

Tingkah Laku Pembelian Rumah bagi Kawasan Perumahan yang Berdekatan dengan Sekolah

Home Purchasing Behavior in Residential Areas Located Near Schools

Ishafizah Ishak¹, Khadijah Md Ariffin^{1,2*}, Sani Inusa Milala¹, Latifah Md Ariffin³

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

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

³ Jabatan Kejuruteraan Mekanikal, Fakulti Kejuruteraan Mekanikal dan Pembuatan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

*Pengarang Utama: hadija@uthm.edu.my

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2026.07.01.072>

Maklumat Artikel

Received: 31 Mac 2026

Accepted: 31 Mei 2026

Available online: 30 Jun 2026

Kata Kunci

Tingkah Laku, Harta Tanah
Kediaman, Sekolah

Abstrak

Seiring dengan peningkatan penyertaan wanita dalam tenaga kerja dan perubahan gaya hidup masyarakat bandar, akses kepada kemudahan pendidikan menjadi keutamaan bagi keluarga muda. Kajian ini dijalankan bagi meneliti faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah kediaman berdekatan dengan sekolah serta menganalisis hubungan antara jarak sekolah dengan nilai hartanah di daerah Batu Pahat, Johor. Kajian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data primer diperoleh melalui edaran borang soal selidik kepada 108 responden yang tinggal atau merancang untuk membeli rumah berhampiran sekolah. Data sekunder turut digunakan bagi menyokong dapatan utama, termasuk laporan pasaran hartanah daripada National Property Information Centre (NAPIC), laporan tahunan Knight Frank, 2022, serta garis panduan pembangunan bandar mesra keluarga daripada PLANMalaysia (2021). Analisis data dijalankan menggunakan perisian IBM SPSS versi 29 dengan kaedah analisis deskriptif, korelasi Pearson, dan regresi bagi mengenal pasti hubungan serta tahap pengaruh antara pembolehubah yang dikaji. Hasil kajian dijangka menunjukkan bahawa faktor seperti lokasi, kemudahan, keselamatan, dan reputasi pemaju memainkan peranan penting dalam keputusan pembelian rumah. Selain itu, jarak rumah dengan sekolah mempunyai hubungan signifikan terhadap nilai pasaran hartanah, sejajar dengan dapatan kajian terdahulu oleh Yusof et al. 2017, Alias et al. 2020, serta kajian antarabangsa oleh Black 1999 dan Gibbons & Machin 2003, 2006. Berdasarkan dari hasil kajian ini, adalah dicadangkan agar satu kajian dijalankan yang merangkumi institusi pendidikan selain dari sekolah.

Keywords

Behaviour, Residential Property, School

Abstract

With the increasing participation of women in the workforce and urban lifestyles, access to educational facilities has become a priority for young families. This study was conducted to determine the factors that influence the decision to purchase a house near a school and to analyze the relationship between the distance to a school and the value of property in the Batu Pahat district, Johor. This study used a quantitative approach with primary data obtained through a questionnaire to 108 respondents who lived or planned to buy a house near a school. Secondary data was also used to support the main points, including the property market report from the National Property Information Centre (NAPIC), the Knight Frank annual report, 2022, and the family-friendly city development guidelines from PLANMalaysia (2021). Data analysis was conducted using IBM SPSS version 29 software with descriptive analysis, Pearson correlation, and regression methods to identify the relationship and level of influence between the variables studied. The results of the study are expected to show that factors such as location, convenience, safety, and reputation of progress play an important role in house purchase decisions. In addition, the distance of the house to the school has a significant relationship with the market value of property, in line with previous studies by Yusof et al. 2017, Alias et al. 2020, as well as international studies by Black 1999 and Gibbons & Machin 2003, 2006. Based on the results of this study, it is suggested that a study be conducted that includes educational institutions other than schools.

1. Pendahuluan

Pembangunan perumahan merupakan sektor penting dalam pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan sosial, di mana pemilihan lokasi kediaman dipengaruhi oleh faktor harga, reka bentuk serta kemudahan sosial di sekitarnya (Tan, 2012). Antara kemudahan sosial utama yang menjadi keutamaan pembeli rumah ialah sekolah, khususnya bagi keluarga yang mempunyai anak bersekolah, kerana kedekatan dengan institusi pendidikan dapat meningkatkan aksesibiliti, menjimatkan masa perjalanan dan mengurangkan kos pengangkutan (Black S. E., 1999; Gibbons, S. & Machin, S., 2003).

Dalam konteks Malaysia, perubahan gaya hidup dan peningkatan penyertaan wanita dalam sektor pekerjaan telah meningkatkan permintaan terhadap kediaman mesra keluarga, sekali gus menjadikan rumah berhampiran sekolah lebih diminati dan berpotensi mempunyai nilai pasaran yang lebih tinggi (Gibbons, S., & Machin, S., 2003; Yusof, Y. 2017). Walau bagaimanapun, kajian empirikal berkaitan pengaruh jarak sekolah terhadap keputusan pembelian rumah dan nilai hartanah di Malaysia masih terhad, khususnya di bandar sederhana seperti Batu Pahat, Johor, justeru kajian ini dijalankan bagi mengisi jurang pengetahuan tersebut (Alias et al., 2020).

Sekolah merupakan institusi pendidikan formal yang berfungsi sebagai pemangkin pembangunan sosial dan komuniti. Kehadiran sekolah di sesuatu kawasan kediaman sering dikaitkan dengan peningkatan daya tarikan perumahan, khususnya dalam kalangan keluarga muda (Black, S. E., 1999). Kajian terdahulu menunjukkan bahawa pembeli rumah cenderung memilih kediaman yang berhampiran dengan sekolah bagi memastikan akses pendidikan yang lebih mudah dan selamat kepada anak-anak (Gibbons, S. & Machin, S., 2003).

Selain itu, dari perspektif pasaran hartanah, lokasi yang berdekatan dengan sekolah sering dikaitkan dengan premium harga. Rumah yang terletak dalam radius tertentu daripada sekolah lazimnya mempunyai nilai pasaran yang lebih tinggi berbanding rumah yang terletak lebih jauh (Gibbons, S. & Machin, S., 2003). Fenomena ini menunjukkan bahawa sekolah bukan sahaja berfungsi sebagai kemudahan pendidikan, tetapi juga sebagai faktor penentu dalam corak permintaan dan nilai hartanah (Yusof, Y., 2017).

Walaupun terdapat peningkatan permintaan terhadap rumah berhampiran sekolah, kajian empirikal yang mengkaji secara khusus hubungan antara jarak sekolah dengan keputusan pembelian rumah dan nilai hartanah di Malaysia masih kurang (Alias et al., 2020). Kebanyakan pembeli rumah membuat keputusan berdasarkan persepsi dan pengalaman peribadi tanpa sokongan data yang sistematik (Tan, C., 2012). Keadaan ini menyukarkan pembeli, pemaju perumahan dan pembuat dasar untuk memahami sejauh mana pengaruh sebenar sekolah terhadap pasaran hartanah.

Selain itu, pemaju perumahan mungkin kurang menitikberatkan integrasi kemudahan pendidikan dalam perancangan pembangunan kawasan kediaman. Ketiadaan kajian khusus di peringkat tempatan, khususnya di

Batu Pahat, Johor, menimbulkan keperluan untuk menjalankan satu kajian yang dapat menilai faktor pembelian rumah dan kesan jarak sekolah terhadap nilai hartanah secara lebih empirikal.

