malaysia kelapan (RMK-8) halaman 556

Rancangan Malaysia Kesembilan (RMK-9) halaman 471

Di Malaysia pasaran perumahan pada asasnya tertakluk kepada mekanisme pasaran seperti mana interaksi barangan dan perkhidmatan yang lain iaitu harga memainkan peranan utama dan keseimbangan akan tercapai apabila berlaku interaksi antara permintaan dan penawaran. Namun isu yang sering diperkatakan aspek pasaran perumahan dipengaruhi faktor ekonomi, sosial, politik, perundangan dan kemajuan teknologi. Ini menyebabkan wujudnya satu dasar perumahan Negara (2001-2005)

yang bertujuan menyediakan perumahan yang berkualiti dan mampu dibeli oleh semua golongan masyarakat malaysia.

Wasco (2002) dan Hirayama (2003) mengaitkan pembinaan perumahan ini merupakan elemen utama yang mendorong kepada kepesatan pertumbuhan ekonomi Jepun pada pertengahan 1950-an. Daripada kajian yang telah di buat oleh penyelidik ini membuktikan bahawa kepentingan perumahan amat penting sekali kepada negara dan jumlah permintaan yang tinggi menampakkan kemampuan rakyat sesebuah negara memiliki hartanah untuk persendirian ataupun tujuan komersil. Jika di lihat jadual 1.2 keperluan perumahan mengikut negeri di Malaysia bercambah dengan pesatnya dan ini boleh menampakkan bahawa kepesatan ekonomi Malaysia setiap tahun untuk mencapai sebuah negara maju menjelang tahun 2020.

Jadual 1.2 : Jumlah Keperluan Perumahan Mengikut Negeri, 1996-2010 (unit)

Negeri	RMK-7	RMK-8	RMK-9
Johor	113,000	17,455	91,500
Kedah	51,000	55,154	56,800
Kelantan	44,000	54,272	46,200
Melaka	18,000	20,591	20,800
Negeri Sembilan	29,500	30,753	26,700
Pahang	36,000	44,642	44,400
Perak	59,000	76,569	58,200
Perlis	6,500	7,672	6,600
Pulau Pinang	36,000	41,421	32,800
Sabah	110,000	100,034	56,100
Sarawak	74,000	69,223	67,000
Selangor	157,000	106,055	136,000
Terengganu	27,000	36,940	32,800
W.P Kuala Lumpur	34,000	46,093	32,400
W.P Labuan	5,000	2,347	1,100
Jumlah	740,000	782,300	709,400

Sumber:

Rancangan Malaysia ketujuh (RMK-7) halaman 613

Rancangan Malaysia kelapan (RMK-8) halaman 555

Rancangan Malaysia Kesembilan (RMK-9) halaman 470

1.3 PROSPEK PERUMAHAN SABAH

Sabah yang kini berpendudukan 2,449,389 orang mengikut bancian penduduk dan perumahan tahun 2000 dengan peningkatan jumlah penduduk di semua daerah terutamanya daerah-daerah utama sabah seperti jadual di bawah

Jadual 1.3 : Bilangan Penduduk Sabah 1980-2000 (orang)

Negeri dan Daerah Pentadbiran	Penduduk			Kadar pertumbuhan purata tahunan (%)	
	1980	1991	2000	1980 - 1991	1991 - 2000
SABAH	929,299	1,734,685	2,449,389	5.67	3.83
Tawau	113,708	244,728	304,888	6.97	2.44
Lahad Datu *	39,262	118,096	156,059	10.01	3.1
Semporna	52,215	91,828	108,236	5.13	1.83
Sandakan	113,496	222,817	347,334	6.13	4.93
Kinabatangan *	14,683	45,746	86,783	10.33	7.11
Beluran	30,066	54,539	70,900	5.41	2.92
Kota Kinabalu	108,725	209,175	354,153	5.95	5.85
Ranau	28,047	49,358	70,649	5.14	3.98
Kota Belud	45,503	58,259	72,337	2.25	2.4
Tuaran	48,374	63,995	82,212	2.54	2.78
Penampang	37,998	86,941	130,809	7.52	4.54
Papar	40,722	59,473	86,649	3.44	4.18
Kudat	38,397	56,047	68,242	3.44	2.19
Kota Marudu	27,149	42,747	58,841	4.13	3.55
Pitas	16,520	24,240	30,854	3.49	2.68
Beaufort	36,403	48,742	61,698	2.65	2.62
Kuala Penyu	12,565	14,271	16,511	1.16	1.62
Sipitang	12,076	24,349	29,311	6.38	2.06
Tenom	26,353	37,954	46,202	3.32	2.18
Nabawan	8,368	19,999	23,890	7.92	1.98
Keningau	41,204	88,456	145,762	6.95	5.55
Tambunan	14,204	19,726	27,852	2.99	3.83
Kunak *	12,510	39,873	48,571	10.54	2.19
Tongok *	10,751	13,326	20,646	1.95	4.86

Sumber :Banci Penduduk Sabah tahun 2000

(*Data 1980 dan 1991 disesuaikan mengikut perubahan sempadan daerah pentadbiran seperti banci 2000)

Peningkatan jumlah penduduk ini memerlukan satu prospek perumahan yang selesa untuk rakyat Sabah agar dasar perumahan Negara tersebut dapat direalisasikan dan membantu dalam membangunkan negeri sabah sebagai sebuah negeri yang maju dan kadar kemiskinan rakyat dapat dikurangkan. Kerajaan sabah juga dalam belanjawan 2008 juga telah memberi kenaikan kepada kelayakan pinjaman perumahan bagi anggota perkhidmatan awam negeri telah dinaikkan kepada RM350 ribu maksimum daripada RM200 ribu bagi menggalakkan kakitangan awam negeri membuat pembelian perumahan (Laporan Belanjawan Negeri Sabah 2008).

Godwin Arku (2006) daripada kajian yang dibuat membuktikan bahawa pembangunan perumahan ini merupakan sebahagian daripada strategi pembangunan ekonomi sesebuah negara. Kajian yang dibuat ini bersesuaian dengan langkah kerajaan Sabah dalam budget 2008 dengan memberi kelonggaran dalam pemilikan asing ke atas rumah kediaman bernilai lebih RM250 ribu, pengecualian cukai keuntungan hartanah yang berkuatkuasa pada 1 April 2007, dan kebenaran kepada pencarum Kumpulan Wang Simpanan Pekerja mengeluarkan baki caruman untuk pembayaran pinjaman perumahan berkuatkuasa 1 Januari 2008, langkah diambil kerajaan negeri menjangkakan pelaburan dalam sektor kediaman Sabah akan membantu dalam meningkatkan ekonomi negeri dan membantu dalam mengurangkan setingan sifar di Sabah (Laporan Belanjawan Negeri Sabah 2008).

Sabah telah mewujudkan tabung pembangunan perumahan bagi menggalakkan pemilikan perumahan yang di adaptasikan daripada Lembaga Perumahan Negara Singapura yang mewujudkan tabung perumahan (Koridor Pembangunan Sabah). Tabung ini di kumpul dan diperolehi daripada bantuan kerajaan persekutuan, negeri dan sektor swasta. Dana tersebut akan digunakan untuk membangunkan perumahan awam mampu milik yang akan dijual kepada keluarga yang layak di bawah peraturan pajakan yang ditukarkan kepada pemilikan rumah penuh pada akhir tempoh pajakan namun ianya terhad kepada penduduk bandar Sabah.

1.4 SOROTAN KAJIAN

Martin L. Wolverson (1996) dalam kajian yang dibuat melihat penggunaan kediaman tidak hanya mempengaruhi pembelian namun ciri-ciri penggunaan harta tersebut mampu memberi impak yang besar dalam membuat pembelian bagi seorang pengguna. Kajiannya berdasarkan 56 responden yang merupakan penduduk di Tucson dan Arizona yang menetap antara tahun 1989 - 1991. Dalam kajian yang di buat oleh Martin ini, bagi memudahkan pengawalan ke atas pembolehubah bebasnya, pengkaji menggunakan keadaan geografi yang kecil akibat pengawalan ke atas pendapatan isi rumah dan lain-lain pembolehubah exogenous yang boleh mempengaruhi harga. Dalam kawasan kajian juga hanya melibatkan kawasan yang mempunyai persamaan dari segi cukai yang dikenakan ke atas isi rumah, kawasan kerajaan tempatan yang sama dan aspek harga rumah yang sama dikenakan ke atas penduduk.

Kajian yang di buat Martin dengan menggunakan pemboleh ubah pemandangan (view) dan keluasan (size). Kajian yang dibuat memberi kesan perhubungan positif sepertimana kajian yang dibuat sebelumnya Martin (1995) iaitu menunjukkan peningkatan harga dengan kawasan pemandangan yang strategik akan mempengaruhi pembelian dan harga yang dikenakan. Kajian Martin juga menunjukkan hasil yang sama mengenai pembolehubah keluasan perumahan (size) iaitu pembelian akan meningkat jika kawasan besar dan akan mempengaruhi harga rumah dengan andaian teori faktor-faktor lain diandaikan tetap. Rosen's Theory (1974) yang dikemukakan oleh Martin di dalam jurnalnya mengaitkan harga yang tinggi untuk penggunaan tanah atau pembelian perumahan yang mahal boleh mengakibatkan pengurangan penggunaan bagi barang-barang dan perkhidmatan yang lain. Saiz lot perumahan yang meningkat mengikut ceterius paribus menyebabkan orang ramai akan berdepan dengan peningkatan dalam cukai harta dan kos penyelenggaraan perumahan kelak. Dalam kajian yang dibuat juga menjadikan pemandangan di buat sebagai satu pengukuran pembelian perumahan penduduk dan saiz yang memberi impak kepada harga perumahan. Ini diperkukuhkan lagi melalui kajian yang di buat Hasamah (1999) yang mengkaji kedudukan pemilihan perumahan penduduk di Johor Bahru dan keluasan perumahan kondominium yang menjadi tarikan kepada pengguna.

Kajian ini di buat berdasarkan aspek-aspek internal pengguna sebelum membuat pembelian dengan melihat aspek yang menyebabkan pembelian di lokasi pemilihan tersebut menjadi tarikan pembelian dan keluasan kondominium yang menjadi aspek terpenting dalam membuat pembelian.

Shenglan Chai (2003) dan Brian H.Kleiner (2003) dalam jurnal yang mengkaji diskriminasi perumahan berdasarkan bangsa iaitu kajian di buat di Amerika Syarikat bertempat di Los Angeles. Di dalam kajian yang di buat dalam melihat implikasi daripada undang-undang HMDA (Home Mortgage Disclosure Act) iaitu undang-undang yang diwujudkan sebagai gadaian terhadap hartanah untuk mengelakkan diskriminasi. Hal ini wujud dalam kajian di sebabkan masih terdapat pemohonan kulit hitam sentiasa diabaikan dalam pembelian perumahan berbanding kulit putih iaitu pemohonan pinjaman ditolak dan diabaikan hampir 70 peratus. Bagi Negara Amerika syarikat pemohonan rumah mesti memiliki insuran dan pinjaman sebelum boleh membuat pembelian perumahan kediaman dan ini menjadi pra syarat terpenting "*no insurance, no loan, no loan, no house*" Shenglan chai and Brian (2003). Galster (1988) kenyataannya dianalisis menyatakan bahawa pemilihan pengguna sebelum membuat pembelian kriteria-kriteria terpenting bagi mereka ialah lokasi perumahan, kos dan jangkaan, lokasi yang hampir dengan tempat kerja, dan kualiti perumahan.

Shenglan dan Brian (2003) dalam membuat kajian menggunakan data-data penduduk Los Angeles yang dikumpul Los Angeles Country Social survey. Pemilihan responden adalah secara random dan penggunaan telefon dan soal selidik digunakan dalam mengumpul data. Bagi memudahkan soal selidik melalui borang soal selidik yang dibuat, pengkaji menggunakan pelbagai terjemahan dalam soal selidik dari 3 bahasa iaitu Bahasa Inggeris dan Latin. Responden melibatkan bangsa kulit putih, kulit hitam, bangsa latin dan orang asian. Kajian tersebut juga melihat bagaimana keadaan dan pemilihan dibuat oleh penduduk antara hidup berjiran dengan menggunakan skala. Aspek terpenting dalam kajian yang dibuat ini adalah proses oleh penduduk perumahan tersebut ketika membuat pemohonan pembelian perumahan dari peringkat awal sehingga pemohonan mereka berjaya iaitu melibatkan agensi dan bank. Dari keputusan kajian yang dibuat mendapati masih wujud

diskriminasi dalam membuat permohonan perumahan tersebut jika dilihat respon-respon penduduk kajian tersebut memberi hasil yang negative kerana Negara yang maju masih wujud diskriminasi dalam membuat permohonan perumahan.

Hasmah (1999) masyarakat sebelum membuat pembelian perumahan banyak terdorong oleh faktor-faktor dalaman dan luarannya. Tahap pendapatan banyak mempengaruhi pembelian iaitu pendapatan yang tinggi memudahkan perkahwinan awal dan mengalakkan pembelian perumahan. Peningkatan pendapatan ini juga mampu membayar harga, kos yang melibatkan pembelian perumahan tersebut. Peningkatan pendapatan ini juga membawa makna pengembangan golongan pertengahan dan atasan yang memberi jangkaan yang baik dalam standard kehidupan. Kajian yang dibuat ini memaparkan pendapatan rakyat Johor Bahru dalam mempengaruhi pembelian kondominium rendah dan atasan. Dalam kajian yang dibuat mengkategorikan pendapatan kepada 5 kategori iaitu pendapatan bawahan, pendapatan bawahan pertengahan, pendapatan pertengahan, pendapatan rendah pertengahan dan pendapatan atasan.

1.5 PEMASALAHAN KAJIAN

Marvin (1996) dalam jurnalnya mengaitkan pemilihan lokasi dan saiz rumah menjadi aspek penting dalam membuat pembelian dan permintaan pengguna . Dari kenyataan ini, negeri sabah turut menghadapi masalah iaitu bilangan unit siap dibina tidak terjual ketiga tertinggi di Malaysia sebanyak 2447 unit rumah kediaman, walaupun Negara pada tahun 2007 menikmati penurunan rumah kediaman sebanyak 8.8 peratus yang bernilai RM3.82 billion. Isu ini mencetuskan pelbagai masalah kepada wujudnya rumah-rumah yang tidak diduduki dan menyebabkan kerugian besar kepada kerajaan. Sering dikaitkan sistem berjual beli rumah yang digunapakai oleh pihak kerajaan beserta pihak swasta iaitu melibatkan kaedah jual dan bina (sistem konvensional) dan kaedah bina dan jual (sistem baru) merupakan isu yang menyebabkan wujudnya rumah tidak terjual. Jika dilihat kenyataan kajian Marwin dapat dijadikan satu masalah yang mengaitkan aspek perumahan yang dimajukan.

Laporan media kementerian kewangan 2007 memaparkan purata harga rumah kediaman sabah meningkat pada paras harga RM236,804 yang merupakan ketiga tertinggi di Malaysia. Peningkatan ini banyak didorong kepada kenaikan Indeks Harga semua Rumah Malaysia yang tahun 2007 yang meningkat 4.8 peratus berbanding tahun 2006. Ini memaparkan bahawa harga perumahan kediaman sabah melonjak naik dan permintaan terhadap perumahan kediaman turut meningkat. Peningkatan harga perumahan ini juga didorong oleh kenaikan kepada harga-harga bahan-bahan binaan seperti minyak dan besi, ini juga sering dikaitkan dengan dasar kenaikan gaji dan insentif-insentif yang diberi pihak kerajaan kepada kakitangan awam dan boleh mengakibatkan kuasa beli masyarakat sabah meningkat. Hasmah (1999) mengaitkan pendapatan isi rumah mampu menggalakkan dan mempengaruhi pembelian perumahan dan juga mampu dalam meningkatkan permintaan terhadap pembelian perumahan.

