

Faktor Gelagat (*Behavioral Factor*) dalam Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah

Siti Sarah Zainudin¹ & Sabariah Eni^{1*}

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

*Corresponding Author Designation

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2020.01.01.064>

Received 30 September 2020; Accepted 01 November 2020; Available online 01 December 2020

Abstract: Previous housing research discusses on dominant factors influencing individual decisions about owning and renting housing, but very few have considered behavioural factors in decision making. This paper fills the gap in the literature on dominant factors and if behavioural factors is considered by individual intention to buy or rent in the future. Quantitative analysis adopted via survey to 87 respondents attached with UTHM Pagoh campus. The analysis finds that there are strong indicators of expectation on economy element through income and wages, whilst socio-demography assumed family composition and constraint on location is the most important. Individual's perception about constraints on their ability to purchase or rent or predictive of future intentions are not clearly significant to explain behavioural factors in buying or renting decision.

Keywords: Behavioural Factor, Renting Or Buying Decision, House Ownership

Abstrak: Penyelidikan perumahan dalam kajian terdahulu banyak membincangkan mengenai faktor determinan yang mempengaruhi keputusan sama ada sewa ataupun beli di kalangan pembeli, namun peranan faktor gelagat amat kurang dipertimbangkan. Kajian ini dapat menambah jurang kajian mengenai factor dominan yang mempengaruhi ciri-ciri yang mempengaruhi keputusan untuk sewa atau beli dan sama ada faktor gelagat (*behavioral factor*) mempengaruhi keputusan untuk menyewa atau membeli rumah pada masa hadapan. Kaedah kuantitatif digunakan melalui edaran borang soal selidik kepada 87 orang responden yang bekerja di UTHM kampus Pagoh. Hasil kajian mendapati elemen ekonomi dipengaruhi oleh faktor pendapatan, elemen sosio-demografi pula dipengaruhi oleh faktor kekeluargaan dan lokasi adalah amat penting. Manakala elemen gelagat dipengaruhi oleh factor keinginan untuk pemilikan harta tanah dan juga halangan di dalam proses pemilikan ataupun pembelian pada masa hadapan dilihat tidak memberikan kesan yang signifikan ke atas keputusan sewa atau beli oleh pengguna.

Kata kunci: Faktor Gelagat, Keputusan Sewa Atau Beli, Pemilikan Rumah

1. Pengenalan

Isu pemilikan perumahan di Malaysia sememangnya telah menjadi perhatian kerajaan terdahulu dan kini dalam memenuhi keperluan perumahan penduduk. Menurut Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, YB Puan Hajah Zuraida Kamaruddin, pembentukan Dasar Perumahan Negara (DRN) dapat memacu agenda perumahan negara dan memberi garis panduan kepada setiap pihak terlibat bagi mencapai matlamat menyediakan perumahan yang mencukupi dan mampu dimiliki bagi kelompok rakyat yang memerlukan (Dasar Perumahan Negara, 2018).

Namun begitu, berdasarkan kajian lepas, terdapat beberapa faktor yang mendorong kepada pemilikan rumah dalam kalangan rakyat Malaysia. Isu kenaikan harga rumah telah memberi impak kepada golongan M40 untuk memiliki rumah (Malek & Husin, 2012). Selain itu, harga rumah yang tinggi dan pendapatan yang tidak mencukupi mendorong kepada faktor isi rumah tidak mampu untuk memiliki rumah (Mariadas *et al.*, 2019; Ismail *et al.*, 2018; Norizan *et al.*, 2016). Menurut Ling & Ameilda (2016), majoriti rakyat Malaysia tidak mampu untuk memiliki rumah kerana bekalan rumah yang disediakan oleh pemaju perumahan tidak memenuhi permintaan pembeli kerana rumah yang ditawarkan hanya terhad kepada jenis rumah yang berharga tinggi. Tambahan pula, pendapatan isi rumah merupakan faktor utama yang menyukarkan pemilikan rumah dalam kalangan rakyat Malaysia (Dasar Perumahan Negara, 2018; Abdul Shakur *et al.*, 2018; Cheah *et al.*, 2017; Baqutaya *et al.*, 2016; Ling dan Almeida, 2016; Malek & Husin, 2012).

1.1 Latar Belakang Kajian

Pendapatan isi rumah di Malaysia terbahagi kepada tiga kumpulan iaitu B40, M40 dan T20. Pendapatan isi rumah merupakan indikator yang paling penting dalam menentukan kelayakan pinjaman perumahan (Abdul Shakur *et al.*, 2018; Cheah *et al.*, 2017; Baqutaya *et al.*, 2016; Ling dan Almeida, 2016; Malek dan Husin, 2012). Pelbagai usaha telah dilakukan oleh kerajaan dalam mengatasi masalah pemilikan rumah antaranya memperkenalkan skim rumah mampu milik, mengeluarkan garis panduan kepada pemaju perumahan sekaligus menyerahkan sebahagian projek perumahan mampu milik kepada sektor swasta demi untuk memenuhi keperluan rakyat dalam memiliki rumah (Dasar Perumahan Negara, 2018). Namun begitu, isu perumahan di Malaysia masih menjadi fokus utama yang harus ditangani dengan segera. Oleh itu, tujuan kajian ini dijalankan adalah untuk mengenalpasti ciri-ciri yang mempengaruhi keputusan untuk sewa atau beli berdasarkan kepada teori keputusan pemilihan dan untuk mengkaji sama ada faktor gelagat pengguna mempengaruhi keputusan sewa atau beli.