Oleh yang demikian kajian ini dijalankan untuk mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah kediaman di kawasan perumahan berdekatan dengan sekolah dan mengkaji hubungan antara jarak rumah dengan sekolah dan nilai hartanah kediaman di Batu Pahat, Johor.

Skop kajian ini tertumpu kepada kawasan perumahan yang terletak berhampiran sekolah di daerah Batu Pahat, Johor. Kajian ini melibatkan responden yang tinggal atau merancang untuk membeli rumah di kawasan tersebut. Jarak rumah dengan sekolah diklasifikasikan mengikut beberapa kategori radius tertentu bagi menilai kesannya terhadap nilai hartanah dan keputusan pembelian rumah. Kajian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data dikumpulkan melalui borang soal selidik.

2. Kajian Literatur

Kajian literatur ini membincangkan konsep sekolah sebagai kemudahan sosial, faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah, serta hubungan antara jarak dengan kemudahan awam dan nilai hartanah. Perbincangan ini disusun bagi menyokong objektif kajian dan membina asas teori yang kukuh.

Sekolah merupakan institusi asas dalam sistem pendidikan yang berperanan penting dalam membentuk modal insan serta menyokong pembangunan sosial dan ekonomi sesebuah kawasan. Kewujudan sekolah bukan sahaja memberi kesan kepada pencapaian akademik pelajar, malah turut mempengaruhi corak penempatan penduduk, pembangunan perumahan serta kualiti hidup masyarakat setempat. Dalam konteks perancangan bandar, sekolah sering dianggap sebagai kemudahan awam strategik yang meningkatkan daya tarikan sesuatu kawasan perumahan (Abd. Rahman, 2018). Hubungan antara sekolah dan perumahan semakin ketara apabila ibu bapa menjadikan kualiti serta lokasi sekolah sebagai faktor utama dalam pemilihan tempat tinggal. Keadaan ini menyebabkan sekolah mempunyai pengaruh langsung terhadap nilai hartanah, pembangunan kawasan dan kesejahteraan sosial komuniti (Bakar, M. A. A., & Ismail, N., 2020). Oleh itu, peranan sekolah perlu difahami bukan sahaja sebagai institusi pendidikan, tetapi juga sebagai pemangkin kepada pembangunan kawasan dan peningkatan kualiti hidup.

2.1 Fungsi Sekolah Dalam Pendidikan

2.1.1 Fungsi Pendidikan

Fungsi utama sekolah adalah menyampaikan ilmu pengetahuan dan kemahiran kepada pelajar secara formal dan berstruktur. Sekolah bertanggungjawab melaksanakan kurikulum kebangsaan bagi melahirkan pelajar yang berpengetahuan, berkemahiran dan berdaya saing selaras dengan keperluan negara.

2.1.2 Fungsi Sosial

Sekolah memainkan peranan penting dalam proses sosialisasi pelajar dengan membentuk sikap, nilai murni dan disiplin. Melalui interaksi sosial di sekolah, pelajar belajar bekerjasama, menghormati perbezaan dan membina hubungan sosial yang sihat, sekali gus menyumbang kepada keharmonian masyarakat (Abdul Malik, 2017).

2.1.3 Fungsi Ekonomi

Dari sudut ekonomi, sekolah berfungsi sebagai pelaburan jangka panjang dalam pembangunan modal insan. Tenaga kerja berpendidikan yang dilahirkan melalui sistem persekolahan dapat meningkatkan produktiviti dan pertumbuhan ekonomi negara (Hamzah, S. N., & Jalaluddin, N. H., 2018).

2.1.4 Fungsi Pembangunan Kawasan

Kewujudan sekolah sering menjadi pemangkin kepada pembangunan fizikal dan sosial kawasan sekitarnya. Sekolah menarik kemudahan sokongan seperti perumahan, pengangkutan dan perniagaan kecil, sekali gus menyumbang kepada pembangunan kawasan bandar dan pinggir bandar (Yusoff, M., et al., 2019).

2.2 Sekolah Dan Hubungannya Dengan Perumahan

2.2.1 Daya Tarikan Pembeli Rumah

Sekolah yang berkualiti dan mudah diakses meningkatkan daya tarikan kawasan perumahan kepada pembeli rumah, khususnya golongan berkeluarga. Faktor jarak yang dekat dengan sekolah sering menjadi keutamaan dalam pemilihan lokasi kediaman (Bakar, M. A. A., & Ismail, N., 2020).

2.2.2 Penentu Nilai Hartanah

Nilai hartanah didapati lebih tinggi di kawasan yang berhampiran dengan sekolah berprestasi tinggi. Kualiti sekolah dianggap sebagai penunjuk kepada tahap kemudahan dan persekitaran sosial yang baik, sekali gus mempengaruhi harga pasaran rumah (Zainal, F. R., & Rahman, Z. A. A., 2019).

2.3 Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah

Keputusan pembelian rumah merupakan satu proses yang kompleks dan dipengaruhi oleh pelbagai faktor ekonomi, sosial dan persekitaran. Pemilihan rumah bukan sahaja melibatkan keperluan tempat tinggal, malah turut mengambil kira pelaburan jangka panjang dan kualiti hidup penghuni (Zainal, F. R., & Rahman, Z. A. A., 2019).

2.3.1 Lokasi

Menurut Mohamad et al., (2015), menyatakan bahawa lokasi adalah pertimbangan utama yang menentukan kejayaan sesuatu projek perumahan. Karsten, A., (2010) pula menyatakan bahawa jarak dari tempat kerja adalah faktor utama yang dipertimbangkan oleh pembeli rumah di Malaysia. Mengikut kajian oleh Alias et al. (2011), kebanyakan pembeli lebih cenderung memilih lokasi strategik yang berhampiran dengan tempat kerja, kemudahan awam, dan institusi pendidikan seperti sekolah. Menurut Kömürlü, R., (2013), Pembeli rumah yang mempunyai anak cenderung memilih kawasan kejiranan yang mempunyai sekolah dalam proses pembelian hartanah.

2.3.2 Harga Rumah

Menurut Hashim et al (2010), Kenaikan harga rumah yang tidak seiring dengan peningkatan pendapatan isi rumah telah menjadi cabaran besar bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana, khususnya kumpulan B40 dan M40. Menurut Zainon, N., (2017), harga rumah yang bersesuaian dengan kemampuan kewangan pembeli akan meningkatkan kemungkinan pembelian. Kajian oleh Rahman et al. (2018), menunjukkan bahawa pembeli lebih tertarik kepada rumah yang berpatutan dari segi harga dan menawarkan pulangan pelaburan yang baik. Menurut Aluko, O., (2011), apabila permintaan meningkat tetapi bekalan terhad, harga hartanah cenderung naik, manakala lebih bekalan boleh menyebabkan harga lebih stabil atau menurun.

2.3.3 Kemudahan Dan Infrastruktur

Kemudahan awam dan infrastruktur turut mempengaruhi keputusan pembelian rumah. Menurut kajian oleh Hashim (2010), kemudahan seperti akses kepada pengangkutan awam, sekolah, pusat membeli-belah, hospital, serta kemudahan rekreasi adalah antara aspek yang dipertimbangkan oleh pembeli. Kehadiran sekolah dalam kawasan kejiranan merupakan satu nilai tambah yang signifikan bagi pembeli yang mempunyai anak kecil.