Sabah yang berpenduduk 2,449,389 orang dengan 909,157 lelaki dan 825528 perempuan. Daripada jumlah penduduk ini minimum purata perkahwinan bagi lelaki sabah adalah 27.4 tahun dan perempuan 23.8 tahun. Bancian tahun 2000 yang dibuat ini memaparkan peningkatan jumlah penduduk sabah pada kadar 3.83 peratus. Martin Livette (2006) membuat kajian daripada 134 responden antara jantina dan status atau taraf perkahwinan yang melibatkan keputusan dalam membuat pembelian perumahan kediaman persendirian. Kajian yang dibuat oleh Martin ini melihat pelaburan-pelaburan yang dibuat berdasarkan status seseorang yang mempunyai pendapatan tetap dan berkeupayaan dalam membuat pembelian perumahan.

Kuasa beli rakyat sabah ke atas kediaman perumahan jika dilihat kepada insentif yang diberi di dalam budget 2008 iaitu kenaikan dalam kelayakan pinjaman perumahan anggota perkhidmatan awam negeri dari RM200 ribu kepada RM350 ribu. Kerajaan negeri juga memberi kelonggaran dalam pemilikan asing ke atas rumah kediaman bernilai RM250 ribu dan pengecualian cukai keuntungan hartanah. Insentif ini baru melibatkan kerajaan negeri belum melibatkan kerajaan persekutuan yang memberi kelonggaran kepada pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), pengurangan duti setem dan elaun-elaun perumahan. Shenglan Chai and

Brian H. Kleiner (2003) kajian yang melihat diskriminasi di Amerika akibat daripada dasar pihak kerajaan dalam pembelian perumahan antara penduduk kulit putih, hitam dan penduduk asing. Kajian yang dibuat ini boleh mengusarkan negeri sabah yang mempunyai pelbagai etnik antara bumiputera dan bukan bumiputera yang mendapat status rakyat Malaysia yang sah. Isu-isu sensitif dan keperhatiananan membantu golongan bumiputera amat perlu bagi mengimbangkan kependudukan rakyat Malaysia dan Sabah amnya.

1.6 OBJEKTIF KAJIAN

Dalam mengiatkan ekonomi negeri sabah yang kini mengalami pertumbuhan yang baik, aspek perumahan ini menjadi tunjang dalam mengukur pembangunan negeri sabah agar negeri sabah mencapai status negeri maju selaras dalam usaha ke arah mencapai matlamat Dasar Halatuju, menempuh pelbagai cabaran dan rintangan memandangkan rancangan pembangunan secara holistik yang perlu dicapai menjelang tahun 2015 (Belanjawan 2008 negeri Sabah). Justeru kajian ini dilaksanakan bertujuan untuk mengupas beberapa persoalan dan mengenalpasti struktur pembelian perumahan kediaman di kalangan rakyat negeri sabah. Dalam kajian ini, terdapat dua objektif yang dibentuk supaya kajian di dalam pasaran perumahan kediaman penduduk sabah akan lebih jelas dan terperinci. Objektif tersebut dibahagikan kepada dua bahagian iaitu secara umum dan secara khusus.

1.6.1 Objektif umum

Menganalisis corak pemilikan hartanah perumahan kediaman di kalangan rakyat sabah.

1.6.2 Persoalan Kajian

- i. Sejauhmanakah tingkat pendapatan isi rumah rakyat sabah mampu mempengaruhi pemilikan hartanah perumahan kediaman ?

- ii. Bagaimanakah taburan peringkat umur rakyat sabah mampu mempengaruhi pemilikan perumahan ?
- iii. Sejauhmanakah status diri seseorang rakyat sabah mampu mempengaruhi pemilikan hartanah kediaman perumahan ?
- iv. Apakah wujud status pemilikan perumahan kediaman di antara golongan bumiputera dan bukan bumiputera ?
- v. Sejauhmana pendidikan seseorang individu akan mempengaruhi pengetahuan mereka dalam membuat pembelian perumahan ?

1.7 SKOP KAJIAN

Skop kajian adalah tertumpu di bandar utama Sabah iaitu merupakan Ibu Negeri Sabah iaitu Kota Kinabalu. Kajian tertumpu di Kota Kinabalu adalah untuk memudahkan kajian dan kawasan-kawasan kajian ini merupakan daerah yang sedang meningkat maju dalam aspek perumahan kerana peratus pertumbuhan penduduk daerah ini adalah amat tinggi . Hal ini memaparkan pertambahan urbanisasi yang tinggi memerlukan banyak hartanah untuk dimajukan bagi kegunaan petempatan penduduk di daerah tersebut.

1.8 KEPENTINGAN KAJIAN

Aspek perumahan amat dititikberatkan oleh semua manusia sehingga perumahan ini merupakan salah satu keperluan asasi kehidupan agar dapat mencapai satu taraf hidup yang selesa di negara yang aman damai ini. Daripada kajian yang dibuat ini, pengguna atau pembeli di Sabah berupaya menilai dan melihat prospek perumahan negeri Sabah. Sebagai seorang pengguna yang arif dan mempunyai kelayakan memiliki perumahan kediaman mengikut kriteria yang ditetapkan, melalui kajian yang dibuat ini rakyat sabah dapat menilai aspek perumahan negeri bagi mengelakan berlaku kesalahan ketika membuat pembelian.

Syarikat-syarikat pemaju perumahan juga mendapat faedah daripada kajian yang dibuat ini kerana mereka berkeupayaan untuk menjangka permintaan perumahan

kediaman dikalangan penduduk sabah. Kajian ini membantu mereka untuk mengelakkan berlaku spekulasi harga terhadap perumahan dan boleh mengakibatkan berlaku masalah rumah tidak terbeli. Laporan siaran media 2007 yang dikeluarkan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) memaparkan kediaman siap tidak terjual sabah mencatat 2447 unit tidak terjual dan ini boleh mengakibatkan masalah rumah tidak terduduki. Melalui kajian ini, pemaju perumahan dan pihak kerajaan negeri mampu mengelakkan masalah rumah bermasalah daripada terus berleluasa dan merugikan nilai tanah yang dimajukan.

Kajian ini juga mampu menilai citarasa pengguna di sabah terhadap bentuk perumahan kediaman yang menerima permintaan yang tinggi dan sesuai dengan citarasa setiap penduduk di sabah. Ini berupaya dalam membantu pihak kerajaan dalam merangka bentuk pembinaan perumahan bagi mengelakkan masalah rumah tidak diduduki terus membelenggu kerajaan negeri. Aspek ini penting kerana setiap daerah dan kawasan yang dimajukan untuk pembinaan perumahan mempunyai aspek yang berbeza bentuk rumah yang dikehendaki penduduk sabah. Kajian ini berupaya membantu pihak kerajaan membentuk polisi kerajaan dalam memenuhi kehendak penduduk sabah.

Bajet 2007 dan 2008 negeri Sabah, memperuntukan kewangan yang tinggi dalam membantu pembangunan hartanah perumahan kediaman di Sabah untuk mengatasi masalah setingan daripada terus membelenggu kerajaan negeri dan merancakkan sektor perumahan negeri Sabah. Komited kerajaan negeri yang berterusan ini dapat dilihat dari insentif dan kelongaran yang diberi untuk membantu rakyat sabah dalam membuat pemilikan hartanah perumahan kediaman. Melalui kajian yang dibuat ini dapat membantu pihak kerajaan dalam menilai setiap bantuan dan insentif yang diberi sampai kepada golongan sasaran dan impaknya terhadap prestasi perumahan negeri sabah amnya.

1.9 METODOLOGI KAJIAN

Dalam sesuatu kajian, kaedah atau metodologi merupakan faktor yang penting untuk memastikan keputusan yang diperolehi mempunyai kesahan dan kebolehpercayaan yang tinggi. Oleh itu, pendekatan cara persampelan dan penganalisan data yang digunakan perlu dikenal pasti agar ia bersesuaian dengan kajian yang dibuat. Dalam kajian ini, data primer melibatkan 50 orang responden yang melibatkan daerah utama Sabah iaitu Kota Kinabalu. Kawasan ini merupakan kawasan yang padat dan pertumbuhan perumahan yang begitu pesat membangun dengan pelbagai-pelbagai jenis perumahan yang kini dapat dilihat menjadikan pemilihan pengguna Sabah yang pelbagai.

Responden ini melibatkan penduduk Sabah yang mempunyai pendapatan dan memiliki kelayakan membuat pembelian perumahan dengan kriteria yang telah ditetapkan oleh pihak kerajaan dalam membuat pembelian perumahan. Responden ini melibatkan golongan kakitangan kerajaan dan swasta yang telah memiliki perumahan kediaman dan menetap di kawasan perumahan yang disahkan oleh pihak kerajaan iaitu kawasan-kawasan pembangunan perumahan yang betul dan penduduk-penduduk Sabah yang mempunyai kelayakan dalam membuat pembelian perumahan sepertimana yang ditetapkan dalam kriteria-kriteria untuk membuat pembelian perumahan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Selain itu, data sekunder juga digunakan dalam kajian ini sebagai rujukan penting dalam menghasilkan satu kajian yang bermutu dan bernilai kepada semua pihak. Data-data sekunder ini melibatkan jurnal-jurnal, buku-buku ilmiah, laporan-laporan kerajaan, artikel dan lain-lain media elektronik sebagai melengkapkan kajian ini. Jurnal-jurnal di petik dari laman-laman yang sah iaitu sciencedirect.com, emerald.com dan springerlink.com. Dalam mencapai objektif kajian yang dibuat ini, model regresi berbilang digunakan dalam melihat hubungan setiap pembolehubah-pembolehubah yang digunakan untuk menghasilkan keputusan kajian akhir terhadap analisis pembelian perumahan yang dibuat oleh penduduk Sabah. Penggunaan SPSS versi 15.0 (statistics package social science) digunakan sebagai software yang

memudahkan analisis diantara pemboleh ubah agar menghasilkan keputusan yang boleh dipercayai dan tepat.

Pembentukan regresi linear berbilang (multiple regression) di bentuk untuk memudahkan kajian di buat dengan mengambil pembolehubah-pembolehubah bebas untuk melihat corak pembelian hartanah kediaman di Sabah. Dalam pada itu, methodologi ini memudahkan kajian ini menjawab segala persoalan kajian yang dibentuk agar dapat diterangkan dengan jelas yang dapat membantu memudahkan penyelidikan lapangan kelak yang dibuat bagi mengumpul data primer di kawasan kajian penyelidikan.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \text{income} + \beta_2 \text{status} + \beta_3 \text{age} + \beta_4 \text{race} + \beta_5 \text{educ}$$

Dari pembolehubah bebas di atas iaitu pendapatan isi rumah (income) iaitu jumlah pendapatan bersih yang diterima oleh isi rumah sebelum dan ketika membuat pembelian perumahan, tahap umur (age), status diri sebelum membuat pembelian iaitu berkahwin atau belum berkahwin (status), (race) melibatkan bumiputera dan bukan bumiputera dan tahap pendidikan (educ). Daripada pengwujudan regresi ini akan memudahkan pengumpulan data-data primer bagi melihat corak pembelian perumahan di kalangan rakyat sabah. Keempat-empat pembolehubah ini akan cuba menghubungkan Y sebagai pemilikan perumahan.

Dalam kaedah methodologi ini, bagi mendapatkan hasil yang signifikan dalam melihat analisis pembelian perumahan oleh rakyat sabah analisis kolerasi akan digunakan untuk menjawab segala persoalan kajian yang dibentuk. Analisis sebegini memudahkan untuk melihat perhubungan antara pembolehubah bersandar dan tidak bersandar. Analisis kolerasi ini akan dapat membuktikan dan mendapatkan hasil yang signifikan untuk melihat pembelian perumahan terhadap pendapatan, bilangan isi rumah, bangsa dan status diri responden di sabah.

Penggunaan kolerasi antara tingkat pendapatan rakyat sabah terhadap pembelian perumahan ini bertujuan untuk melihat bagaimana dan sejauhmana tingkat pendapatan rakyat sabah berkaitan dengan pembelian perumahan. Ini melihat tingkat

pendapatan rakyat sabah pada tahap berapa yang paling kuat hubungannya dengan pembelian perumahan. Pendapatan individu ini penting kerana kemampuan rakyat sabah membuat pembelian perumahan dan jenis perumahan yang kelak menjadi pilihan utama pengguna di Sabah khususnya. Bagi perhubungan atau kolerasi antara tahap umur dengan pembelian perumahan ini pula melihat perhubungan antara tahap umur penduduk sabah terhadap pembelian perumahan. Aspek ini penting bagi melihat bagaimana peringkat umur golongan sasar rakyat sabah tersebut mampu mempengaruhi pembelian seseorang individu.

Kajian ini juga ingin melihat perhubungan antara bangsa dengan pembelian perumahan. Ini disebabkan, negeri Sabah yang mempunyai pelbagai kaum yang memiliki pelbagai jenis etnik. Dalam analisis yang dibuat ini mampu memaparkan perhubungan perumahan yang dibina di Sabah terhadap bangsa-bangsa yang ingin dilihat memiliki aset dalam perumahan yang tinggi. Tujuan kajian melihat perhubungan ini juga memaparkan perkaitan antara perumahan dengan etnik di Sabah. Dalam melihat kolerasi antara status seseorang responden membuat pembelian perumahan adalah untuk memaparkan perkaitan antara status seseorang individu tersebut dalam membuat pembelian perumahan. Ini bertujuan melihat pemilikan yang dibuat oleh individu sebelum membuat pembelian iaitu perkaitan seseorang individu untuk menjamin masa hadapan mereka dalam membuat pembelian perumahan berstatus berkeluarga atau tidak. Perhubungan ini juga mampu memaparkan golongan sasar yang menjadi pelanggan syarikat-syarikat perumahan untuk menilai permintaan antara masyarakat Sabah.

1.10 KESIMPULAN

Dalam melihat prospek perumahan Sabah yang mempunyai potensi yang tinggi untuk berkembang maju disebabkan jumlah tanah untuk dimajukan tinggi dan permintaan juga turut meningkat maju. Kajian untuk melihat aspek perumahan Sabah ini dilihat mampu membantu dalam menilai corak pembelian penduduk Sabah dan mampu melihat prospek masa hadapan pelaburan dalam bidang hartanah perumahan Sabah. Kajian ini juga mampu menilai aspek terpenting iaitu kuasa pengguna (Consumer Power) yang mana mampu meningkatkan kemajuan ekonomi negeri Sabah selaras dengan pelaburan dalam bidang ini yang semakin bertambah.

BAB 2

SOROTAN KAJIAN

2.1 PENGENALAN

Kajian tentang aspek perumahan dari pelbagai sudut boleh dilihat daripada pelbagai pengkaji-pengkaji lepas yang menggunakan jenis kajian yang berbeza tetapi berdasarkan sudut yang sama untuk mewujudkan perumahan sebagai sumber terpenting kehidupan manusia masa kini. Steven (1993) pemilikan perumahan merupakan impian terindah bagi rakyat Australia dan menjadi impian semua individu. Kajian-kajian lepas sebagai satu pengumpulan data skunder bagi memberi satu hasil kajian yang bermutu dan dijadikan rujukan penting untuk memantapkan hasil kajian kelak. Dalam melihat analisis pembelian perumahan di Sabah ini terdapat pelbagai kajian-kajian lepas yang dapat dikaitkan dengan kajian yang dibuat dari dalam dan luar negara yang pernah membuat kajian-kajian yang hampir serupa. Bagi memantapkan kajian ini, kajian-kajian lepas dibuat berdasarkan pembolehubah bebas yang dipilih dan ini boleh menyokong pembolehubah tersebut berdasarkan kajian lepas yang pernah diaplikasikan dalam kajian yang hampir serupa iaitu setiap pembolehubah bebas yang dipilih dalam menganalisis pembelian hartanah kediaman di Sabah akan disokong oleh kajian-kajian lepas di dalam dan luar negeri.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \text{income} + \beta_2 \text{status} + \beta_3 \text{age} + \beta_4 \text{race} + \beta_5 \text{educ}$$

Dalam kajian ini empat pembolehubah terpenting yang akan di ambil kira dalam menganalisis pembelian perumahan dikalangan penduduk Sabah seperti di atas iaitu pendapatan pembeli (income), status perkahwinan pembeli (status), umur

pembeli (age), bangsa pembeli (race) dan tahap pendidikan (educ). Setiap pembolehubah ini akan disokong oleh kajian-kajian lepas yang ada menggunakan pembolehubah di atas dalam kajian mereka dalam melihat aspek perumahan.