2.3.4 Reputasi Pemaju

Reputasi pemaju memainkan peranan penting dalam mempengaruhi kepercayaan pembeli terhadap projek perumahan. Menurut Mahayudin, M. H., & Mat, R. C., (2016), pembeli akan lebih yakin untuk membeli rumah daripada pemaju yang mempunyai rekod prestasi yang baik dan dapat menyiapkan projek mengikut jadual. Menurut Cheong, J. L., (2021), kelewatan dalam penyiapan projek sering kali menjadi isu utama dalam industri perumahan Malaysia, dengan beberapa projek terbengkalai akibat masalah kewangan 5 pemaju, kelewatan mendapatkan kelulusan, atau kegagalan dalam pengurusan projek. Pemaju yang berpengalaman dan mempunyai kredibiliti tinggi biasanya lebih dipercayai oleh pembeli kerana kualiti binaan, ketepatan masa penyerahan rumah, dan perkhidmatan selepas jualan.

2.3.5 Kualiti Struktur Dan Reka Bentuk Rumah

Kualiti dan reka bentuk rumah merupakan faktor penting dari segi estetika dan fungsi. Menurut Abdullah et al. (2022), reka bentuk rumah yang baik perlu mengambil kira faktor ergonomik, kemudahan penggunaan, serta fleksibiliti ruang bagi memenuhi keperluan penghuni dalam jangka panjang. Menurut Jamaludin, N., (2015), reka bentuk yang menarik dan sesuai dengan citarasa serta keperluan pengguna boleh meningkatkan keinginan untuk membeli. Menurut Cheong et al. (2021), penggunaan bahan binaan berkualiti tinggi dan Teknik penggunaan yang betul dapat mengurangkan risiko kerosakan struktur.

2.3.6 Kemampuan Kewangan Dan Pinjaman

Kemampuan kewangan dan kelayakan pinjaman perumahan merupakan faktor utama dalam menentukan keupayaan seseorang untuk memiliki rumah. Menurut Chong, K. F., (2021), institusi kewangan menilai pelbagai aspek sebelum meluluskan pinjaman, termasuk tahap pendapatan isi rumah, jumlah hutang sedia ada, serta rekod kredit pemohon. Menurut Zainal et al. (2020), kadar faedah yang tinggi boleh meningkatkan jumlah pembayaran bulanan, menjadikan pemilikan rumah lebih mencabar bagi golongan berpendapatan sederhana dan rendah. Skim seperti Skim Rumah Pertamaku (SRP) dan Skim Perumahan Mampu Milik menyediakan bantuan kepada golongan B40 dan M40 untuk memiliki rumah dengan syarat kelayakan yang lebih fleksibel.

2.3.7 Dasar Dan Insentif Kerajaan

Dasar dan insentif kerajaan memainkan peranan penting dalam meningkatkan pemilikan rumah dalam kalangan rakyat Malaysia, khususnya golongan muda dan berpendapatan sederhana. Pelbagai inisiatif telah diperkenalkan bagi mengurangkan beban kewangan pembeli rumah pertama serta memastikan akses kepada perumahan mampu milik. Antara program utama yang diperkenalkan ialah Skim Rumah Pertamaku (PR1MA) dan pengecualian duti setem, yang bertujuan membantu pembeli rumah mengurangkan kos awal pembelian serta meningkatkan kemampuan memiliki kediaman (Ibrahim, M. A., 2021). Selain skim pembiayaan, kerajaan turut memperkenalkan pengecualian duti setem bagi pemilikan rumah pertama melalui Inisiatif Pemilikan Kediaman Malaysia (i-MILIKI).

2.3.8 Keselamatan Dan Alam Sekitar

Menurut Ali et al. (2021), ibu bapa, cenderung memilih kawasan perumahan yang mempunyai kadar jenayah rendah, sistem keselamatan yang baik, serta kehadiran rondaan keselamatan bagi memastikan keselamatan keluarga mereka. Kajian menunjukkan bahawa kawasan yang mempunyai kawalan keselamatan seperti pagar keselamatan, sistem pemantauan Kamera litar tertutup (CCTV), dan akses masuk yang terhad lebih menarik kepada pembeli rumah kerana ia mengurangkan risiko kejadian jenayah serta meningkatkan rasa selamat dalam kalangan penduduk. Dasar Teknologi Hijau Kebangsaan (DTHK) yang diperkenalkan oleh kerajaan Malaysia bertujuan menggalakkan penggunaan teknologi hijau serta meningkatkan daya saing dalam pembangunan mampan.

2.4 Jarak Penentu Nilai Rumah

Jarak rumah dengan pelbagai kemudahan dan elemen persekitaran memainkan peranan penting dalam menentukan nilai hartanah. Semakin hampir rumah dengan kemudahan positif, semakin tinggi nilai pasaran rumah tersebut (Zainal & Rahman, 2019). Nilai hartanah merupakan pemboleh ubah bersandar, manakala jarak ke sekolah dibahagikan kepada tiga kategori: 0–5 km, 5–10 km, dan 10–15 km. Kerangka ini diadaptasi daripada Yusof, Y., (2017) dan Alias dan Daud (2019) yang menegaskan bahawa lokasi dan jarak ke kemudahan awam, termasuk sekolah, mempengaruhi nilai hartanah.

2.4.1 Jarak Dengan Lapangan Terbang

Kedekatan dengan lapangan terbang boleh memberikan kesan bercampur terhadap nilai hartanah. Kedekatan dengan lapangan terbang boleh meningkatkan nilai hartanah kerana akses mudah ke pengangkutan udara, terutama bagi golongan profesional. Namun, jika terlalu hampir, bunyi bising pesawat boleh menjejaskan keselesaan dan menurunkan nilai hartanah.

2.4.2 Jarak Dengan Pusat Membeli-belah (Mall)

Kedekatan dengan pusat membeli-belah meningkatkan nilai hartanah kerana kemudahan akses kepada perkhidmatan dan gaya hidup moden. Pusat membeli-belah besar seperti Mid Valley menjadi pemangkin permintaan hartanah di sekitarnya. Namun, lokasi yang terlalu dekat boleh menyebabkan kesesakan dan bunyi bising yang menjejaskan keselesaan dan sedikit menurunkan nilai rumah.

2.4.3 Jarak Dengan Penjara

Rumah berhampiran penjara sering dikaitkan dengan persepsi negatif yang menjejaskan imej dan nilai hartanah, meskipun keselamatan sebenar tidak terjejas. Kajian menunjukkan nilai rumah boleh merosot 10 - 20% dalam jarak 1 km dari penjara akibat stigma sosial dan kurang minat pelabur.

2.4.4 Jarak Dengan Lebuhraya

Rumah berhampiran lebuhraya utama seperti PLUS atau LDP biasanya mempunyai nilai lebih tinggi kerana akses mobiliti yang baik. Projek seperti SUKE dan DASH juga dilaporkan meningkatkan nilai hartanah sehingga

20% dalam lima tahun. Namun, jika terlalu dekat, pencemaran bunyi dan udara boleh menjejaskan kesihatan dan nilai hartanah.

2.4.5 Jarak Dengan Tapak Pelupusan Sampah

Kediaman berhampiran tapak pelupusan sampah atau logi kumbahan biasanya mengalami penurunan nilai akibat bau, pencemaran, dan persepsi negatif terhadap kebersihan. Kajian menunjukkan harga rumah boleh merosot hingga 15% dalam jarak 1.5 km dari tapak pelupusan. Isu bau melebihi piawaian dan kebimbangan kesihatan turut menjejaskan minat pembeli.

2.4.6 Jarak Dengan Hospital

Kedekatan dengan hospital meningkatkan nilai hartanah kerana kemudahan rawatan segera dan keperluan golongan seperti warga emas dan pesakit kronik. Hospital besar seperti Hospital Sungai Buloh dan KPJ turut menarik minat pelabur kerana permintaan yang stabil dan kemudahan pakar yang lengkap.

2.4.7 Jarak Dengan Institusi Pendidikan

Rumah yang terletak berhampiran institusi pendidikan seperti sekolah, taska, kolej dan universiti cenderung mendapat permintaan tinggi serta meningkatkan nilai hartanah, terutamanya dalam kalangan keluarga muda dan pelabur. Kualiti serta reputasi institusi pendidikan turut mempengaruhi keputusan pembelian dan daya tarikan kawasan perumahan.

2.4.8 Jarak Dengan Taman Rekreasi Dan Kawasan Hijau

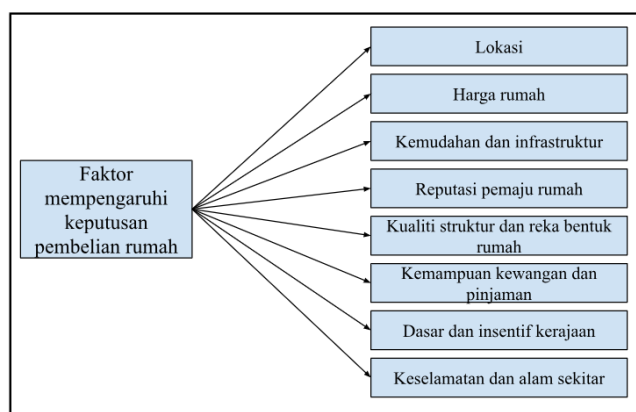
hijau meningkatkan nilai hartanah kerana ia menyumbang kepada kualiti hidup, kesihatan dan kesejahteraan mental. Rumah berdekatan tasik atau taman boleh bernilai hingga 8% lebih tinggi. Kawasan berhampiran hutan simpan turut menarik pelabur kerana nilai estetika dan potensi rekreasi.

2.4.9 Jarak Dengan Kilang Atau Kawasan Perindustrian

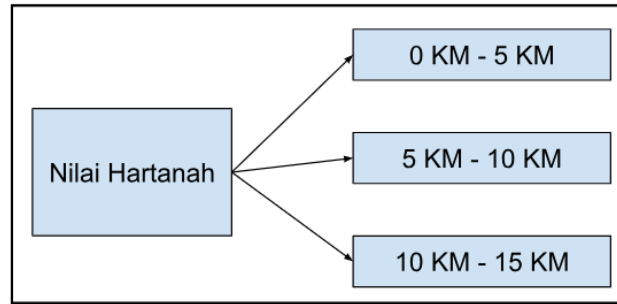
Kediaman berhampiran kilang atau kawasan perindustrian biasanya mengalami penurunan nilai hartanah akibat pencemaran, bunyi bising dan isu keselamatan. Nilai rumah boleh jatuh antara 10% hingga 30% dalam jarak 1–2 km dari kilang. Namun, kilang moden yang mesra alam seperti di Nilai Impian mampu memberi kesan positif dari segi peluang pekerjaan dan infrastruktur.

2.5 Kerangka Konseptual Kajian

Rajah 1 menunjukkan factor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah, manakala Rajah 2 menunjukkan perbezaan jarak dalam mempengaruhi nilai rumah.



Rajah 1 Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah



Rajah 2 Perbezaan jarak yang mempengaruhi nilai hartanah (diadaptasi daripada Yusof et al., 2017 & Daud, 2019)

3 Metodologi Kajian

Bahagian ini membincangkan metodologi kajian yang digunakan bagi mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan. Kajian ini memberi tumpuan kepada faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah serta pengaruh jarak kemudahan awam, khususnya institusi pendidikan, terhadap nilai rumah. Ia merangkumi reka bentuk kajian, lokasi dan populasi kajian, persampelan, kaedah pengumpulan data, serta teknik analisis data. Oleh itu, pendekatan penyelidikan yang sistematik digunakan bagi memastikan data yang dikumpul dapat dianalisis secara berkesan. Kaedah kajian ini amat penting kerana ia dapat memastikan proses penyelidikan yang dijalankan selaras dengan objektif dan skop kajian.

3.1 Reka Bentuk Kajian

Kajian ini menggunakan reka bentuk kuantitatif melalui instrumen soal selidik bagi mengukur tingkah laku, sikap dan persepsi responden secara sistematik. Pengumpulan data dijalankan melalui soal selidik dalam talian bagi mendapatkan maklumat daripada responden. Instrumen soal selidik berstruktur 8 digunakan kerana ia memastikan keseragaman soalan, menjimatkan masa serta memudahkan pemahaman responden tanpa mendedahkan identiti mereka (Bryman, 2016; Fink, 2013).

3.2 Proses Kajian

Kajian ini dilaksanakan melalui satu proses kajian bagi memastikan pengumpulan data dijalankan mengikut objektif dan teratur. Proses kajian bermula dengan penetapan tajuk kajian yang memfokuskan kepada tingkah laku pembelian rumah kediaman di kawasan perumahan berhampiran sekolah, diikuti dengan pembentukan pernyataan masalah, objektif kajian, persoalan kajian dan kerangka konsep berdasarkan sorotan kajian lepas (Creswell, 2014; Kotler & Armstrong, 2018). Seterusnya, skop kajian ditentukan bagi memastikan kajian lebih terarah kepada pembeli dan bakal pembeli rumah di kawasan berkaitan (Blackwell, Miniard & Engel, 2006). Pengumpulan data dijalankan menggunakan soal selidik berstruktur yang diedarkan secara dalam talian, sebelum dianalisis menggunakan perisian SPSS. Dapatan kajian kemudiannya dibentangkan dan dirumuskan bagi memberikan gambaran menyeluruh tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah kediaman berhampiran sekolah (Hair et al., 2019; Saunders, Lewis & Thornhill, 2019).

3.3 Responden

Responden terdiri daripada pembeli dan bakal pembeli rumah kediaman yang menetap atau berminat untuk memiliki rumah di kawasan perumahan berhampiran sekolah. Golongan ini dipilih kerana mereka mempunyai pengalaman serta pengetahuan yang relevan berkaitan faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah, khususnya dari aspek lokasi, kemudahan pendidikan, keselamatan dan nilai pelaburan. Pemilihan responden yang bersesuaian adalah penting bagi memastikan data yang diperoleh dapat mewakili situasi sebenar dan menyokong pencapaian objektif kajian (Sekaran & Bougie, 2019).