2.2 INDIKATOR STATUS

Pembolehubah status yang diambil dalam menganalisis pembelian hartanah kediaman di Sabah yang memaparkan taraf perkahwinan pembeli perumahan. Kajian Martin (2006) *retirement housing for sale and differences in the decision to purchase that are determined by gender or martial status* memaparkan kemungkinan berlakunya perbezaan antara sifat pembeli iaitu kita boleh terangkan kepada lelaki, perempuan atau bujang dan sudah berkahwin boleh mempengaruhi pembelian seorang pengguna. Kajian yang dibuat oleh Martin (2006) ini cuba menjelaskan keadaan pembelian perumahan dalam membuat keputusan pembelian di West Midlands, England. Kajian Martin (2006) ini dibuat melalui soal selidik antara 175-200 responden dengan andaian 40 peratus memberi respon kepada kajian yang dibuat namun, 189 responden yang diperolehi dalam kajian. Ini melibatkan 134 responden perempuan, 48 lelaki dan terdapat 7 responden tidak memberi status jantina mereka. Antara responden tersebut 20.6 peratus telah berkahwin, 67.7 janda dan selebihnya belum berkahwin. Namun kajian yang dibuat ini hanya melibatkan status sudah berkahwin dan belum berkahwin sebagai indikator terpenting.

Martin (2006) menggunakan analisis chi-square dalam melihat wujud perbezaan dalam status diri responden dalam membuat pembelian perumahan. Hasil kajian yang dibuat memaparkan semua hipotesis null ditolak iaitu kesedaran dalam kebebasan perumahan dan tahap keyakinan dikalangan masyarakat berkahwin amat tinggi dalam pembelian perumahan. Kajian ini juga turut melihat perhubungan antara pembeli rumah dengan pemaju perumahan sebelum membuat pembelian antara perkaitan status keluarga atau tidak dalam pemantauan pembelian dengan pemaju perumahan.

Dari kajian Richard dan Anthony (2007) dalam jurnal mereka *Identifying the drives behind housing preferences of first time owners*, mengkaji di kalangan pengguna yang pertama kali membuat pembelian perumahan. Dalam kajian yang dibuat juga secara rawak menilai status individu iaitu berkaitan jenis isi rumah tersebut. Pengkaji membahagikan kepada lima jenis jenis isi rumah iaitu perseorangan dengan tiada tanggungan, perseorangan dengan seorang tanggungan, berkahwin dengan tiada tanggungan, berkahwin sekurangnya seorang tanggungan dan lain-lain yang dikemukakan oleh responden. Dalam jenis jantina juga turut dilihat dalam kajian yang digunakan secara rawak menggunakan kaedah analisis pepatung (Dummy) iaitu jantina responden dengan hasil kajian yang dibuat lebih daripada separuh pembeli perumahan pertama kali melibatkan lelaki.

Kajian Steven (1993) dalam jurnalnya *Gender, Martial Status, and homeownership in Australia* iaitu mengenai perbandingan dalam pemilihan wanita bujang, lelaki bujang dan pasangan yang telah berkahwin dalam analisis significant dari jantina dan status perkahwinan untuk pemilihan perumahan di Australia. Kajian ini dibuat berdasarkan pendapatan setiap status responden berdasarkan tahap umur mereka menggunakan data skunder sebagai dapatan kajian. Hasil yang dibuat memaparkan wujud perbezaan data tahunan pemilikan golongan ini tetapi apa yang paling mempengaruhi mereka adalah pendapatan responden. Kajian yang di buat Donald R.haurin (1990) dalam jurnalnya *Income Variability, homeownership and housing demand*, dapatan yang dilihat dalam jurnalnya menggunakan kaedah pepatung (dummy) didapati responden yang telah berkahwin mempunyai peratusan yang tinggi dalam pemilikan perumahan.

Jadual 2.1 : Umur Min Perkahwinan Mengikut Bangsa Pertama bagi tahun 1980 sehingga 2004

Jantina/tahun	1980	1991	2000	2004		
				Semenanjung	Sabah	Sarawak
Jumlah						
Lelaki	26.6	28.2	28.6	28.9	27.4	27.9
Perempuan	23.5	24.7	25.1	25.3	23.8	23.8
Bumiputera						
Lelaki	-	27.1	27.8	28.6	-	-
Perempuan	-	24.1	24.5	24.1	-	-
Melayu						
Lelaki	-	27.5	27.9	28.8	27.0	27.0
Perempuan	-	24.6	24.8	24.1	24.1	24.8
Bumiputera lain						
Lelaki	-	25.5	26.9	24.0	31.1	29.3
Perempuan	-	22.1	23.1	23.7	28.1	25.5
Cina						
Lelaki	-	29.8	30.6	30.6	27.4	27.6
Perempuan	-	26.3	27.0	27.5	23.7	21.3
India						
Lelaki	-	28.3	28.8	28.7	-	-
Perempuan	-	25.5	25.4	26.8	-	-
Lain-lain						
Lelaki	-	27.9	28.3	26.6	25.5	27.5
Perempuan	-	24.0	24.4	24.4	21.6	23.8

Nota : '-' maklumat tidak didapati.

Sumber : Banci penduduk 1980, 1991, dan 2000 Jabatan Perangkaan Malaysia, LPPKN Malaysia, kajian penduduk dan keluarga Malaysia 2004.

Jadual 2.2 : Penduduk Berumur 15 tahun yang Belum Pernah Berkahwin Mengikut Negeri dan Jantina, 2000

Negeri	Jumlah	Lelaki	Perempuan	Nisbah
Malaysia	5,504,471	3,107,200	2,397,271	130
Johor	676,087	397,151	278,936	142
Kedah	340,205	185,054	155,151	119
Kelantan	241,846	135,073	106,773	127
Melaka	152,456	83,540	68,916	121
Negeri Sembilan	206,832	120,490	86,342	140
Pahang	281,998	169,823	112,165	151
Perak	452,942	255,076	197,866	129
Perlis	38,754	20,431	18,323	112
Pulau Pinang	359,266	191,541	167,725	114
Sabah	569,181	329,694	239,487	138
Sarawak	440,547	249,296	191,251	130
Selangor	1,116,558	621,622	494,966	126
Terengganu	187,827	108,281	79,546	136
WP Kuala Lumpur	423,286	229,912	193,374	119
WP Labuan	16,666	10,216	6,450	158

Nota : Nisbah : Bilangan lelaki bagi setiap 100 orang perempuan

Sumber : Banci Penduduk 2000, Jabatan Perangkaan Malaysia

Dalam kajian yang akan di buat melihat pembelian perumahan di Sabah ini cuba melihat status masyarakat sabah yang mempengaruhi dalam membuat pembelian perumahan. Dari jadual 2.1 di atas dapat memaparkan purata perkahwinan bagi masyarakat Sabah yang memaparkan secara purata masyarakat Sabah berkahwin pada umur 27 tahun. Dalam kajian ini akan dilihat pada peringkat status perkahwinan masyarakat Sabah yang amat mempengaruhi pembelian mereka terhadap perumahan seperti kajian-kajian yang di buat oleh pengkaji lepas yang banyak memaparkan pembelian telah berkahwinan mampu mempengaruhi pembelian seseorang pembeli.

2.3 INDIKATOR PENDAPATAN

Nurizan (1998) dalam bukunya *Kemiskinan dan Perumahan di Bandar* mengaitkan pendapatan memainkan aspek penting tidak kira bergaji tetap atau tidak kerana menunjukkan kestabilan ekonomi keluarga dan kemampuan dalam permintaan individu. Dari sudut ekonomi apabila pendapatan meningkat maka ini akan menyebabkan jumlah permintaan individu juga turut meningkat dengan diandaikan

faktor-faktor lain konstan. Di Malaysia, penetapan harga perumahan adalah berbeza-beza mengikut jenis perumahan dan terdapat juga lokasi perumahan yang turut membuatkan penetapan harga perumahan yang berbeza. Hasmah et.al. (1999) dalam artikel *Factors influencing demand for condominium in Johor Bahru, Malaysia* mendapati bahawa pendapatan yang tinggi, perkahwinan awal akan menggalakkan peningkatan dalam pembelian perumahan. Ini disebabkan kajian yang di buat peningkatan dalam pendapatan akan menyebabkan peningkatan dalam status diri seseorang iaitu tahap hidup mereka dan peratusan tinggi terhadap perumahan yang sesuai dengan status diri seseorang responden.

Taraf hidup di Malaysia juga berbeza-beza mengikut Negeri dan Sabah yang merupakan antara negeri kurang maju di Malaysia mempunyai tingkat pendapatan yang berbeza-beza. Donald R.Haurin (1990) dalam jurnalnya *Income Variability, homeownership and housing demand* kepelbagaian pendapatan ini mempengaruhi pembelian dalam perumahan individu. Walaupun pendapatan isi keluarga dan harga relative pemilikan perumahan dibandingkan penyewaan telah dikenalpasti begitu penting dalam menentukan pemilikan perumahan, namun pelbagai variasi lain sukar diterangkan (Haurin et al, 1988).

Kajian Donald (1990) menggunakan kadar pendapatan responden terhadap pemilikan perumahan melalui penggunaan methodologi papatung (dummy) pada tahap skala mengikut pendapatan. Kajian yang diperolehi dengan peningkatan dalam pendapatan akan menyebabkan keberangkalian dalam pembelian perumahan akan bertambah tinggi terhadap responden, namun dapatan juga memperlihatkan bahawa jumlah rumah yang dibeli oleh responden tidak akan bertambah akibat daripada pertambahan pendapatan yang mendadak.

Irina Barakova et.al (2003) *Does credit quality matter for homeownership* membuat kajian mengenai isi rumah di Amerika Syarikat yang melibatkan asset dan hutang, pendapatan, perkhidmatan kewangan dan perumahan. Dalam kajian ini, memaparkan pendapatan dalam pembelian perumahan dalam aspek pemberian

pinjaman kepada masyarakat di Amerika Syarikat. Hasil-hasil menunjukkan bahawa kekangan-kekangan pembiayaan memberi impak yang besar kepada pembeli rumah. Khususnya, kekayaan dan kualiti kredit atau tahap pendapatan mengurangkan kebarangkalian antara individu dan keluarga memilih untuk memiliki sebuah rumah. Kekangan kekayaan mempunyai kesan yang terbesar, walaupun kepentingan dalam pembelian. Di Amerika Syarikat penyelidik memaparkan industri telah memberi respons perlukan produk-produk gadai janji atau memberi pinjaman dalam meningkatkan pendapatan mereka. Bayaran muka rendah gadaian adalah semakin boleh didapati, dengan dikehendaki bayaran-bayaran balik dengan kadar bunga 0% dalam sesetengah kes. Dari kajian ini memaparkan bahawa dalam menambahkan tahap pendapatan untuk memiliki perumahan pinjaman merupakan satu aspek terpenting membantu dalam pembelian dan aspek ini mampu meningkatkan keupayaan pembelian masyarakat.

2.4 INDIKATOR TABURAN UMUR

Di Malaysia, seorang yang boleh diklasifikasikan sebagai boleh bekerja atau tahap minimum tenaga buruh adalah 16 tahun. Ini memaparkan bahawa pada tahap umur ini kemampuan dalam menjana pendapatan telah boleh dimiliki. Tahap umur ini dikaitkan dengan pemilikan perumahan tersebut mengikut pemilikan perumahan tersebut. Dalam kajian ini akan memudahkan pengkajian untuk melihat perhubungan umur dengan pemilikan perumahan. Richard Reed dan Anthony Mills (2004) dalam jurnalnya *Identifying the drives behind housing preferences of first time owners* yang menjustifikasi pemilihan pemilik rumah yang pertama kali membuat pembelian terhadap tingkat umur pembeli. Dalam soal selidik yang dibuat di kalangan pembeli perumahan taburan umur responden di kategorikan untuk melihat peringkat umur di Melbourne, Australia yang telah memiliki perumahan. Tahap umur responden diklasifikasikan mengikut skala peringkat umur yang disusun oleh penyelidik pada tahap pemulaan iaitu 18 tahun yang di anggap mampu memiliki pendapatan dan mampu mempengaruhi permintaan terhadap barangan dan perkhidmatan. Hasil kajian

yang diperolehi mendapati bahwa semakin tinggi umur seseorang individu maka semakin tinggi keperluan kepada perumahan mereka.

Dalam kajian Richard dan Anthony (2004) memaparkan taburan umur adalah serupa dan menumpukkan untuk membeli perumahan dan mempunyai keupayaan membayar balik pinjaman perumahan jika dibuat dan responden dalam kajian adalah responden utama yang membuat pembelian tanpa melalui orang tengah. Mereka juga mengklasifikasikan umur kepada dalam kurungan dan dibahagikan kepada 4 (empat taburan umur), kurang 18 tahun, (18-24), (25-34), (35-44), (45-54) dan 55 tahun ke atas. Hasil kajian atau dapatan kajian yang diperolehi memaparkan bahawa tahap umur 25-34 tahun merupakan tahap umur bagi masyarakat Australia yang paling ramai membuat pembelian perumahan. Aspek terpenting di sini di buat dalam kajian adalah responden di pilih melalui syarikat-syarikat perumahan Negara yang berdaftar dan dalam proses membuat pembelian perumahan.

2.5 INDIKATOR TABURAN BANGSA

Sabah yang merupakan negeri di Malaysia yang mempunyai sekurang-kurangnya 30 etnik dengan diklasifikasikan kepada 3 kaum iaitu Bumiputera Sabah, Cina dan India. Golongan bumiputera Sabah diklasifikasikan kepada beberapa kaum yang mana majoriti daripada kaum Kadazan-dusun, Murut, dan Bajau merupakan majoriti kaum Bumiputera yang mendominasi di Sabah. Christian A.L.Hilber dan Yingchun Liu (2007) *Explaining the black-white homeownership gap : The role of own wealth, parental externalities and locational preferences* mengkaji mengenai perbezaan dalam pemilikan perumahan di antara kaum kulit putih dan kulit hitam di Amerika Syarikat. Dalam kajian yang dibuat ini menggunakan data skunder yang telah dikumpul mengenai pemilikan perumahan antara kaum yang mana turut melibatkan indikator tingkat pendapatan responden.

Daripada data skunder yang diperolehi daripada panel study of income dynamics (PSID) yang melibatkan 500 keluarga dilihat pemilikan perumahan agak ketara dari tahun 1985 sehingga 2005 dengan mengambil 5 tahun sekali iaitu kaum

kulit putih menampakkan peningkatan yang agak tinggi berbanding kaum kulit hitam yang hanya memiliki peningkatan statik iaitu hanya meningkat dengan kadar yang sedikit sahaja. Dalam kajian yang dibuat ini juga, turut melibatkan pembolehubah-pembolehubah lain seperti pendapatan, pekerjaan, bilangan isi rumah antara kaum tersebut. Kajian ini bukan sahaja ingin melihat pemilikan yang dibuat oleh isi rumah malahan turut melihat taraf hidup antara kaum ini di Amerika Syarikat. Perbandingan yang dibuat oleh pengkaji menunjukkan ketaraan kewujudan perbezaan atau diskriminasi dalam pembelian perumahan. Namun pengkaji turut mengaitkan sumber pendapatan dan lokasi menjadi faktor terpenting kewujudan jurang antara kaum di Amerika.

Jadual 2.3 : Bilangan Penduduk Sabah Mengikut Bangsa di Sabah Bagi tahun 2000

	Dusun	Kadazan	Melayu	Bajau	Murut	JUMLAH
SABAH	216,910	104,924	106,740	203,457	50,255	1,734,685
Tawau	921	2,808	11,516	17,094	1,529	244,728
Lahad Datu	1,480	1,840	4,710	17,351	83	118,096
Semporna	91	307	1,657	42,156	23	91,828
Sandakan	1,480	6,969	14,922	20,201	243	222,817
Kinabatangan	2,124	1,693	664	577	342	59,072
Beluran	6,449	7,324	1,118	2,727	69	54,539
Kota Kinabalu	15,557	15,740	19,509	23,742	1,248	209,175
Ranau	39,643	691	676	479	67	49,358
Kota Belud	23,349	2,661	1,319	19,912	37	58,259
Tuaran	28,615	2,708	1,822	18,478	135	63,995
Penampang	4,584	26,161	10,389	7,552	537	86,941
Papar	2,660	14,552	15,001	9,542	128	59,473
Kudat	2,462	920	1,592	4,919	76	56,047
Kota Marudu	22,768	2,829	1,017	5,335	14	42,747
Pitas	2,478	629	291	2,289	47	24,240
Beaufort	1,336	6,286	10,244	824	1,196	48,742
Kuala Penyu	645	4,770	2,550	1,335	19	14,271
Sipitang	969	1,414	3,332	460	2,355	24,349
Tenom	3,581	921	1,367	751	17,787	37,954
Nabawan	421	132	126	91	12,044	19,999
Keningau	35,930	2,580	2,043	1,487	12,121	88,456
Tambunan	17,086	544	272	180	83	19,726
Kunak	104	445	603	5,975	72	39,873
Wilayah Persekutuan Labuan	651	2,554	18,266	2,316	155	54,241

Sumber : Banci Penduduk 2000, Jabatan Perangkaan Malaysia.

Penduduk Sabah yang mempunyai pelbagai etnik dan bangsa daripada jumlah penduduk yang melebihi sejuta orang ini dan keluasan yang luas mampu memaparkan corak tiap bangsa dalam pembelian perumahan sepertimana kajian yang di buat dalam melihat kewujudan perbezaan etnik di Amerika Syarikat dalam membuat pembelian perumahan. Jadual 2.3 ini memaparkan etnik majoriti Sabah di semua bahagian atau daerah Sabah akan dapat digunakan untuk memaparkan dan menjadikan mutu kajian dalam melihat indikator bangsa di Sabah dalam membuat pemilikan perumahan mereka yang mana boleh dilihat keluasan Sabah yang luas ini dan penduduk berbilang etnik di dalam sebuah negeri terhadap prospek perumahan negeri Sabah.

2.6 INDIKATOR TABURAN TAHAP PENDIDIKAN

Aspek pendidikan merupakan salah satu daripada indicator yang dipilih untuk menilai prospek pembelian perumahan di Sabah. Kajian yang di buat dalam melihat aspek tahap pendidikan yang akan mempengaruhi pembelian perumahan amat penting sekali kerana pengetahuan dalam pasaran perumahan mampu menjadikan seorang pengguna tersebut bijak dalam membuat pembelian. Charlotte Catherine Fortune (2006) *International variations in new housing supply* telah mendapati dalam kajiannya di negara eropah motivasi dan pengetahuan individu dalam aspek perumahan amat mempengaruhi pembelian perumahan mereka bagi mengelakkan di spekulasi oleh penjual perumahan dan aspek ini juga mempengaruhi dalam penawaran bentuk, jenis dan infrastuktur lain dalam perumahan. Kajian yang di buat secara temubual di beberapa Negara eropah terpilih pengetahuan dalam pasaran hartanah di kawasan responden dan jenis perumahan yang dipilih menjadikan mereka lebih berpengetahuan dalam menilai aspek pasaran hartanah.

Masyarakat Sabah yang kini memacu kea rah sebuah negeri yang berpendidikan dengan tertubuhnya pelbagai institusi pengajian tinggi awam menjadi satun platform masyarakat berpengetahuan selaras dengan dasar kerajaan negeri yang mewujudkan ilmu untuk semua. Dalam aspek kajian perumahan ini dapat menilai tahap ilmu pengetahuan dalam aspek pasaran perumahan di Sabah dan ini akan dapat membantu dan membuktikan jika masyarakat di Sabah mempunyai tahap ilmu dalam

pasaran perumahan yang baik seperti mana kajian Charlotte Catherine Fortune (2006) yang boleh diaplikasikan di negeri Sabah.

2.7 KESIMPULAN

Kajian-kajian yang telah dibuat oleh penyelidik lepas ini akan dapat dijadikan kaedah bagi melicinkan penyelidikan kerana segala aplikasi yang pernah di buat ole mereka akan diaplikasikan dalam kajian ini kelak, justeru mampu memberikan satu kajian yang bermutu dan kajian yang telah di buat ini juga boleh membentuk satu aplikasi berbentuk teori secara kasar mengenai keputusan kajian kelak yang akan diperolehi. Melalui kajian lepas ini juga mampu menilai keupayaan kajian kelak dengan mengambil indikator yang telah diaplikasikan di negara luar atau di dalam negara dengan kajian di Sabah secara menyeluruh untuk melicinkan kajian dengan mengetahui proses kajian yang telah di buat sebelum ini untuk diaplikasikan dalam kajian perumahan di Sabah.

BAB 3

METODOLOGI KAJIAN

3.1 PENGENALAN

Analisis pembelian hartanah kediaman dikalangan penduduk Sabah ini, dapat diterangkan dengan lebih jelas dalam bab tiga iaitu metodologi kajian yang memaparkan perjalanan proses penyelidikan yang akan dibuat kelak. Bab ini juga akan menerangkan kaedah-kaedah pengumpulan data yang akan dibuat sebelum penyelidikan lanjut. Bab ini penting kerana ianya merangkumi proses perjalanan penyelidikan yang akan digunakan oleh penyelidik dalam penyelidikan.

3.2 KAEDAH KAJIAN

Kaedah kajian ini penting bagi menggambarkan secara keseluruhan kajian yang akan dibuat untuk menganalisis pembelian perumahan dikalangan penduduk Sabah. Dalam kaedah ini akan dapat menjawab semua persoalan-persoalan kajian yang dibentuk untuk menghasilkan satu jawapan yang signifikan. Bagi menerangkan dengan lebih terperinci kaedah kajian akan dibuat dibahagikan kepada berberapa item iaitu model kajian dan kaedah pemilihan sampel.

3.2.1 REKA BENTUK DAN MODEL KAJIAN

Pembentukan model regresi berbilang yang dibentuk untuk mencapai objektif kajian dan menjawab persoalan-persoalan kajian yang dibentuk. Segala persoalan-persoalan

kajian ini akan dapat dijawab melalui borang soal selidik yang dibuat untuk responden-responden di kawasan kajian.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \text{income} + \beta_2 \text{status} + \beta_3 \text{age} + \beta_4 \text{race} + \beta_5 \text{edu}$$

Pembolehubah diatas terdiri daripada :

$$\beta_2 \text{status} = \text{Taraf perkahwinan}$$

$$\beta_1 \text{income} = \text{Pendapatan (RM)}$$

$$\beta_3 \text{age} = \text{Umur Responden (tahun)}$$

$$\beta_4 \text{race} = \text{Bangsa}$$

$$\beta_5 \text{edu} = \text{Tahap pendidikan}$$

Pembolehubah ini akan dapat menjawab semua persoalan kajian yang akan dibentuk.

- i. Pendapatan (income) merupakan jumlah pendapatan yang diperolehi oleh responden keseluruhan bagi setahun. Pembolehubah ini penting untuk melihat tahap pembelian masyarakat Sabah dalam membuat pembelian perumahan. Ini berdasarkan dasar yang dilaksanakan oleh kerajaan dengan memberi pelbagai insentif kepada golongan kakitangan kerajaan dan swasta untuk membuat pembelian perumahan yang mampu milik oleh mereka di seluruh Malaysia.
- ii. Tahap perkahwinan (status) menjadi indikator yang menerangkan status diri rakyat sabah iaitu samada bujang atau telah berkahwin dalam membuat pembelian perumahan sepertimana kajian yang dibuat Martin (2006) melihat masyarakat England tahap perkahwinan mereka membuat pembelian perumahan.
- iii. Tahap umur (age) menjadi indicator kepada pembelian perumahan masyarakat dibuat pada tahap umur berapa iaitu pemilikan perumahan rakyat sabah mula aktif dan meningkat atau didominasi oleh golongan pada umur yang pelbagai.
- iv. Bangsa (race) dibentuk menjadi pembolehubah yang akan melihat pada jika berlaku perbezaan antara bangsa di Sabah. Ini disedia maklum bahawa

Malaysia merupakan Negara yang mempunyai pelbagai bangsa dan Sabah merupakan negeri yang beraneka etnik.

- v. Tahap pendidikan (educ) ini berkaitan dengan tingkat pendidikan tertinggi seseorang responden dalam membuat pembelian perumahan dengan mengambil kira aspek pengetahuan mengenai prospek pasaran hartanah kediaman perumahan dan ini menjadikan golongan berpendidikan mempunyai kepakaran sebelum membuat pembelian sebagai seorang pengguna yang bijak.

3.2.2 KAEDAH PEMILIHAN SAMPEL RESPONDEN

Responden yang dipilih adalah seramai 50 orang responden yang terdiri daripada penduduk yang menetap di sekitar Kota Kinabalu. Responden yang akan ditemubual ini merupakan golongan masyarakat Sabah yang mempunyai kelayakan pembelian perumahan dan masyarakat yang telah memiliki perumahan. Dalam aspek ini, responden melibatkan dua golongan iaitu telah memiliki perumahan atau belum memiliki perumahan yang dipilih secara rawak. Sampel kajian ini melibatkan 50 orang responden juga akan membabitkan kakitangan awam dan swasta yang mempunyai kelayakan dalam membuat pembelian perumahan.

Akibat pemilihan sampel ini digunakan secara rawak maka kaedah temubual akan digunakan untuk mendapatkan responden dan dalam penyelidikan ini kaedah menggunakan email juga akan dipraktikan dan golongan sasar bagi kaedah ini adalah melibatkan kakitangan kerajaan. Ini kerana kita sedia maklum bahawa dasar kerajaan Malaysia dan Sabah amnya melancarkan kaedah E-kerajaan iaitu kerajaan elektronik.. Email-email tersebut akan diperolehi daripada laman web kerajaan Sabah yang menyediakan direktori bagi kakitangan yang berkhidmat di Sabah. Bagi temubual ini melibatkan pemilihan perumahan dan responden yang akan dipilih secara rawak oleh penyelidik kelak.

3.3 ANALISIS DATA

Data-data yang diperolehi daripada borang soal selidik akan di analisis menggunakan Statistic Package Social Science (SPSS) versi 15.0. Analisis yang akan digunakan dalam kajian ini untuk menjawab objektif kajian akan menggunakan kaedah kolerasi. Kaedah perhubungan antara pembolehubah ini digunakan untuk melihat perhubungan setiap daripada pembolehubah yang dipilih berkaitan atau berhubung dengan pembelian rumah. Analisis frekuensi akan digunakan dalam melihat kekerapan sesuatu data dalam membuat keputusan berdasarkan indicator yang dipilih. Analisis ini juga dapat digunakan untuk melihat perbezaan antara setiap darjah pilihan yang telah dibuat oleh responden. Analisis ini akan digunakan untuk profil responden, tahap perumahan yang dimiliki dan di beli.

Bagi kaedah kolerasi akan digunakan untuk melihat perkaitan antara pembolehubah yang dipilih dalam membuat analisis pembelian perumahan tersebut. Dalam pemilihan indikator yang dipilih iaitu pendapatan, bangsa, status dan umur akan di regres menggunakan kaedah kolerasi. Ini penting bagi mencapai objektif iaitu menganalisis pembelian perumahan. Bagi bangsa, kaedah ini amat sesuai untuk penyelidikan ini melihat perhubungan di antara bangsa di Sabah yang boleh diklasifikasikan kepada bumiputera dan bukan bumiputera dalam melihat pembelian perumahan bagi dua bangsa yang berbeza. Dalam melihat status yang akan dibuat melibatkan telah berkahwin dan belum berkahwin melalui kaedah kolerasi ini akan menampakkan golongan sasar yang boleh dikenalpasti sebagai pengguna utama atau pengguna sasaran yang memiliki perumahan atau permintaan terhadap perumahan yang tinggi.

Pekali kolerasi bagi setiap pembolehubah bebas setiap satu dengan pembolehubah bersandar akan diregres selepas membuat regrasi berbilang. Ini kerana bagi mendapat r^2 bagi jumlah keseluruhan dan bagi setiap pembolehubah. Ini kerana pekali kolerasi tidak menunjukkan kekuatan sebenar sesuatu hubungan itu maka jika menggunakan dua nilai pekali untuk menjawab perhubungan secara terus. Jika pekali

r^2 keseluruhan diperolehi akan memberikan satu jawapan menyeluruh iaitu katakana 0.90 atau 90 peratus perubahan dalam Y dapat diterangkan oleh semua pembolehubah bebas. Ini bertujuan untuk melihat adakah semua pembolehubah bebas ini mampu menilai pembelian perumahan setiap masyarakat di Malaysia.

3.4 INSTRUMEN KAJIAN

Kajian yang menggunakan kaedah soal selidik ini akan dibahagikan kepada tiga bahagian untuk melihat dengan lebih jelas analisis pembelian perumahan dikalangan penduduk Sabah dan akan membantu dalam menjawab persoalan-persoalan kajian. Soal selidik ini akan dibahagikan kepada dua golongan sasaran iaitu golongan di kawasan perumahan dan golongan yang di pilih secara rawak.

i. Profil responden

Bahagian A ini memaparkan latar belakang responden yang terbahagi kepada tujuh soalan iaitu jantina, umur, pekerjaan, bangsa, status perkahwinan, tahap pendidikan dan anggaran pendapatan bulanan responden.

ii. Profil responden memiliki perumahan.

Bahagian ini hanya perlu dijawab oleh responden yang telah memiliki perumahan dan wajib dikosongkan jika responden tidak memiliki perumahan. Dalam bahagian B ini melibatkan sembilan soalan iaitu jenis kediaman perumahan, jenis pemilikan perumahan, kedudukan perumahan, pengaruh pembelian, tahun pembelian, anggaran harga perumahan, bilangan isi rumah, kepuasan rumah, dan sumber pembiayaan pembelian.

iii. Profil responden belum memiliki perumahan.

Bahagian C ini melibatkan lima soalan yang melibatkan responden yang tidak memiliki perumahan tetapi berkelayakan membuat pembelian. Soalan melibatkan pertanyaan jika responden dalam proses pembelian, jenis rumah yang dipohon, pengaruh dalam membuat pembelian, pembiayaan pembelian dan jika tidak berminat membuat pembelian sebab yang mempengaruhi responden.

Bagi borang soal selidik yang pertama iaitu melibatkan golongan sasaran di kawasan perumahan, borang soal selidik melibatkan profil responden dan instrumen terpenting dalam menilai pembelian perumahan penduduk. Borang selidik kedua yang melibatkan sasaran responden yang dipilih secara rawak, soal selidik melibatkan responden instrumen pembelian perumahan dan aspek terpenting mengenai ketiadaan pemilikan perumahan.