Populasi kajian ini terdiri daripada pembeli dan bakal pembeli rumah kediaman yang tinggal di kawasan perumahan dalam lingkungan radius 3 kilometer dari Sekolah Kebangsaan Pintas Raya, Batu Pahat, Johor. Golongan ini dipilih kerana mereka terlibat secara langsung dalam keputusan pembelian rumah dan mampu memberikan maklumat yang relevan berkaitan faktor-faktor yang mempengaruhi tingkah laku pembelian, khususnya dalam konteks lokasi berhampiran sekolah. Berdasarkan pemerhatian awal, populasi kajian dianggarkan sebanyak 150 buah rumah. Penentuan populasi yang jelas adalah penting bagi memastikan proses pensampelan dijalankan secara sistematik dan dapatan kajian mencerminkan konteks sebenar kajian (Creswell, 2014).

Memandangkan adalah tidak praktikal untuk melibatkan keseluruhan populasi, pemilihan sampel dilakukan bagi memastikan kajian dapat dijalankan secara lebih efisien (Bryman, 2016). Berdasarkan anggaran populasi sebanyak 150 buah rumah, saiz sampel ditentukan menggunakan jadual Krejcie dan Morgan (1970), yang mencadangkan saiz sampel minimum seramai 108 responden. Oleh itu, kajian ini menggunakan seramai 108 orang responden ($N = 108$) bagi memastikan sampel yang dipilih mencukupi dan mampu mewakili populasi kajian dengan baik serta meningkatkan kebolehpercayaan dapatan kajian (Saunders, Lewis & Thornhill, 2019).

3.4 Instrumen Kajian

Kajian ini menggunakan pendekatan kuantitatif melalui instrumen borang soal selidik bagi mengumpul data daripada responden. Soal selidik direka bentuk khusus untuk mengenal pasti faktor faktor yang mempengaruhi tingkah laku pembelian rumah kediaman berhampiran sekolah, selaras dengan objektif kajian. Borang soal selidik dibahagikan kepada dua bahagian utama, iaitu Bahagian A dan Bahagian B. 9 Bahagian A merangkumi maklumat demografi responden seperti umur, status perkahwinan, bilangan anak, tahap pendidikan dan pendapatan isi rumah. Maklumat ini penting kerana ciri demografi sering mempengaruhi keputusan pembelian rumah, khususnya bagi keluarga yang mementingkan akses kepada kemudahan pendidikan (Schiffman & Wisenblit, 2019). Bahagian B pula menumpukan kepada faktor-faktor pembelian rumah seperti lokasi, harga, kemudahan pendidikan, keselamatan, akses pengangkutan dan nilai pelaburan yang dikenal pasti melalui sorotan kajian lepas (Kotler & Armstrong, 2018).

Dua jenis skala pengukuran digunakan dalam kajian ini, iaitu skala nominal dan skala ordinal. Skala nominal digunakan dalam Bahagian A bagi mengklasifikasikan maklumat latar belakang responden seperti jantina dan umur (Lehman et al., 2005). Manakala Bahagian B menggunakan skala ordinal melalui skala Likert lima mata bagi mengukur tahap persetujuan responden terhadap pernyataan yang berkaitan dengan faktor pembelian rumah. Penggunaan skala Likert membolehkan data dianalisis secara kuantitatif dan memudahkan interpretasi dapatan kajian.

Jadual 1 Skala Pengukuran (Braunsberger & Gates, 2009)

1	2	3	4	5
Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Tidak Pasti	Setuju	Sangat Setuju

3.5 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam kajian ini melibatkan dua sumber utama, iaitu data primer dan data sekunder. Kedua-dua sumber data ini digunakan bagi memastikan maklumat yang diperolehi adalah mencukupi dan selari dengan objektif kajian.

Data primer diperolehi secara langsung daripada responden melalui pengedaran borang soal selidik berstruktur. Kaedah ini membolehkan penyelidik mendapatkan data yang asli, tepat dan relevan dengan fokus kajian (Creswell, 2014; Neuman, 2011). Soal selidik diedarkan secara atas talian menggunakan Google Form kepada pembeli dan bakal pembeli rumah di kawasan perumahan berhampiran Sekolah Kebangsaan Pintas Raya, Batu Pahat. Penggunaan soal selidik atas talian dipilih kerana ia lebih praktikal, menjimatkan kos serta meningkatkan kadar maklum balas responden (Bryman, 2016; Saunders, Lewis & Thornhill, 2019).

Data sekunder merujuk kepada maklumat sedia ada yang diperolehi daripada sumber seperti jurnal akademik, buku, tesis, laporan dan sumber elektronik (Hua, 2016). Dalam kajian ini, data sekunder dikumpulkan melalui rujukan jurnal dalam talian seperti Scopus, ScienceDirect, portal jurnal UTHM dan laman web berkaitan bagi menyokong sorotan kajian serta mengukuhkan asas teori penyelidikan.

3.6 Kajian Rintis

Kajian rintis dijalankan bagi menguji kefahaman responden terhadap item soal selidik serta menilai tahap kebolehpercayaan instrumen kajian. Seramai 30 orang responden terlibat dalam kajian rintis ini dan ujian kebolehpercayaan dilakukan menggunakan pekali Alpha Cronbach. Dapatan kajian rintis menunjukkan semua item soal selidik adalah konsisten dan mempunyai tahap kebolehpercayaan yang baik, sekali gus sesuai digunakan dalam kajian sebenar.

Jadual 2 Tahap Kebolehpercayaan Alpha Cronbach

Alpha Cronbach	Tahap Kebolehpercayaan
$\alpha \geq 0.90$	Cemerlang
$0.9 > \alpha > 0.8$	Amat Baik
$0.8 > \alpha > 0.7$	Baik
$0.7 > \alpha > 0.6$	Sederhana
$0.6 > \alpha > 0.5$	Lemah
$0.5 > \alpha$	Tidak Boleh Diterima

3.7 Analisis data

Analisis data merupakan elemen penting dalam penyelidikan bagi menentukan penerimaan atau penolakan hipotesis kajian. Data yang dikumpul dianalisis menggunakan perisian Statistical Package for Social Science (SPSS) versi 29.0 bagi memastikan analisis dijalankan secara sistematik dan mengurangkan risiko kesilapan. Analisis yang digunakan merangkumi statistik deskriptif, korelasi Pearson dan regresi berganda bagi menjawab persoalan serta mencapai objektif kajian.

Statistik deskriptif digunakan untuk menghuraikan profil demografi responden seperti jantina, umur, tahap pendidikan, pendapatan dan bilangan anak. Selain itu, analisis ini turut melibatkan pengiraan min dan sisihan piawai bagi pembolehubah kajian seperti lokasi, harga rumah, kemudahan dan infrastruktur. Analisis kecenderungan memusat seperti min, median dan mod digunakan bagi memahami taburan data responden (Neuman, 2012). Skor min ditafsirkan berdasarkan skala Likert lima mata, iaitu 1.00–2.33 (Tidak Setuju), 2.34–3.66 (Setuju) dan 3.67–5.00 (Sangat Setuju) (Kim-Soon et al., 2014).