3.5 KAWASAN KAJIAN

Kawasan kajian ini melibatkan lokasi di mana penyelidikan akan dibuat oleh penyelidik. Responden juga merupakan penduduk yang mendiami kawasan kajian tersebut. Pembentukan kawasan kajian ini penting bagi melancarkan penyelidikan untuk mengelakkan berlaku pembaziran dalam proses perbelanjaan penyelidikan

3.5.1 RASIONAL PEMILIHAN KAWASAN KAJIAN

Dalam penyelidikan ini melibatkan penduduk-penduduk di kawasan Kota Kinabalu Sabah. Kerasionalan pemilihan kawasan kajian ini disebabkan selain merupakan ibu negeri Sabah, bandaraya ini merupakan kawasan yang meningkat maju dalam perumahan disebabkan lokasi yang strategik dan pertumbuhan perumahan yang begitu pesat seperti pertumbuhan bilangan penduduk di kawasan ini yang meningkat. Akibat daripada ini, perumahan yang dapat menampung bilangan penduduk ini mengakibatkan pembinaan perumahan sebanyak pesat. Ini mengakibatkan kawasan

Kota Kinabalu menjadi pemilihan kawasan penyelidikan. Kepesatan jumlah pembinaan perumahan ini ditunjukkan daripada Laporan Pasaran Hartanah yang dikeluarkan bahawa purata harga rumah kediaman Sabah meningkat pada paras harga RM236,804 yang merupakan ketiga tertinggi di Malaysia. Ini memaparkan pertambahan jumlah pelbagai jenis perumahan di kawasan Bandaraya Kota Kinabalu.

Pemilihan kawasan kajian ini juga dapat menggambarkan keseluruhan dalam menganalisis pembelian perumahan di kalangan penduduk Sabah akibat daripada prospek pembangunan kawasan Kota Kinabalu yang semakin berkembang maju. Dalam pada itu, kerasionalan memilih kawasan kajian ini juga diakibatkan bilangan pekerjaan yang pelbagai yang memiliki kelayakan membuat pembelian perumahan juga akan memberi satu keputusan yang rasional dan signifikan.

3.6 KESIMPULAN

Perjalanan kajian akan nampak lebih jelas melalui bab metodologi ini dan akan melicinkan segala perjalanan kajian kelak. Kaedah-kaedah analisis data yang akan dipersembahkan kelak akan memberi satu keputusan yang rasional dan mampu melihat secara keseluruhan keadaan pembelian perumahan di negeri Sabah.

BAB 4

ANALISIS KAJIAN

4.1 PENDAHULUAN

Dalam bab 4 ini, di bahagikan kepada 3 bahagian yang menerangkan analisis secara deskriptif, analisis model kajian dan pandangan responden terhadap soalan yang diajukan. Bab ini juga turut menerangkan dapatan kajian secara keseluruhan yang diperolehi daripada responden secara rajah, kuantitatif dan kualitatif.

4.2 ANALISIS DESKRIPTIF

Analisis berbentuk frekuensi akan digunakan untuk menilai keupayaan sesuatu sampel yang dipilih bagi menjawab persoalan kajian yang dibentuk. Kesemua perolehan akan dipersembahkan dalam bentuk rajah agar dapat melihat keputusan kajian dengan lebih jelas. Dalam analisis diskriptif ini juga akan diterangkan secara lebih terperinci setiap hasil daripada kajian dengan penerangan secara terperinci.

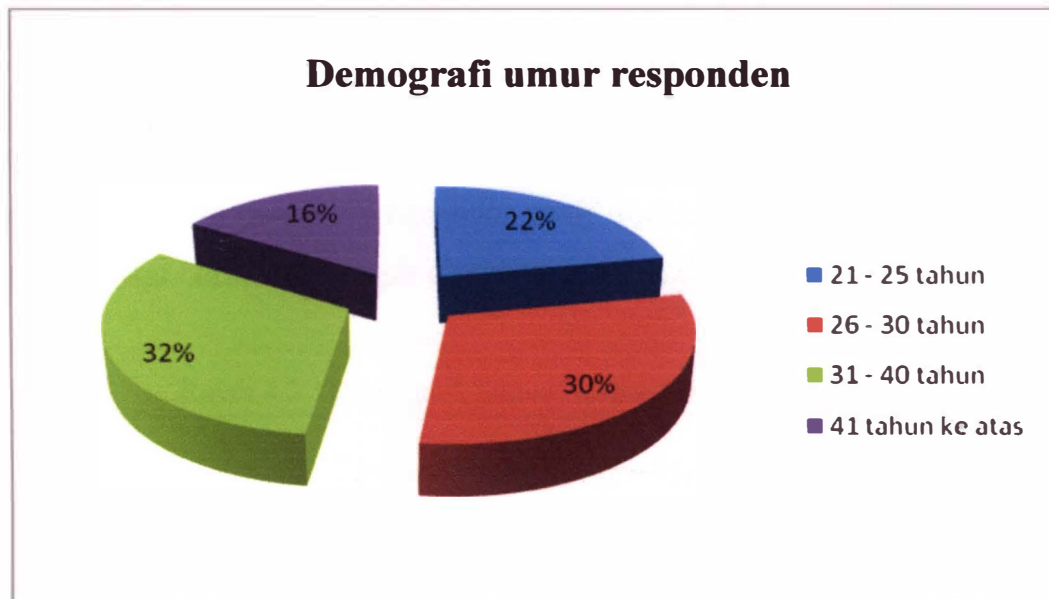
4.2.1 Demografi Responden (Bahagian A)

Jadual 4.1 : Demografi Responden (Jantina, Pekerjaan, Bangsa, Status, Pendidikan dan Pendapatan)

NO	Perkara	Bilangan (Orang)	Peratus (%)
1	Jantina	50	
	*Lelaki	27	54
	*Perempuan	23	46
2	Pekerjaan	50	
	*Kakitangan Awam	24	48
	*Kakitangan Swasta	10	20
	*Lain-lain	16	32
3	Bangsa	50	
	*Bumiputera Sabah	24	48
	*Cina	4	8
	*Melayu	15	30
	*India	7	14
	*Bukan Warganegara Malaysia	0	0
4	Status	50	
	*Bujang	16	32
	*Berkahwin	32	64
	*Janda/duda	2	4
5	Pendidikan	50	
	*SPM ke bawah	7	14
	*STPM/Sijil/Diploma	18	36
	*Ijazah/Sarjana/PhD	25	50
	*Tiada	0	0
6	Pendapatan Bulanan		
	*Bawah RM1000	4	8
	*RM1000-RM2000	23	46
	*RM2001-RM3000	13	26
	*RM3001 ke atas	10	20

Dari Jadual 4.1 di atas adalah demografi responden daripada 50 responden yang diperolehi melalui dua jenis borang soal selidik yang diedarkan kepada responden dan dipersembahkan dalam bentuk peratusan.

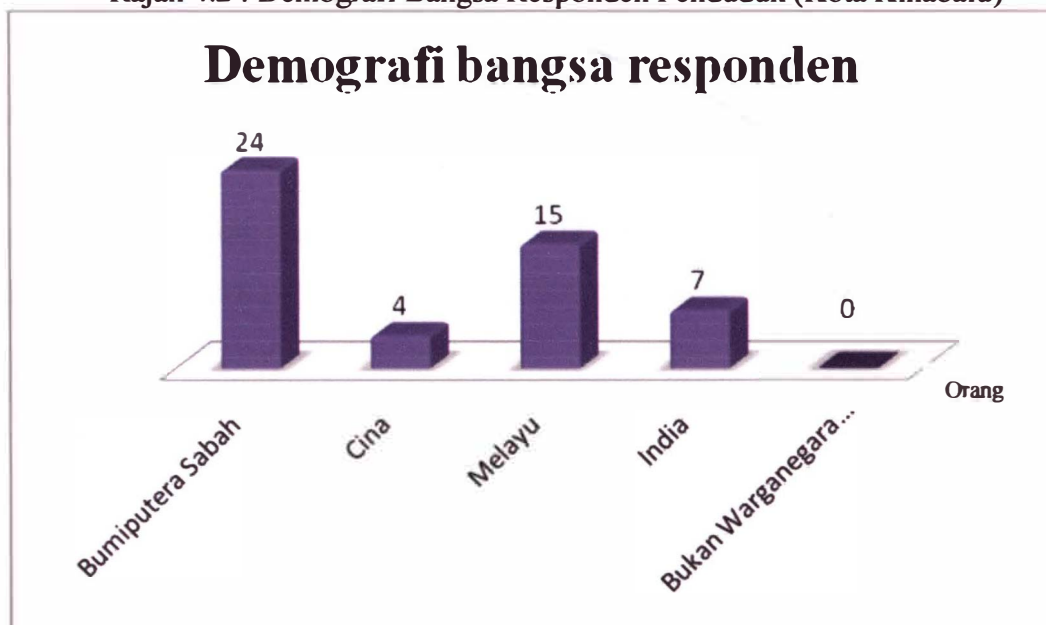
Rajah 4.1 : Demografi Umur Responden (Kota Kinabalu)



Sumber : Borang soal selidik responden

Rajah di atas menerangkan taburan umur responden yang dipecahkan kepada 4 klasifikasi umur iaitu responden berumur 21-25 tahun yang mencakupi 22 peratus responden, 26-30 tahun (30 peratus), 31-40 tahun (32 peratus) dan 41 tahun ke atas (16 peratus) responden. Jika dilihat daripada jadual 4.1 mendapati 27 orang responden lelaki dan 23 orang responden perempuan.

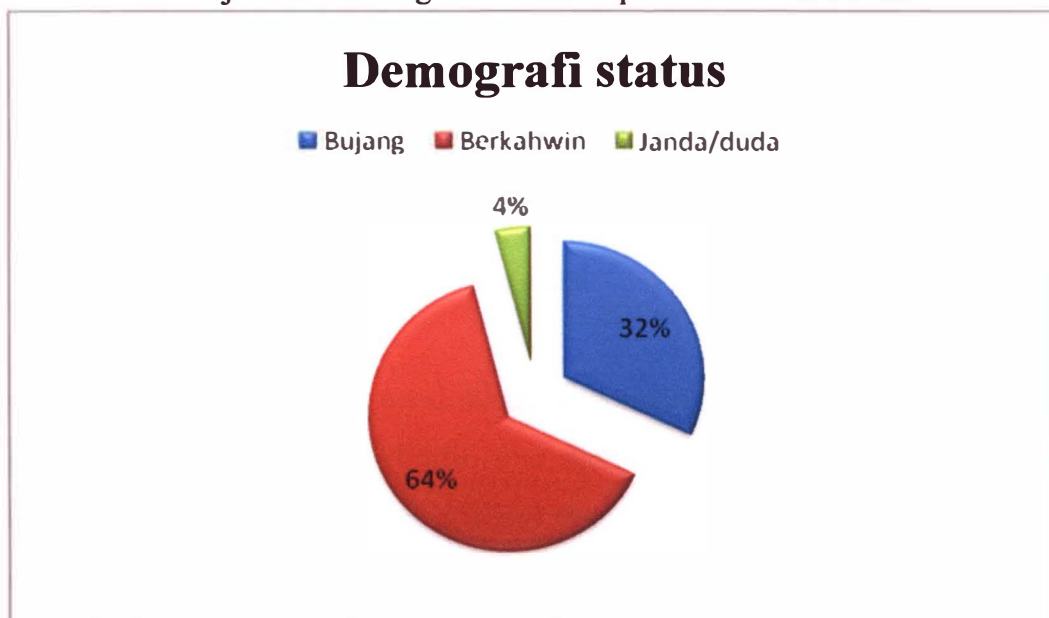
Rajah 4.2 : Demografi Bangsa Responden Penduduk (Kota Kinabalu)



Sumber : Borang soal selidik responden

Analisis demografi bangsa dalam rajah 4.2 di atas menunjukkan daripada 50 orang responden yang dipilih secara rawak 24 orang merupakan bumiputera Sabah, 15 orang berbangsa melayu, 4 orang berbangsa cina, 7 orang berbangsa india dan tiada seorang pun responden bukan warganegara. Di Sabah berbangsa bumiputera Sabah mencakupi hampir 20 kaum yang berbeza dan Kota Kinabalu yang dipilih sebagai lokasi kajian merupakan pusat tumpuan bagi berbilang bangsa disebabkan pusat ekonomi utama negeri Sabah.

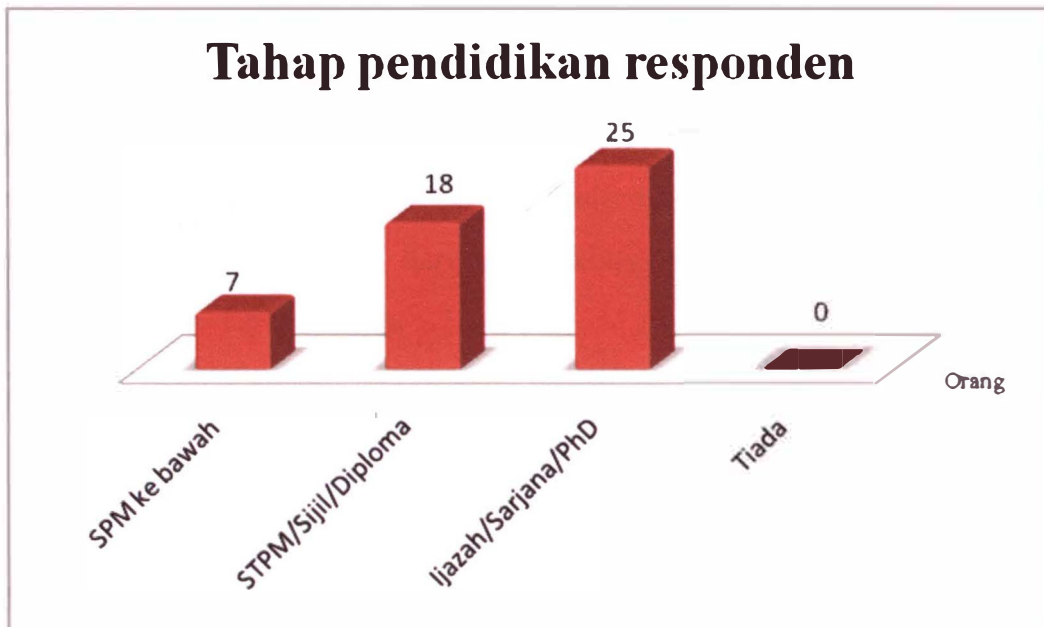
Rajah 4.3 : Demografi Status Responden Kota Kinabalu



Sumber : Borang soal selidik responden

Status atau taraf perkahwinan seseorang responden merupakan salah satu pembolehubah terpenting dalam kajian ini untuk melihat status responden tersebut dalam membuat pembelian perumahan. Dalam rajah 4.3 menunjukkan taraf atau status perkahwinan responden. daripada 50 orang responden tersebut 64 peratus telah berkahwin, 32 peratus belum berkahwin dan hanya empat peratus berstatus janda/duda dan mengikut kajian yang di buat empat peratus ini merupakan ibu tunggal iaitu wanita.