4 Hasil dan Perbincangan

Bahagian ini membentangkan keputusan kajian serta perbincangan berdasarkan data yang diperoleh daripada borang soal selidik yang diedarkan kepada responden. Keputusan kajian dianalisis menggunakan perisian SPSS dan dipersembahkan dalam bentuk jadual serta huraian yang selaras dengan objektif kajian. Perbincangan pula dibuat bagi menjelaskan dapatan kajian serta mengaitkannya dengan kajian-kajian lepas. Data yang dikumpul telah dimasukkan dan dianalisis menggunakan perisian (SPSS) versi 29.0. Keputusan kajian dipersembahkan secara tersusun merangkumi kadar pulangan soal selidik serta analisis kebolehpercayaan instrumen kajian.

4.1 Keputusan Kajian

Populasi kajian ini terdiri daripada pembeli dan bakal pembeli rumah kediaman yang menetap di kawasan perumahan dalam lingkungan radius 3 kilometer dari Sekolah Kebangsaan Pintas Raya, Batu 11 12 Pahat, Johor. Berdasarkan anggaran awal, jumlah populasi di kawasan kajian adalah sebanyak 150 buah rumah. Merujuk kepada jadual penentuan saiz sampel oleh Krejcie dan Morgan (1970), seramai 108 orang responden diperlukan bagi kajian ini.

Sebanyak 108 set borang soal selidik telah diedarkan kepada responden sasaran melalui kaedah atas talian. Kesemua 108 borang soal selidik telah berjaya dikutip dan layak untuk dianalisis. Oleh itu, kadar pulangan soal selidik bagi kajian ini adalah sebanyak 100 peratus, menunjukkan tahap kerjasama responden yang sangat baik.

4.2 Analisis Kebolehpercayaan Dan Kesahihan Kajian

Analisis kebolehpercayaan dijalankan bagi memastikan instrumen soal selidik yang digunakan adalah konsisten dan boleh dipercayai. Ujian kebolehpercayaan dilakukan bagi kajian rintis dan kajian sebenar menggunakan pekali Alpha Cronbach.

Kebolehpercayaan Kajian Rintis

Jadual 3 Ujian Kebolehpercayaan (Reliability Test) Kajian Rintis

Item	No Item	Cronbach's Alfa	Tahap Kebolehpercayaan
Faktor Lokasi	5	0.804	Amat Baik
Faktor Harga Rumah	5	0.644	Sederhana
Faktor Kemudahan & Infrastruktur	5	0.623	Sederhana
Faktor Reputasi Pemaju	5	0.756	Baik
Faktor Kualiti Struktur & Reka Bentuk Rumah	5	0.672	Sederhana
Faktor Kewangan & Pinjaman	5	0.744	Baik

Faktor Dasar & Insentif Kerajaan	5	0.710	Baik
Faktor Keselamatan & Alam Sekitar	5	0.627	sederhana

Berdasarkan Jadual 3, menunjukkan nilai Alpha Cronbach bagi kajian rintis adalah menunjukkan julat antara 0.623 hingga 0.804. Menurut Hair et al. (2019), nilai Alpha Cronbach melebihi 0.70 menunjukkan tahap kebolehpercayaan yang sangat baik. Oleh itu, dapatan ini membuktikan bahawa instrumen kajian mempunyai tahap kebolehpercayaan yang tinggi dan sesuai digunakan dalam kajian sebenar.

Kebolehpercayaan Kajian Sebenar

Jadual 4 Nilai Alpha Cronbach dan Tahap Kebolehpercayaan

Item	No Item	Cronbach's Alfa	Tahap Kebolehpercayaan
Faktor Lokasi	5	0.846	Amat Baik
Faktor Harga Rumah	5	0.745	Baik
Faktor Kemudahan & Infrastruktur	5	0.806	Amat Baik
Faktor Reputasi Pemaju	5	0.823	Amat Baik
Faktor Kualiti Struktur & Reka Bentuk Rumah	5	0.834	Amat Baik
Faktor Kewangan & Pinjaman	5	0.832	Amat Baik
Faktor Dasar & Insentif Kerajaan	5	0.826	Amat Baik
Faktor Keselamatan & Alam Sekitar	5	0.648	Sederhana

Berdasarkan Jadual 4, menunjukkan nilai Alpha Cronbach bagi semua konstruk berada dalam julat antara 0.648 hingga 0.846, yang menunjukkan tahap kebolehpercayaan yang baik. Keputusan ini mengesahkan bahawa item soal selidik adalah konsisten dan sesuai digunakan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah kediaman berhampiran sekolah.

4.3 Dapatan Analisis Kajian

Dapatan analisis kebolehpercayaan menunjukkan bahawa instrumen kajian yang digunakan adalah stabil dan boleh dipercayai. Nilai Alpha Cronbach yang tinggi membuktikan bahawa item-item dalam setiap konstruk saling berkaitan dan mampu mengukur pembolehubah yang dikaji dengan berkesan. Oleh itu, instrumen ini sesuai digunakan untuk analisis seterusnya seperti analisis min, korelasi dan regresi. Dapatan ini selari dengan kajian terdahulu yang menekankan kepentingan instrumen yang mempunyai kebolehpercayaan tinggi dalam kajian berkaitan tingkah laku pengguna dan perumahan (Hair et al., 2019; Saunders, Lewis & Thornhill, 2019).

Perbincangan kajian dibuat berdasarkan keputusan yang diperoleh dan dikaitkan dengan objektif kajian serta dapatan kajian lepas. Dapatan kajian menunjukkan bahawa faktor lokasi berhampiran sekolah memainkan peranan penting dalam mempengaruhi keputusan pembelian rumah kediaman. Keputusan ini selari dengan kajian oleh Kotler dan Armstrong (2018) yang menyatakan bahawa kemudahan pendidikan merupakan antara faktor utama dalam pemilihan lokasi kediaman oleh keluarga.

Selain itu, faktor keselamatan dan nilai pelaburan turut dikenal pasti sebagai faktor signifikan dalam keputusan pembelian rumah. Rumah yang terletak berhampiran sekolah bukan sahaja menawarkan kemudahan akses pendidikan, malah berpotensi meningkatkan nilai hartanah akibat permintaan yang tinggi. Dapatan ini menyokong kajian terdahulu yang menyatakan bahawa lokasi strategik memberi kesan positif terhadap nilai rumah dan minat pembeli (Schiffman & Wisenblit, 2019).

4.4 Analisis demografi

Analisis deskriptif digunakan dalam kajian ini bagi meringkaskan dan menyusun data numerik yang diperoleh daripada borang soal selidik. Analisis ini bertujuan untuk menghuraikan latar belakang responden yang terlibat dalam kajian. Data demografi yang dikumpul merangkumi jantina, umur, tahap pendidikan, pendapatan isi rumah, bilangan anak dan tempoh menetap di kawasan perumahan berhampiran Sekolah Kebangsaan Pintas Raya.

Hasil kajian ke atas 108 orang responden menunjukkan bahawa majoriti responden terdiri daripada golongan berkeluarga yang telah membeli atau bercadang untuk membeli rumah kediaman berhampiran sekolah. Dari segi jantina, responden wanita mencatatkan peratusan yang lebih tinggi berbanding lelaki. Dari aspek umur, kebanyakan responden berada dalam lingkungan umur bekerja dan berkeluarga, yang menunjukkan keperluan terhadap akses kemudahan pendidikan adalah tinggi.