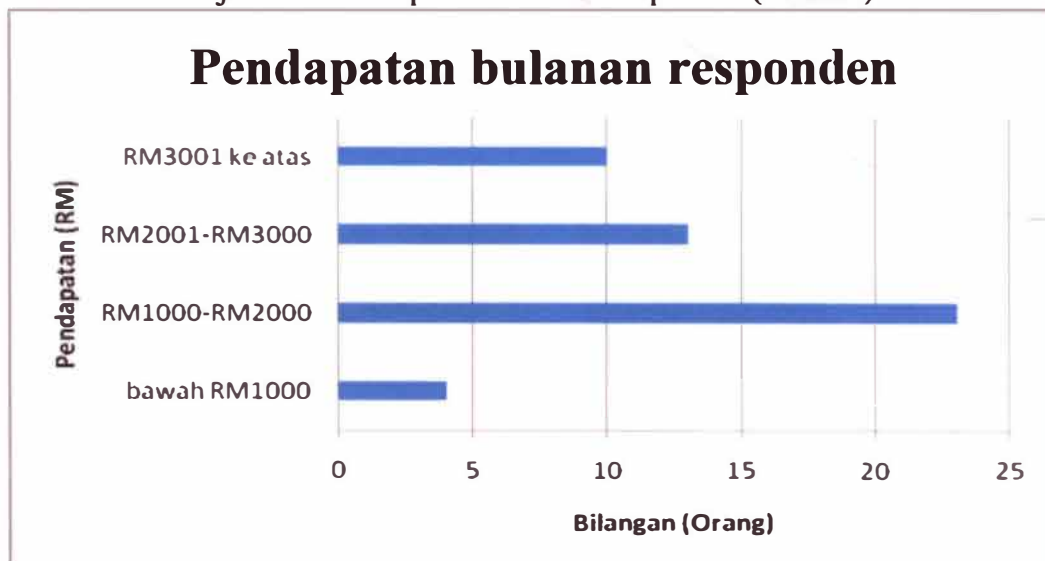
Rajah 4.4 : Klasifikasi Tahap Pendidikan responden



Sumber : Borang soal selidik responden

Rajah 4.4 merupakan tahap pendidikan responden yang diperolehi dan pendidikan ini merupakan pembolehubah yang dipilih dan didapati hampir separuh daripada 50 orang responden iaitu 25 orang responden adalah mempunyai pendidikan tertinggi iaitu bertaraf ijazah dan ke atas, 18 orang berkelulusan STPM/Diploma/Sijil dan tujuh orang SPM ke bawah seperti rajah 4.4 di atas.

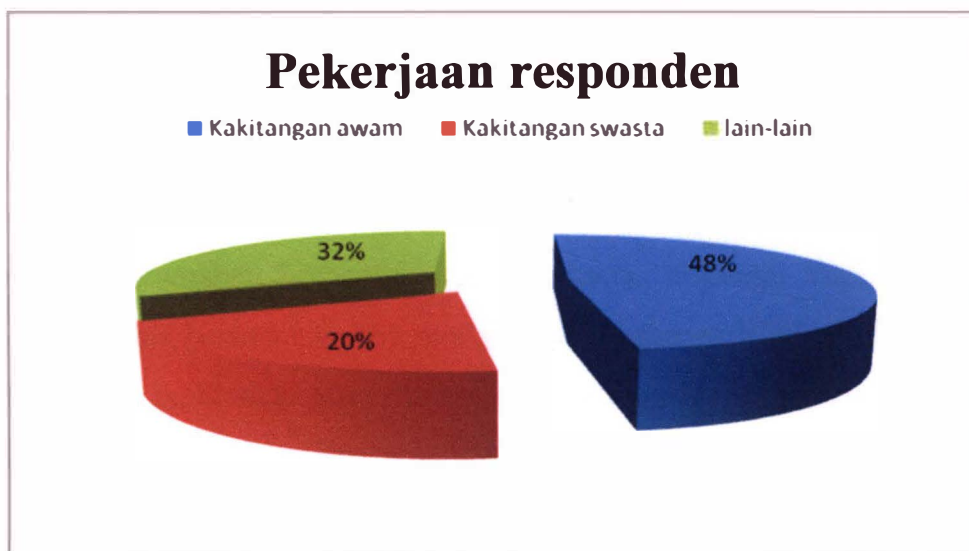
Rajah 4.5 : Pendapatan Bulanan Responden (bulanan)



Sumber : Borang soal selidik responden

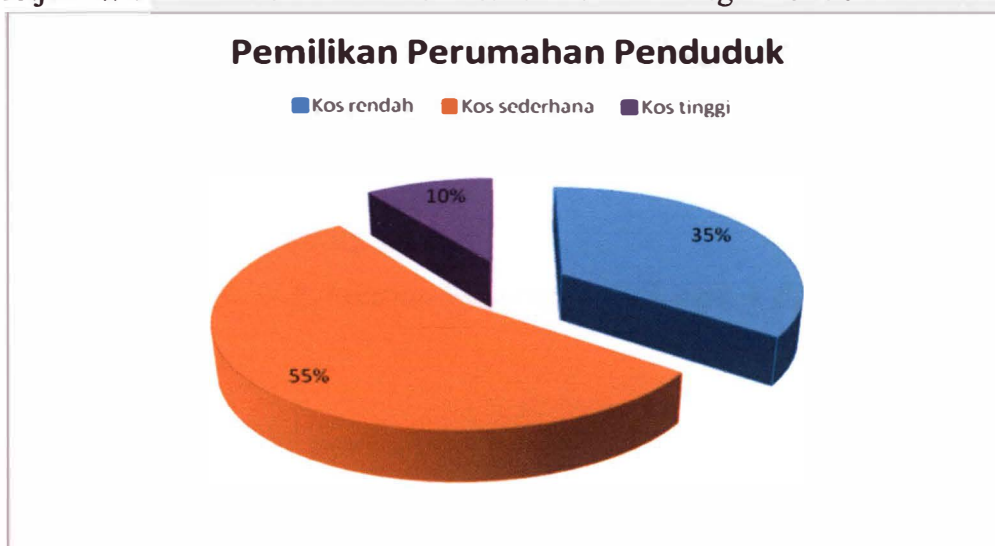
Rajah 4.5 menunjukkan taburan pendapatan bulanan responden dan daripada kajian pendapatan bulanan tertinggi 23 orang responden yang mempunyai pendapatan RM1000-RM2000, manakala pendapatan bulanan terendah adalah pendapatan di bawah RM1000 sebanyak empat orang sahaja. Taburan pendapatan yang secara keseluruhannya berada pada tahap pertengahan banyak di pengaruhi akibat daripada bilangan responden yang keseluruhan 48 peratus terdiri daripada kakitangan awam perseketuan dan negeri seperti ditunjukkan rajah 4.6 di bawah.

Rajah 4.6 : Taburan pekerjaan responden



Sumber : Borang soal selidik responden

Rajah 4.7 : Pemilikan Perumahan Penduduk Sabah mengikut Jenis Perumahan



Sumber : Borang soal selidik responden

Rajah 4.8 : Peratusan Pemilikan Perumahan Responden



Sumber : Borang soal selidik responden

Rajah 4.7 menunjukkan jenis perumahan yang dimiliki oleh responden iaitu 55 peratus memiliki perumahan berbentuk kos sederhana berharga lingkungan RM50,000-RM99,999, 35 peratus perumahan kos rendah yang berharga RM50,000 ke bawah dan 10 peratus melibatkan penduduk yang memiliki perumahan berbentuk kos tinggi yang berharga RM100,000 ke atas. Daripada dapatan kajian didapati 73 peratus daripada responden merupakan pemilik sebenar perumahan seperti rajah 4.8 di atas iaitu pemilik perumahan yang membeli perumahan dan dalam proses pembelian perumahan. Daripada kajian menunjukkan bahawa 27 peratus penyewa melibatkan penduduk yang bekerja sementara di Sabah dan pelajar universiti tempatan.

4.3 ANALISIS MODEL KAJIAN

4.3.1 Analisis Regresi Berbilang

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \text{income} + \beta_2 \text{status} + \beta_3 \text{age} + \beta_4 \text{race} + \beta_5 \text{edu}$$

Di mana :

$\beta_2 \text{status}$ = Taraf perkahwinan

$\beta_1 \text{income}$ = Pendapatan (RM)

$\beta_3 \text{age}$ = Umur Responden (tahun)

$\beta_4 \text{race}$ = Bangsa

$\beta_5 \text{edu}$ = Tahap pendidikan

Pembentukan model regresi berbilang ini akan membantu dalam menjawab kesemua persoalan-persoalan kajian yang dibentuk bagi melihat aspek pembelian perumahan di Sabah dengan Kota Kinabalu sebagai tempat kajian kes. Daripada hasil kajian setelah proses soal selidik selesai hasil kajian di paparkan di bawah dengan hanya 40 orang responden sahaja yang memiliki perumahan termasuk yang sedang dalam proses membeli perumahan daripada 50 orang responden yang dipilih secara rawak.

Rajah 4.9 : Bentuk Pemilikan Perumahan Responden



Daripada 40 orang responden yang dipilih secara rawak ini didapati hanya 22 orang responden sahaja yang memiliki perumahan milik sendiri, 5 orang responden merupakan penyewa perumahan dan 13 orang responden dalam proses untuk membuat pembelian perumahan seperti yang ditunjukkan carta 4.8 di atas.

Jadual 4.2 : Analisis Koefisien

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.551(a)	.303	.201	.564

a Predictors: (Constant), income, bangsa, edu, umur, status

Daripada jadual regresi koefisien di atas didapati nilai R square adalah 0.303 atau 30.3 peratus, ini membuktikan bahawa hanya 30.3 peratus variasi perubahan dalam pembolehubah bersandar dapat diterangkan oleh semua pembolehubah bebas iaitu tahap umur, bangsa, pendapatan penduduk, status diri responden dan tahap pendidikan responden.

$$Y = \beta_0 + 0.098\beta_1 + 0.186\beta_2 + 0.013\beta_3 - 0.149\beta_4 + 0.098\beta_5$$

Di mana :

β_2 status = Taraf perkahwinan

β_1 income = Pendapatan (RM)

β_3 age = Umur Responden (tahun)

β_4 race = Bangsa

β_5 edu = Tahap pendidikan

Pembolehubah bebas boleh menerangkan pembolehubah bersandar dengan nilai koefisien seperti di atas yang diperolehi selepas regresi di buat. Jika pendapatan meningkat RM1 menyebabkan pertambahan kuasa beli mereka terhadap jenis rumah akan meningkat sebanyak 0.098. Secara logikalnya jika pendapatan seseorang meningkat menyebabkan kuasa beli mereka bertambah (ceteris paribus).

Peningkatan status diri seseorang responden akan menyebabkan kuasa beli mereka terhadap jenis perumahan akan bertambah sebanyak 0.186. Ini menunjukkan bahawa penduduk akan membuat pembelian perumahan jika status diri mereka meningkat daripada belum berkahwin kepada perkahwinan. Bagi tahap umur responden yang meningkat satu tahun akan menyebabkan peningkatan kuasa beli mereka sebanyak 0.013 terhadap jenis perumahan mereka. Ini menunjukkan bahawa peningkatan dalam umur responden akan menyebabkan mereka akan lebih menggalakkan diri dalam membeli perumahan.

Namun akan berlaku penurunan dalam kuasa beli penduduk jika berlaku

peningkatan satu bilangan orang dalam bangsa akan menyebabkan penurunan kuasa beli sebanyak RM0.149. Ini menunjukkan dalam membuat pembelian perumahan di Sabah tidak ada wujudnya diskriminasi dalam pemilihan pembelian perumahan, iaitu rakyat Sabah tidak akan membeli perumahan berdasarkan pemilihan bangsa. Bagi tahap pendidikan pula, peningkatan satu tahap dalam pendidikan penduduk akan menyebabkan kuasa beli penduduk dalam pembelian jenis perumahan akan meningkat sebanyak RM0.098 iaitu jika berlaku peningkatan dalam pendidikan penduduk menyebabkan penduduk akan meningkatkan permintaan mereka dalam jenis perumahan.

4.3.2 Analisis ANOVA

Dalam menganalisis secara keseluruhan pembolehubah yang dipilih untuk melihat kesesuaian secara serentak, analisis ANOVA akan digunakan bagi melihat kebolehppercayaan pembolehubah tersebut dengan membentuk hipotesis di bawah,

Jadual 4.3 : Jadual ANOVA

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4.701	5	.940	2.960	.025(a)
	Residual	10.799	34	.318		
	Total	15.500	39			

a Predictors: (Constant), income, bangsa, edu, umur, status

b Dependent Variable: jenis

Hipotesis :

$$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \beta_4 = \beta_5$$

(Semua pembolehubah bebas tidak mempengaruhi pembolehubah bersandar)

$$H_1 : \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq \beta_4 \neq \beta_5$$

(Sekurang-kurangnya satu pembolehubah bebas mempengaruhi pembolehubah bersandar)

Dari jadual ANOVA di atas nilai signifikan yang diperolehi adalah 0.025 dan nilainya adalah lebih kecil daripada aras keyakinan yang di pilih iaitu 5 peratus (0.05). Ini menunjukkan bahawa analisis dapat menolak hipotesis null, dan terima hipotesis alternatif yang menunjukkan bahawa sekurang-kurangnya satu pembolehubah bebas mempengaruhi

pembolehubah bersandar. Bagi mengukuhkan kenyataan daripada hipotesis alternatif ini, analisis signifikan setiap pembolehubah akan di buat bagi setiap indikator yang dipilih.

4.3.3 Analisis signifikan Pembolehubah

Ujian significant ini digunakan bagi membuktikan setiap pembolehubah bebas mempengaruhi pembolehubah bersandar berdasarkan hasil analisis ANOVA yang menerima keputusan hipotesis alternative.

Jadual 4.4 : Jadual koefisien Pembolehubah

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t		Sig.
	B	Std. Error	Beta	B	Std. Error	
1 (Constant)	.231	.690		.335		.739
umur	.013	.016	.171	.843		.405
bangsa	-.149	.104	-.269	-1.435		.160
status	.186	.281	.137	.663		.512
edu	.359	.151	.436	2.377		.023
income	.098	.121	.141	.813		.422

a Dependent Variable: jenis

1. Hipotesis Pertama :

$$H_0: \beta_1 = 0$$

(Tahap umur penduduk Sabah tidak mempengaruhi jenis pembelian perumahan)

$$H_1: \beta_1 \neq 0$$

(Tahap umur penduduk Sabah mempengaruhi jenis pembelian perumahan)

Dari hipotesis pertama yang dibentuk jika dilihat daripada ujian significant pada tahap umur responden Sabah yang menggunakan aras keertian lima peratus atau (0.05) didapati gagal menolak H_0 (Hipotesis Null) iaitu menerima hipotesis null kerana significant umur responden 0.405 lebih besar daripada aras keertian. Ini bermakna tahap umur penduduk Sabah adalah tidak mempengaruhi dalam membuat pemilihan atau pembelian jenis perumahan.

2. Hipotesis Kedua :

$$H_0: \beta_1 = 0$$

(Bangsa penduduk Sabah tidak mempengaruhi jenis pembelian perumahan)

$$H_1: \beta_1 \neq 0$$

(Bangsa penduduk Sabah mempengaruhi jenis pembelian perumahan)

Bagi hipotesis kedua ke atas pembolehubah kedua iaitu bangsa didapati pada aras keertian 5 peratus (0.05) gagal menolak hipotesis null disebabkan ujian significant yang di buat ke atas pembolehubah bebas bangsa pada tahap 0.16 lebih besar daripada aras keertian. Ini bermakna jenis bangsa seseorang responden di Sabah tidak mempengaruhi ke atas pembelian atau pemilihan jenis perumahan mereka.

3. Hipotesis Ketiga :

$$H_0: \beta_1 = 0$$

(Tahap status diri penduduk Sabah tidak mempengaruhi jenis pembelian perumahan)

$$H_1: \beta_1 \neq 0$$

(Tahap status diri penduduk Sabah mempengaruhi jenis pembelian perumahan)

Ujian significant yang di buat ke atas indikator status diri seseorang responden adalah pada tahap 0.512 dan ini menunjukkan bahawa gagal menolak hipotesis null pada aras keertian 0.05 atau lima peratus yang menunjukkan bahawa status diri seseorang rakyat Sabah tidak akan mempengaruhi permintaan mereka pada jenis perumahan atau pembelian perumahan mereka.

4. Hipotesis Keempat :

$$H_0: \beta_1 = 0$$

(Tahap pendidikan penduduk Sabah tidak mempengaruhi jenis pembelian perumahan)

$$H_1: \beta_1 \neq 0$$

(Tahap pendidikan penduduk Sabah mempengaruhi jenis pembelian perumahan)

Bagi hipotesis yang dibuat bagi tahap pendidikan penduduk Sabah didapati berjaya menolak hipotesis null pada aras keertian 0.05 atau lima peratus kerana ujian signifikan

0.023 lebih kecil daripada aras keertian. Oleh itu, didapati tahap pendidikan penduduk Sabah ini mempengaruhi jenis pembelian perumahan penduduk.

5. Hipotesis Kelima :

$$H_0: \beta_1 = 0$$

(Tingkat pendapatan penduduk Sabah tidak mempengaruhi jenis pembelian perumahan)

$$H_1: \beta_1 \neq 0$$

(Tingkat pendapatan penduduk Sabah mempengaruhi jenis pembelian perumahan)

Bagi hipotesis kelima iaitu tingkat pendapatan penduduk dalam ringgit Malaysia (RM), ujian significant yang diperolehi 0.422 dan ini menunjukkan gagal menolak hipotesis null pada aras keertian 0.05 atau lima peratus. Ini membuktikan bahawa jumlah pendapatan yang diperolehi oleh penduduk tidak akan mempengaruhi pembelian penduduk Sabah terhadap jenis perumahan mereka.

4.4 ANALISIS PENDAPAT RESPONDEN DALAM PEMILIHAN PERUMAHAN (RESPONDEN DI KAWASAN-KAWASAN PERUMAHAN)

Dalam analisis ini merupakan pandangan daripada responden mengenai aspek pembelian perumahan. Bagi borang soal selidik pertama ini melibatkan responden yang sememangnya mempunyai perumahan dan ianya diedarkan di kawasan-kawasan perumahan secara rawak di kawasan Kota Kinabalu. Sebanyak 27 orang responden terlibat dalam borang soal selidik pertama ini.

4.4.1 Analisis kepuasan responden

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid tidak setuju	3	11.1	11.1	11.1
setuju	18	66.7	66.7	77.8
sangat setuju	6	22.2	22.2	100.0
Total	27	100.0	100.0	

Analisis kepuasan responden ini melibatkan tahap kepuasan mereka kepada perumahan yang mereka beli dan mereka miliki kini. Tujuan kepuasan ini juga mampu menilai tahap citarasa penduduk tempatan terhadap perumahan mereka. Daripada hasil kajian yang di buat ini didapati seramai 18 orang responden setuju dengan tahap kepuasan pembelian mereka dan 3 orang responden sahaja yang tidak setuju daripada pembelian yang di buat.

4.4.2 Analisis perkhidmatan lepas jual yang diberi oleh syarikat perumahan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid tidak pasti	1	3.7	3.7	3.7
sangat tidak setuju	2	7.4	7.4	11.1
tidak setuju	9	33.3	33.3	44.4
setuju	10	37.0	37.0	81.5
sangat setuju	5	18.5	18.5	100.0
Total	27	100.0	100.0	

Analisis kepuasan perkhidmatan lepas jual syarikat perumahan ini merupakan analisis yang di buat bagi melihat prosuder atau khidmat lepas jual syarikat-syarikat perumahan terhadap projek-projek perumahan yang diberi kelulusan oleh pihak kerajaan. Daripada pandangan responden 15 orang responden amat berpuas hati terhadap perkhidmatan dari syarikat-syarikat perumahan yang melabur dalam syarikat perumahan di negeri Sabah dan hanya sebilangan kecil sahaja yang tidak berpuas hati terhadap khidmat pelanggan yang diberi kepada mereka.

4.4.3 Analisis struktur pembelian perumahan dipengaruhi bangsa.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid tidak pasti	4	14.8	14.8	14.8
sangat tidak setuju	3	11.1	11.1	25.9
tidak setuju	6	22.2	22.2	48.1
setuju	10	37.0	37.0	85.2
sangat setuju	4	14.8	14.8	100.0
Total	27	100.0	100.0	

Analisis pembelian ini merupakan yang terpenting sekali dalam melihat struktur pembelian yang dibuat oleh masyarakat Sabah dalam membuat pembelian perumahan terhadap pengaruh bangsa atau kaum dalam membuat pemilihan lokasi perumahan. Daripada hasil kajian pendapat responden didapati bahawa responden amat mengambil berat kepada pemilihan pembelian lokasi perumahan yang banyak diduduki oleh bangsa atau kaum yang majoriti menduduki kawasan perumahan. Didapati bahawa 14 orang responden bersetuju terhadap pemilihan majoriti bangsa atau kaum yang menduduki kawasan perumahan tersebut. Ini menampakkan bahawa pemilihan pembelian perumahan masih wujud perkauman namun ianya hanya melibatkan segelintir masyarakat.

4.4.4 Analisis pembiayaan perumahan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid sangat tidak setuju	3	11.1	11.1	11.1
tidak setuju	5	18.5	18.5	29.6
setuju	9	33.3	33.3	63.0
sangat setuju	10	37.0	37.0	100.0
Total	27	100.0	100.0	

Pandangan responden terhadap pembiayaan daripada pembelian perumahan iaitu analisis yang dibuat untuk melihat adakah pembelian melibatkan kewangan responden sahaja. Hasil daripada kajian mendapati 19 orang responden bersetuju bahawa pendapatan mereka sepenuhnya yang digunakan untuk pembiayaan perumahan dan penyelenggaraan perumahan mereka.

4.4.5 Analisis pengaruh hidup berkeluarga

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid sangat tidak setuju	1	3.7	3.7	3.7
setuju	8	29.6	29.6	33.3
sangat setuju	18	66.7	66.7	100.0
Total	27	100.0	100.0	

Daripada kajian Martin (2006) yang dibuat dalam bab 2 banyak mendapati bahawa pembelian perumahan penduduk banyak dipengaruhi oleh pengaruh hidup keluarga dalam membuat pembelian. Daripada hasil kajian yang di buat kepada 27 orang responden yang sememangnya memiliki perumahan didapati bahawa 26 orang responden bersetuju keluarga merupakan aspek terpenting dalam membuat pembelian perumahan mereka dan hanya seorang responden sahaja yang tidak bersetuju dengan kenyataan ini. Ini menunjukkan bahawa rakyat Sabah seperti kajian-kajian lepas yang lain memaparkan aspek hidup berkeluarga merupakan aspek terpenting dalam membuat pembelian mereka dalam perumahan dan juga jenis perumahan.

4.5 ANALISIS PENDAPAT RESPONDEN DALAM PEMILIHAN PERUMAHAN (RESPONDEN SECARA RAWAK)

Borang soal selidik ini hanya melibatkan responden sebanyak 23 orang yang dipilih secara rawak di kawasan sekitar Kota Kinabalu. Responden ini melibatkan golongan yang mungkin dalam proses pembelian, mempunyai perumahan atau langsung tidak berminat dalam pembelian perumahan.

4.5.1 Analisis punca tidak membuat pembelian perumahan

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ada rumah sendiri	7	30.4	70.0	70.0
	masalah kewangan	1	4.3	10.0	80.0
	lain-lain	2	8.7	20.0	100.0
	Total	10	43.5	100.0	
Missing	System	13	56.5		
Total		23	100.0		

Jadual analisis ini bertujuan melihat sebab responden yang tidak berminat dalam membuat pembelian perumahan dengan diberikan 3 sebab seperti dalam jadual di atas. Daripada 23 orang responden hanya 10 orang sahaja yang tidak mempunyai perumahan dan 7 orang daripada responden memaparkan bahawa mereka mempunyai rumah yang dibina sendiri di atas tanah milik mereka sendiri menyebabkan mereka tidak berminat dalam membuat pembelian perumahan. Seorang responden mempunyai masalah kewangan dan 2 orang responden memilih lain-lain sebab yang tidak dinyatakan. Bagi 13 orang responden yang dipilih secara rawak (missing system) merupakan responden dalam proses membuat pembelian perumahan.

4.5.2 Analisis pembiayaan pembelian perumahan masa kini atau pembelian akan datang di tanggung sendiri.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid tidak pasti	1	4.3	4.3	4.3
tidak setuju	5	21.7	21.7	26.1
setuju	8	34.8	34.8	60.9
sangat setuju	9	39.1	39.1	100.0
Total	23	100.0	100.0	

Analisis ini dibuat dalam menilai pembiayaan responden dalam membuat pembelian perumahan kini bagi responden yang ada perumahan dan perancangan bagi responden yang akan membuat pembelian perumahan kelak. Kajian yang didapati 17 orang responden bersetuju bahawa pembiayaan merupakan sumber kewangan sendiri.

4.5.3 Analisis pengaruh keluarga dalam membuat pembelian

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid sangat tidak setuju	1	4.3	4.3	4.3
setuju	4	17.4	17.4	21.7
sangat setuju	18	78.3	78.3	100.0
Total	23	100.0	100.0	

Dalam melihat pandangan daripada responden dalam pengaruh pembelian mereka kelak dan kini dalam membuat pembelian perumahan iaitu adakah hidup berkeluarga mempengaruhi kuasa beli mereka dalam perumahan didapati 22 orang responden bersetuju bahawa keluarga merupakan aspek utama dalam pembelian perumahan mereka bagi masa kini dan akan datang. Melalui hasil kajian ini didapati hanya seorang sahaja responden yang tidak bersetuju.

4.5.4 Analisis pendapat ketidakperluan mengenai pembelian perumahan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid tidak pasti	1	4.3	4.3	4.3
sangat tidak setuju	19	82.6	82.6	87.0
tidak setuju	2	8.7	8.7	95.7
sangat setuju	1	4.3	4.3	100.0
Total	23	100.0	100.0	

Dalam analisis pandangan responden bagi pandangan mereka bahawa keperluan pembelian perumahan adalah tidak penting dan didapati bahawa 22 orang responden tidak bersetuju dalam pandangan ini iaitu aspek perumahan amat penting sekali dalam keperluan harian, dan hanya seorang sahaja yang menyokong pendapat ini.

4.6 KESIMPULAN

Hasil kajian melibatkan aspek pembelian perumahan penduduk Sabah ini didapati wujud perbezaan pembelian perumahan di Sabah seperti mana kajian lepas yang banyak memaparkan pendapatan merupakan faktor terpenting yang mempengaruhi pembelian perumahan individu seperti kajian Martin (2006). Kawasan kajian yang berpusat di bandaraya utama Sabah ini mendapati aspek pendidikan merupakan faktor utama yang mempengaruhi pembelian perumahan. Pandangan yang dikemukakan daripada soal selidik yang dijalankan juga mendapati pengetahuan yang kurang dalam bidang pasaran perumahan menjadi sebab mereka lebih gemar membuat pembinaan rumah sendiri.

BAB 5

CADANGAN DAN KESIMPULAN

5.1 PENDAHULUAN

Dalam bab lima ini merupakan bab yang memaparkan tiga skop penting daripada kajian yang di buat dalam melihat aspek pembelian perumahan di kalangan penduduk Sabah dengan kajian kes di Kota Kinabalu. Dalam bab ini akan dibahagikan kepada tiga bahagian iaitu dapatan kajian, cadangan kajian dan kesimpulan agar hasil kajian ini dapat diaplikasikan dan dijadikan rujukan dalam aspek perumahan di Sabah kelak.

5.2 DAPATAN KAJIAN

Perumahan Sabah yang kini dilihat begitu pesat membangun dengan di iringi kesedaran rakyat melalui kempen-kempen bagi membasmi penduduk setinggan dan menjadikan perumahan sebagai satu asset kekal. Daripada kajian yang lihat dan mengambil indikator-indikator bagi melihat citarasa penduduk Sabah didapati agak berbeza dengan kajian-kajian lepas yang di buat di negara-negara lain.

Daripada hasil kajian di lihat indikator-indikator yang digunakan dalam kajian-kajian lepas iaitu umur, bangsa, pendapatan dan status tidak berkaitan keseluruhan hanya indikator pendidikan yang mempengaruhi secara ketara dalam pembelian jenis perumahan yang dibeli oleh penduduk Sabah. Hasil kajian yang dilihat pengaruh dalam pembelian jenis perumahan yang di minati di Sabah tidak dipengaruhi oleh indikator yang banyak digunakan di negara-negara lain melalui kajian lepas.

Pendapatan individu yang tinggi akan mempengaruhi pembelian perumahan seperti seperti kajian Donald R.haurin (1990) tidak berlaku di Sabah iaitu dilihat pendapatan tinggi sekalipun tidak akan membeli perumahan yang berstatus tinggi. Ini melihatkan bahawa keadaan negeri Sabah yang menjadi antara negeri termiskin di Malaysia (Unit Perancang Ekonomi, 2008) menjadi kekangan dalam membuat pembelian perumahan yang berstatus tinggi. Daripada kajian juga didapati 55 peratus penduduk Sabah memiliki perumahan berbentuk sederhana dan ini sesuai dengan taraf hidup di negeri Sabah yang masih rendah menampakkan rakyat Sabah tidak mengutamakan jenis perumahan yang diduduki dan hanya cukup untuk dapat didiami dan hidup selesa sedikit sahaja. Bukti yang boleh dilihat majoriti penduduk Sabah berpendapatan bawah RM2000 dan dengan pendapatan sebanyak ini hanya mampu memiliki perumahan berbentuk sederhana. Keadaan ini berbeza dengan situasi dalam kajian lepas yang di buat di negara lain, Donald R.Haurin (1990) kepelbagaian pendapatan akan mempengaruhi pembelian dalam perumahan individu, Irina Barakova et.al (2003) membuat kajian mengenai isi rumah di Amerika Syarikat juga memaparkan kekangan dalam pendapatan ini akan mempengaruhi pembelian dalam jenis perumahan dan perbelanjaan seharian. Keputusan kajian di Sabah yang berbeza ini memaparkan kehendak masyarakat Sabah terhadap perumahan tidak begitu penting bagi keperluan mereka walaupun mempunyai pendapatan yang tinggi jenis perumahan yang bersesuaian dengan tingkat pendapatan tidak penting kerana aspek pembinaan rumah sendiri adalah lebih memberi manfaat kepada pengguna.

Status diri seseorang individu di Sabah adalah tidak mempengaruhi pembelian dalam jenis perumahan dan ini wujud kekangan seperti kajian yang di buat di negara lain yang mana membuktikan bahawa semakin besar pendapatan dan status seseorang iaitu berkahwin akan mempengaruhi pembelian perumahan dengan jenis perumahan yang akan dibeli oleh seseorang individu, kajian Martin (2006) memaparkan kemungkinan berlakunya perbezaan antara sifat pembeli iaitu kita boleh terangkan kepada lelaki, perempuan atau bujang dan sudah berkahwin boleh mempengaruhi pembelian seorang pengguna yang di buat di West Midlands, England. Dalam kajian Martin (2006) ini menunjukkan status seseorang individu apabila sudah berkahwin menyebabkan minat terhadap pembelian perumahan amat tinggi. Di Sabah dilihat status diri mereka tidak mempengaruhi pembelian perumahan mereka kerana dalam kajian terdapat individu yang belum berkahwin memiliki

perumahan sendiri dan golongan yang belum berkahwin ini juga memiliki jenis perumahan yang sesuai untuk berkeluarga. Ini juga boleh membuktikan bahawa wujud sedikit kesedaran kepada golongan belum berkahwin untuk membuat pelaburan dalam bidang hartanah bagi menjamin hidup yang lebih selesa pada masa akan datang.

Indikator bangsa yang dipilih dalam kajian ini membuktikan tidak mempengaruhi dalam pembelian perumahan penduduk Sabah. Christian A.L.Hilber dan Yingchun Liu (2007) mengkaji mengenai perbezaan dalam pemilikan perumahan di antara kaum kulit putih dan kulit hitam di Amerika Syarikat membuktikan bahawa wujud perbezaan dan diskriminasi dalam pembelian perumahan iaitu banyak di dominasi oleh orang kulit putih. Hasil kajian di Sabah ini membuktikan bangsa seseorang individu ini tidak mempengaruhi pembelian perumahan mereka dan ianya berbeza dengan kajian di Amerika syarikat. Ini memaparkan bahawa Sabah yang mempunyai pelbagai kaum yang mencecah 20 bangsa tidak wujud masalah perkauman dalam membuat pemilihan perumahan.