Dari segi pendapatan isi rumah, majoriti responden berada dalam kategori pendapatan sederhana, manakala bilangan anak menunjukkan sebahagian besar responden mempunyai anak yang masih bersekolah. Dapatan ini menyokong fokus kajian yang menekankan kepentingan lokasi rumah berhampiran sekolah dalam keputusan pembelian rumah kediaman.

4.5 Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah

Bahagian ini bertujuan untuk mengenal pasti tahap faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah kediaman berhampiran sekolah. Analisis ini memberi tumpuan kepada faktor-faktor utama yang dikenal pasti dalam Bab Kajian Literatur, iaitu lokasi, harga rumah, kemudahan pendidikan, keselamatan, akses pengangkutan dan nilai pelaburan.

Berdasarkan Bahagian B dalam borang soal selidik, setiap faktor diukur menggunakan beberapa item soalan yang dinilai melalui skala Likert lima mata. Skor yang diperoleh daripada responden telah ditukarkan kepada nilai min bagi menentukan tahap kepentingan setiap faktor terhadap keputusan pembelian rumah.

Keputusan analisis min digunakan untuk mengenal pasti faktor yang paling dominan mempengaruhi keputusan pembelian rumah kediaman berhampiran sekolah. Analisis ini memberikan gambaran jelas mengenai keutamaan pembeli rumah dan seterusnya membantu mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan.

4.6 Analisis Perubahan Nilai Rumah Kediaman Mengikut Jarak dengan Institusi Sekolah (SK Pintas Raya)

Kajian ini meneliti perubahan nilai rumah kediaman mengikut jarak dengan Sekolah Kebangsaan Pintas Raya di Batu Pahat melibatkan tiga kategori rumah, iaitu Rumah Teres 1 Tingkat, Rumah Teres 2 Tingkat dan Rumah Kos Rendah. Dapatan menunjukkan bahawa bagi Rumah Teres 1 Tingkat dan Rumah Teres 2 Tingkat, jarak ke sekolah bukan faktor utama penentu nilai rumah. Sebaliknya, faktor kematangan kawasan, kemudahan bandar, akses jalan raya, reka bentuk rumah dan potensi pelaburan lebih dominan dalam mempengaruhi harga pasaran. Namun, bagi Rumah Kos Rendah, wujud hubungan yang lebih jelas dan linear antara jarak dengan sekolah dan nilai rumah, di mana rumah yang lebih hampir dengan sekolah mencatatkan harga lebih tinggi. Secara keseluruhan, kajian ini membuktikan bahawa kesan jarak ke institusi pendidikan terhadap nilai rumah adalah berbeza mengikut kategori kediaman, dengan kedekatan sekolah menjadi faktor kritikal khususnya bagi rumah kos rendah.

5 Kesimpulan

Kajian ini bertujuan mengenal pasti faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah kediaman berhampiran Sekolah Kebangsaan Pintas Raya, Batu Pahat. Seramai 108 responden dalam lingkungan 3 km terlibat melalui soal selidik atas talian. Dapatan kajian menunjukkan faktor lokasi, harga rumah, kemudahan dan infrastruktur, keselamatan serta nilai pelaburan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap keputusan pembelian rumah. Analisis data dilakukan menggunakan perisian SPSS versi 29.0.

Objektif pertama kajian adalah untuk mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah kediaman di kawasan perumahan berhampiran sekolah. Dapatan kajian menunjukkan bahawa faktor lokasi strategik, harga rumah yang berpatutan, kemudahan pendidikan, tahap keselamatan dan nilai pelaburan hartanah berada pada tahap sederhana hingga tinggi berdasarkan nilai min yang diperoleh. Ini menunjukkan bahawa faktor-faktor tersebut memberi pengaruh yang signifikan terhadap kecenderungan pembeli dalam membuat keputusan pembelian rumah.

Objektif kedua kajian adalah untuk mengkaji hubungan antara jarak rumah dengan institusi pendidikan dan nilai pasaran rumah. Dapatan kajian menunjukkan bahawa kesan jarak rumah dengan sekolah berbeza mengikut kategori kediaman. Bagi Rumah Teres 1 Tingkat dan Rumah Teres 2 Tingkat, jarak ke sekolah bukan faktor utama penentu nilai rumah, sebaliknya faktor kematangan kawasan, kemudahan bandar dan potensi pelaburan lebih dominan. Namun, bagi Rumah Kos Rendah, dapatan menunjukkan hubungan yang lebih jelas dan linear, di mana rumah yang terletak lebih hampir dengan sekolah mencatatkan nilai pasaran yang lebih tinggi.

Secara keseluruhannya, kajian ini berjaya mencapai objektif yang ditetapkan dalam mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah kediaman berhampiran sekolah serta mengkaji kesan jarak dengan institusi pendidikan terhadap nilai rumah. Dapatan kajian membuktikan bahawa faktor lokasi dan kemudahan pendidikan memainkan peranan penting, khususnya bagi rumah kos rendah, manakala faktor kematangan kawasan lebih dominan bagi rumah teres. Kajian ini diharap dapat menyumbang kepada literatur berkaitan pasaran perumahan serta menjadi rujukan kepada pihak berkepentingan dalam perancangan dan pembangunan perumahan pada masa hadapan.

Penghargaan

Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia untuk segala sokongan yang diberi.

Konflik Kepentingan

Pengarang mengisytiharkan bahawa tidak ada konflik kepentingan mengenai penerbitan kertas itu.

Sumbangan Pengarang

Penulis mengesahkan sumbangan kepada kertas ini seperti berikut: **konsepsi dan reka bentuk kajian:** Ishafizah Ishak, Khadijah Md Ariffin; **pengumpulan data:** Ishafizah Ishak; **analisis dan interpretasi hasil:** Ishafizah Ishak, Khadijah Md Ariffin; **penyediaan draf manuskrip:** Ishafizah Binti Ishak, Khadijah Md Ariffin, Sani Inusa Milala dan Latifah Md Ariffin. Semua penulis telah mengkaji hasil dan meluluskan versi terakhir manuskrip.