Hasil kajian yang diperolehi juga membuktikan kajian Richard Reed dan Anthony Mills (2004) dalam jurnalnya yang memperolehi bahawa semakin tinggi umur responden maka keperluan terhadap perumahan semakin kuat, dan ianya berbeza dengan keadaan di Sabah yang menunjukkan hubungan negatif antara umur dan keperluan perumahan. Di Sabah didapati peningkatan umur seorang responden tidak akan mempengaruhi pembelian perumahan mereka untuk masa hadapan.

Daripada kajian yang dilihat pendidikan merupakan aspek terpenting kepada pembelian jenis perumahan penduduk kerana didapati pendidikan akan meningkatkan jenis pembelian perumahan. Ini disebabkan semakin tinggi taraf pendidikan seseorang akan meningkatkan kesedaran kepada pembelian perumahan, dan taraf pendidikan yang tinggi akan mementingkan status diri. Charlotte Catherine Fortune (2006) telah mendapati dalam kajiannya di negara eropah motivasi dan pengetahuan individu dalam aspek perumahan amat mempengaruhi pembelian perumahan mereka. Kajian ini menunjukkan hasil yang sama. Kesedaran dengan penekanan kepada pendidikan kepada penduduk Sabah ini akan mampu menjana pembelian perumahan di Sabah pada masa akan datang dan akan membantu hasrat kerajaan negeri Sabah mengurangkan setinggan. Ini kerana taraf

pendidikan yang tinggi akan mengelakkan masyarakat tertipu dengan pasaran hartanah perumahan dan dengan menganalisis pasaran sebelum membeli merupakan langkah terbaik yang membantu memuaskan pengguna.

5.3 CADANGAN KAJIAN

Pembentukan cadangan kajian bagi kes perumahan Sabah ini merupakan satu dapatan yang difikirkan wajar di ambil berat oleh pihak bertanggungjawab iaitu kerajaan Negeri Sabah dan juga pengguna-pengguna atau pembeli perumahan di Sabah. Dengan cadangan kajian ini mampu menjadikan sektor perumahan negeri Sabah akan terus berkembang maju dan mampu menjadikan sector hartanah ini menjadi penyumbang utama kemajuan negeri Sabah.

1. Mengeratkan silaturahim antara kaum di Sabah dengan perumahan berkelompok

Pembinaan perumahan di Sabah harus dibina dengan mengamalkan integrasi di antara kaum dengan memberi galakkan dan insentif kepada pembeli-pembeli perumahan. Ini kerana daripada kajian yang melihat pendapat-pendapat responden mendapati 37 peratus responden membuat pembelian dan lokasi perumahan yang dibeli berdasarkan majoriti pembeli yang kebanyakan bangsa yang sama dengan pembeli. Masalah ini harus diatasi dengan segera kerana bilangan yang banyak ini mampu menjejaskan prestasi Negara untuk membentuk persefahaman kaum. Insentif seperti perumahan di putrajaya yang tidak bepagar bagi mewujudkan semangat kejiranan yang tinggi.

2. Menambah insentif pembelian perumahan bagi mengurangkan setinggan.

Daripada kajian mendapati 30 peratus responden tidak berminat membuat pembelian perumahan akibat mempunyai perumahan sendiri. Bagi mengelakkan masalah ini dan meningkatkan prestasi pelaburan hartanah, kerajaan negeri Sabah amnya harus memberi insentif yang lebih dan subsidi kepada rakyat sabah bagi mengurangkan setinggan dan member penyusunan penempatan yang lebih teratur dan bersih. Ini kerana dengan

pembinaan perumahan ini mampu memberikan kependudukan di Sabah yang lebih teratur dan akan mengurangkan setinggan.

3. Syarikat perumahan yang lebih bersikap mesra pengguna

Syarikat-syarikat yang terlibat dalam pembinaan perumahan tidak seharusnya hanya membina dan menjual perumahan kepada pengguna sahaja tetapi haruslah memberi khidmat lepas jual yang lebih efisien agar mampu meningkatkan minat pengguna membeli perumahan. Ini kerana faktor syarikat perumahan ini mampu menarik lebih ramai rakyat Sabah membuat pembelian perumahan. Jika dilihat daripada analisis kajian didapati terdapat pengguna yang masih tidak berpuas hati dengan khidmat lepas jual yang diberi oleh syarikat. Terdapat pendapat responden yang ditemubual yang membuat pembelian perumahan yang dikendali oleh Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) tidak berpuas hati dengan khidmat jualan yang diberi syarikat ini kerana tidak mesra pengguna. Syarikat perumahan harus mengamalkan motto 'consumer first' dalam syarikat agar terus mampu bertahan dalam pelaburan hartanah.

5.4 KESIMPULAN

Pelaburan hartanah yang pada ketika ini menjadi salah satu pelaburan yang menguntungkan walaupun ekonomi Malaysia dan dunia berada dalam krisis. Ini kerana ketika ekonomi dunia jatuh merupakan satu peluang yang baik dengan membuat pembelian perumahan kerana pada masa tersebut merupakan keadaan di mana pelaburan perumahan jatuh dan dengan membuat pembelian tersebut mampu memberi pulangan yang besar kepada individu pada masa akan datang dengan sifat hartanah ini bersifat kekal dan terjamin. Galakkan kepada pengguna Sabah membuat pembelian perumahan ini juga akan mampu meningkatkan sektor hartanah di Sabah amnya.

RUJUKAN

JURNAL

- Christian A.L. Hilber dan Yingchun Liu (2007), Explaining the black-white homeownership gap : The role of own wealth, parental externalities and locational preferences, *Journal of Housing Economics* 17(2008), 152-174.
- Richard Reed dan Anthony Mills (2004), Identifying the drives behind housing preferences of first time owners, *Property Management* vol. 25, 225-241
- Steven C. Bourassa (1993), Gender, Martial Status, and homeownership in Australia, *Journal of Housing Economics* 3, 220-239.
- Martin Livette (2006), Retirement housing for sale and differences in the decision to purchase that are determined by gender or martial status, *Property Management* Vol. 24, 7-19.
- Martin Livette (2005), The importance of tenure to retirement housing purchasers and the impact of culture upon their attitudes to tenure, University of central England, Brimingham, UK
- Hasmah Abu Zarin dan Ahmad Ariffian Bujang (1999), Factors influencing demand for condominium in Johor Bahru, Malaysia, *International Real Estate Society Conference '99*.
- Donald R. Haurin (1990), Income Variability, homeownership and housing demand, *Journal of Housing Economics* 1, 60-74 (1991).
- Irina Barakova et al (2003), Does credit quality matter for homeownership, *Journal of Housing Economics* 12, 318-336 (2003).
- Godwin Arku (2006), The housing and economic development debate revisited : economic significance of housing in developing countries, *Journal of Housing Built Environment* (2006), 337-395.

Charlotte Catherine Fortune et al (2006), International variations in new housing supply, International Journal of Housing Markets and Analysis Vol. 1 No. 4, 2008 pp. 379-392

Geoffery K. Turnbull (1993), Housing demand properties in the monocentric market form, regional science and urban economics 24 (1994) 253-263, North-Holland.

BUKU

Nurizan Yahaya (1998), Kemiskinan dan perumahan di Bandar, Dewan Bahasa dan Pustaka 1998.

Mohd Razali Agus (2001), Perumahan awam di Malaysia : Dasar dan Amalan, Utusan Publication Kuala Lumpur.

Andrew Golland et al (2004), Housing development : theory, process and practice, London : Routledge, 2004

William G.Zikmund (2002), Business research methods, Thomson south western.

LAMAN WEB

1. http://www.sabah.org.my:80/archive/penduduk_2.htm
2. <http://www.rahim-co.com/articles.htm>

LAMPIRAN 1

Arahan :

Dalam borang soal selidik ini hanya perlu dijawab jika responden **memiliki perumahan sahaja**. Responden hanya perlu menandakan (/) pada setiap kotak pilihan jawapan

BAHAGIAN A (PROFIL RESPONDEN)

Tandakan (/) pada setiap pilihan jawapan anda.

1. Jantina

Lelaki Perempuan

2. Umur

.....Tahun

3. Pekerjaan

Kakitangan awam Lain-lain
 Kakitangan swasta

4. Bangsa

Bumiputera Sabah Cina
 Melayu India
 Bukan warganegara Malaysia

5. Status perkahwinan

Bujang Berkahwin
 Janda/duda

6. Tahap pendidikan tertinggi

SPM ke bawah STPM/Diploma/Sijil
 Ijazah/Sarjana/PhD Tiada

7. Anggaran pendapatan (BULANAN)

Bawah RM1000 RM1000 – RM2000
 RM2001- RM3000 RM3001 Ke atas

BAHAGIAN B (PROFIL RESPONDEN MEMILIKI PERUMAHAN)

8. Jenis kediaman di miliki/diduduki ?

- Kos Rendah (RM50,000 ke bawah)
 Kos sederhana (RM50,001-RM99,999)
 Kos Tinggi (RM100,000 ke atas)

9. Bentuk pemilikan perumahan

- Milik Sendiri Sewa

10. Kedudukan perumahan

- Bandar Luar Bandar

11. Bilangan isi rumah termasuk anda?

- Seorang 2 – 5 Orang
 Lebih dari 6 orang

12. Bilangan perumahan yang dimiliki ?

- Sebuah Lebih 2 buah

Arahan : Anda dikehendaki menandakan (/) pada kotak yang berkenaan mengikut

skala berikut:

- 1. Tidak pasti**
- 2. Sangat tidak setuju**
- 3. Tidak setuju**
- 4. Setuju**
- 5. Sangat setuju**

No	Soalan	1	2	3	4	5
13	Anda puashati terhadap perumahan yang di beli /disewa ?					
14	Pihak pemaju/penyewa memberi khidmat lepas jual yang terbaik selepas pembelian ?					
15	Adakah anda bersetuju jika pembelian perumahan anda disebabkan kaum yang majoriti menduduki kawasan tersebut ?					
16	Anda bersetuju bahawa pembelian perumahan anda adalah menggunakan pendapatan anda sepenuhnya ?					
17	Adakah anda bersetuju bahawa pembelian perumahan dikaitkan dengan hidup berkeluarga ?					

Soalan Tamat. Terima kasih atas kerjasama anda sepanjang menjawab borang soal selidik ini.

Saya di sini merakamkan ucapan setinggi-tinggi penghargaan atas kerjasama anda sepanjang menjawab borang soal selidik ini. Jika anda menerima borang soal selidik ini melalui email di harapkan di hantar ke alamat email berikut

uk14351@student.umt.edu.my.

LAMPIRAN 2

Arahan :

Dalam borang soal selidik ini hanya perlu dijawab jika responden belum memiliki perumahan sahaja atau responden dalam proses membuat pembelian perumahan. Responden hanya perlu menandakan (/) pada setiap kotak pilihan jawapan.

BAHAGIAN A (PROFIL RESPONDEN)

Tandakan (/) pada setiap pilihan jawapan anda.

1. Jantina

Lelaki Perempuan

2. Umur

.....Tahun

3. Pekerjaan

Kakitangan awam Lain-lain
 Kakitangan swasta

4. Bangsa

Bumiputera Sabah Cina
 Melayu India
 Bukan warganegara Malaysia

5. Status perkahwinan

Bujang Berkahwin
 Janda/duda

6. Tahap pendidikan tertinggi

SPM ke bawah STPM/Diploma/Sijil
 Ijazah/Sarjana/PhD Tiada

7. Anggaran pendapatan (BULANAN)

Bawah RM1000 RM1000 – RM2000
 RM2001- RM3000 RM3001 Ke atas

BAHAGIAN B (PROFIL RESPONDEN BELUM MEMLIKI PERUMAHAN)

**8. Adakah anda dalam proses pembelian perumahan
(JIKA YA JAWAB SOALAN 9, TIDAK SOALAN 10.)**

- YA
 TIDAK (jawab soalan 10)

9. Jenis rumah yang sedang di pohon ?

- Kos rendah (RM50,000 ke bawah)
 Kos sederhana (RM50,001-RM99,999)
 Kos tinggi (RM100,000 ke atas)

10. Anda tidak berminat dengan pembelian perumahan ? kerana?

- Ada rumah yang dibina sendiri
 Masalah kewangan
 Lain-lain

Arahan : Anda dikehendaki menandakan (/) pada kotak yang berkenaan mengikut skala berikut:

1. Tidak pasti
2. Sangat tidak setuju
3. Tidak setuju
4. Setuju
5. Sangat setuju

No	Soalan	1	2	3	4	5
11	<i>Aspek penduduk di kawasan yang mendiami perumahan merupakan faktor penting pemilihan anda kelak dalam membuat pembelian ?</i>					
12	<i>Jika anda membeli perumahan kelak, pembiayaan perumahan di tanggung sepenuhnya oleh pendapatan anda sendiri ?</i>					
13	<i>Hidup berkeluarga kelak akan mempengaruhi dalam pembelian perumahan anda ?</i>					
14	<i>Adakah anda merasakan bahawa pembelian perumahan tidak perlu ?</i>					

Soalan Tamat. Terima kasih atas kerjasama anda sepanjang menjawab borang soal selidik ini.

Saya di sini merakamkan ucapan setinggi-tinggi penghargaan atas kerjasama anda sepanjang menjawab borang soal selidik ini. Jika anda menerima borang soal selidik ini melalui email di harapkan di hantar ke alamat email berikut
uk14351@student.umt.edu.my .

```

REGRESSION
/MISSING LISTWISE
/STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10)
/NOORIGIN
/DEPENDENT jenis
/METHOD=ENTER umur bangsa status edu income

```

Regression

Notes

Output Created		03-MAR-2009 12:07:30
Comments		
Input	Data	D:\cherilniza@gmail.com (Privacy)\Bachelor of economics natural resources\Ekonomi (Sumber Alam)\Paper projek\ada rumah.sav
	Active Dataset	DataSet1
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data File	50
Missing Value Handling	Definition of Missing	User-defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	Statistics are based on cases with no missing values for any variable used.
Syntax		REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT jenis /METHOD=ENTER umur bangsa status edu income
Resources	Elapsed Time	0:00:00.04
	Memory Required	2884 bytes
	Additional Memory Required for Residual Plots	0 bytes
	Processor Time	0:00:00.03

[DataSet1] D:\cherilniza@gmail.com (Privacy)\Bachelor of economics natural resources\Ekonomi (Sumber Alam)\Paper projek\ada rumah.sav

Variables Entered/Removed(b)

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	income, bangsa, edu, umur, status(a)		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: jenis

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.551(a)	.303	.201	.564

a Predictors: (Constant), income, bangsa, edu, umur, status

ANOVA(b)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4.701	5	.940	2.960	.025(a)
	Residual	10.799	34	.318		
	Total	15.500	39			

a Predictors: (Constant), income, bangsa, edu, umur, status

b Dependent Variable: jenis

Coefficients(a)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta	B	Std. Error
1	(Constant)	.231	.690		.335	.739
	umur	.013	.016	.171	.843	.405
	bangsa	-.149	.104	-.269	-1.435	.160
	status	.186	.281	.137	.663	.512
	edu	.359	.151	.436	2.377	.023
	income	.098	.121	.141	.813	.422

a Dependent Variable: jenis

FREQUENCIES

VARIABLES=jantina umur pekerjaan bangsa status edu income jenis milik lokasi isi bil
/ORDER= ANALYSIS .

ANALISIS PEMBELIAN HARTANAH KEDIAMAN PERUMAHAN KEDIAMAN DI SABAH (KAJIAN KES
KOTA KINABALU) - SHAIRILIZWAN BIN TAASIM