Rujukan

- Abd. Rahman, M. R. (2018). *Perancangan kemudahan awam dalam pembangunan bandar mampan* [Book]. Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Abdul Malik, N. (2017). Peranan sekolah dalam pembentukan nilai sosial pelajar [Journal article]. *Jurnal Pendidikan Malaysia*, 42(2), 89–98.
- Abdullah, N., Hassan, H., & Ahmad, R. (2022). Kualiti reka bentuk rumah dan kepuasan penghuni perumahan [Journal article]. *Journal of Built Environment*, 14(1), 55–68.
- Ali, N., Hassan, S., & Ismail, R. (2021). Keselamatan kejiranan dan pengaruhnya terhadap keputusan pembelian rumah [Journal article]. *Journal of Social Sciences and Humanities*, 16(4), 112–124.
- Alias, R., & Daud, M. N. (2019). Pengaruh lokasi dan jarak kemudahan awam terhadap nilai hartanah kediaman [Journal article]. *Journal of Real Estate Research Malaysia*, 7(1), 21–34.
- Alias, R., Said, R., & Mahmud, M. (2011). Faktor lokasi dalam pemilihan perumahan di kawasan bandar [Journal article]. *Malaysian Journal of Society and Space*, 7(3), 34–45.
- Alias, R., Said, R., & Mahmud, M. (2020). Faktor lokasi dan pengaruhnya terhadap nilai hartanah kediaman di Malaysia [Journal article]. *Journal of Built Environment*, 10(2), 45–56.
- Aluko, O. (2011). The effects of location and neighbourhood attributes on housing values in metropolitan Lagos. *Journal of Geography and Regional Planning*, 4(16), 767.
- Azil Bahari, M. (2025). *Isu kesihatan dan kebersihan berhampiran tapak pelupusan sampah di Malaysia* [Book]. Penerbit Universiti.
- Aziz, A., & Yusof, F. (2022). Impak tapak pelupusan sampah terhadap nilai hartanah kediaman [Journal article]. *Journal of Environmental Property Studies*, 5(1), 33–45.
- Azizul Azli, M. (2025). Persepsi negatif hartanah berhampiran penjara: Kajian di kawasan bandar [Journal article]. *Journal of Social Property Research*, 3(2), 21–34.
- Bakar, M. A. A., & Ismail, N. (2020). Exploring students' metacognitive regulation skills and mathematics achievement in implementation of 21st Century Learning in Malaysia. *Problems of Education in the 21st Century*, 78(3), 314.
- Berita Harian. (2025, Mac 15). Hospital Sungai Buloh tarik minat pelabur hartanah [Online news article]. *Berita Harian*. <https://www.bharian.com.my>
- Black, S. E. (1999). Do better schools matter? Parental valuation of elementary education [Journal article]. *The Quarterly Journal of Economics*, 114(2), 577–599. <https://doi.org/10.1162/003355399556070>
- Black, S. E. (1999). Do better schools matter? Parental valuation of elementary education. *The quarterly journal of economics*, 114(2), 577–599.
- Blackwell, R. D., Miniard, P. W., & Engel, J. F. (2006). *Consumer behavior* (10th ed.) [Book]. Thomson South-Western.
- Braunsberger, K., & Gates, R. (2009). *Developing questionnaires for business research* [Book]. Sage Publications.
- Bryman, A. (2016). *Social research methods* (5th ed.) [Book]. Oxford University Press.
- Carian Hartanah. (2023). Kediaman berhampiran kawasan hijau dan tasik: Trend pasaran [Online article]. <https://www.carainhartanah.com>
- Carian Hartanah. (2024). Pengaruh institusi pendidikan terhadap pasaran hartanah [Online article]. <https://www.carainhartanah.com>
- Cheong, J. L., Olsen, J. E., Lee, K. J., Spittle, A. J., Opie, G. F., Clark, M., ... & Doyle, L. W. (2021). Temporal trends in neurodevelopmental outcomes to 2 years after extremely preterm birth. *JAMA pediatrics*, 175(10), 1035–1042.

- Chong, K. F., Sabri, M. F., Magli, A. S., Abd Rahim, H., Mokhtar, N., & Othman, M. A. (2021). The effects of financial literacy, self-efficacy and self-coping on financial behavior of emerging adults. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 8(3), 905-915.
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed.) [Book]. Sage Publications.
- EdgeProp. (2025). Kesan pusat membeli-belah terhadap nilai hartanah kediaman [Online article]. *EdgeProp Malaysia*. <https://www.edgeprop.my>
- Fink, A. (2013). *How to conduct surveys: A step-by-step guide* (5th ed.) [Book]. Sage Publications.
- Gibbons, S., & Machin, S. (2003). Valuing English primary schools [Journal article]. *Journal of Urban Economics*, 53(2), 197-219. [https://doi.org/10.1016/S0094-1190\(02\)00511-7](https://doi.org/10.1016/S0094-1190(02)00511-7)
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2019). *Multivariate data analysis* (8th ed.) [Book]. Cengage Learning.
- Hamzah, S. N., & Jalaluddin, N. H. (2018). Kepelbagaian varian leksikal dialek di Perak: Pendekatan geographical information system. *Akademika*, 88(1), 137-152.
- Hashim, Z. (2010). Kemudahan awam dan kepuasan penghuni perumahan bandar [Journal article]. *Jurnal Alam Bina*, 15(2), 101-113.
- Hua, N. (2016). E-commerce performance in hospitality and tourism. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 28(9), 2052-2079.
- Ibrahim, M. A., Mat Nor, A., & Raja Hisham, R. R. I. (2021). Factors influencing Bumiputera contractors' acceptance of the contractor's all risk takāful product. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, 13(3), 364-377.
- Jamaludin, N., Mohammed, N. I., Khamidi, M. F., & Wahab, S. N. A. (2015). Thermal comfort of residential building in Malaysia at different micro-climates. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 170, 613-623.
- Karsten, A. (2014). *Schreiben im Blick: Schriftliche Formen der sprachlichen Tätigkeit aus dialogischer Perspektive*. Lehmanns Media.
- Kömürlü, R., Gürgün, A. P., & Arditi, D. (2013). Drivers of residential developers' marketing strategies based on buyer preferences. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 30(2).
- Kotler, P., & Armstrong, G. (2018). *Principles of marketing* (17th ed.) [Book]. Pearson.
- Krejcie, R. V., & Morgan, D. W. (1970). Determining sample size for research activities [Journal article]. *Educational and Psychological Measurement*, 30(3), 607-610. <https://doi.org/10.1177/001316447003000308>
- Lehman, A., O'Rourke, N., Hatcher, L., & Stepanski, E. J. (2005). *JMP for Basic Univariate and Multivariate Statistics: A Step-by-Step Guide*. SAS Institute. Inc., Cary, NC, 481.
- Mahayudin, M. H., & Mat, R. C. (2016, June). Online 3D terrain visualisation using Unity 3D game engine: A comparison of different contour intervals terrain data draped with UAV images. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 37, No. 1, p. 012002). IOP Publishing.
- Mohamad, M. M., Sulaiman, N. L., Sern, L. C., & Salleh, K. M. (2015). Measuring the validity and reliability of research instruments. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 204, 164-171.
- Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2019). *Research methods for business students* (8th ed.) [Book]. Pearson.
- Schiffman, L. G., & Wisenblit, J. (2019). *Consumer Behavior* TWELFTH EDITION Global Edition.
- Sekaran, U., & Bougie, R. (2019). *Research methods for business: A skill-building approach* (7th ed.) [Book]. Wiley.
- Tan, C. (2012). *Learning from Shanghai: Lessons on achieving educational success* (Vol. 21). Springer Science & Business Media.
- WHO (World Health Organization). (2020). *Environmental noise guidelines for the European Region* [Report]. WHO.
- Yusof, Y., Awang, Z., Jusoff, K., & Ibrahim, Y. (2017). The influence of green practices by non-green hotels on customer satisfaction and loyalty in hotel and tourism industry. *International Journal of Green Economics*, 11(1), 1-14.
- Zainal, F. R., Rahman, Z. A. A., Lim, K. H. D., Chan, S. S., & Tan, C. C. (2025). Prevalence of occult cervical lymph nodes metastasis in CN0 in oral squamous cell carcinoma (OSCC). *Journal of Stomatology, Oral and Maxillofacial Surgery*, 126(2), 102070.
- Zainon, N., Mohd-Rahim, F. A., Sulaiman, S., Abd-Karim, S. B., & Hamzah, A. (2017). Factors affecting the demand of affordable housing among the middle-income groups in Klang Valley Malaysia. *Journal of Design and Built Environment*, 1-10.