1.2 Pernyataan Masalah

Kesukaran memiliki rumah di kalangan rakyat Malaysia menjadi permasalahan utama pelbagai pihak pada masa kini. Menurut Abdul Shakur *et al.* (2018) kenaikan harga rumah yang tidak selaras dengan pendapatan isi rumah merupakan faktor utama yang menyukarkan pemilikan rumah khususnya bagi golongan B40 dan M40. Golongan M40 merupakan golongan yang paling terjejas akan kenaikan harga rumah kerana syarat kelayakan permohonan rumah mampu milik hanya berfokus kepada golongan B40 manakala pemaju perumahan mensasarkan jualan rumah mereka kepada golongan T20 (Malek & Husin, 2012). Inisiatif Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dalam mengeluarkan garis panduan pelaksanaan harga baru bagi rumah kos rendah masih dianggap enteng oleh pemaju perumahan kerana objektif mereka hanya untuk mengaut keuntungan. Kesannya, terdapat lebih penawaran harta tanah mewah yang melebihi RM 500,000 manakala hanya 21% pelancaran perumahan baharu yang berharga kurang daripada RM 250,000 (Ling & Almeida, 2016). Justeru itu, kajian ini membincangkan ciri-ciri yang mempengaruhi keputusan pembeli untuk sewa atau beli serta kesannya terhadap pasaran harta tanah kesan daripada perubahan klimaks ekonomi di Malaysia.

1.3 Persoalan Kajian

- (i) Apakah ciri-ciri pemilikan yang mempengaruhi keputusan untuk sewa atau beli berdasarkan teori keputusan pemilihan?
- (ii) Adakah faktor gelagat pengguna mempengaruhi keputusan sewa atau beli?

1.4 Objektif Kajian

- (i) Menenalpasti ciri-ciri yang mempengaruhi keputusan untuk sewa atau beli berdasarkan teori keputusan pemilihan
- (ii) Mengkaji samada faktor gelagat pengguna mempengaruhi keputusan sewa atau beli

1.5 Kepentingan Kajian

Kajian yang dijalankan adalah penting kepada Jabatan Perumahan Negara dalam merangka keperluan kelulusan projek perumahan. Selain itu, ianya juga penting kepada pemaju perumahan untuk mengimbangi permintaan dan penawaran ke atas harta tanah sekaligus menjadikan kajian ini penting kepada seluruh masyarakat untuk menenalpasti keupayaan mereka dalam memiliki rumah.

1.6 Skop Kajian

Kajian ini dijalankan di UTHM kampus Pagoh serta melibatkan seramai 87 orang responden iaitu kakitangan yang bekerja di UTHM kampus Pagoh. Penetapan skop kajian adalah berdasarkan fakta bahawa pemindahan tempat bekerja dari UTHM kampus Induk ke UTHM kampus Pagoh memberikan kesan terhadap keputusan responden untuk membeli atau menyewa rumah.

2. Kajian Literatur

2.1 Dasar Perumahan Negara

Dasar Perumahan Negara (DRN) merupakan suatu dasar yang ditubuhkan bertujuan untuk memperincikan dasar dan pelan tindakan bagi tempoh 2018- 2025 yang mengambil kira isu-isu perumahan semasa. Matlamat utamanya adalah bagi memandu arah dan memacu sektor perumahan negara dengan menekankan perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan yang sistematik dan cekap bagi menjana habitat yang mampan, berdaya huni, berkualiti dan inklusif yang mampu dimiliki rakyat (DRN, 2018). Berdasarkan DRN (2018), perkembangan dasar perumahan di Malaysia telah dibahagikan kepada lima fasa iaitu Fasa Perumahan Awal Kemerdekaan (1957-1970), Perumahan untuk Mengatasi Kemiskinan (1970-1985), Perumahan Berfokuskan Pasaran (1986-1997), Perumahan untuk Setingan (1998-2011), dan Perumahan Mampu Milik (2012- Kini).

2.2 Isu dan Cabaran Perumahan di Malaysia

Terdapat empat elemen penting yang menjadi isu serta cabaran kepada penduduk di Malaysia bagi memiliki sesebuah harta tanah.

(a) *Ketidakmampuan Membeli Rumah mengikut Harga Pasaran*

Ketidakmampuan untuk memiliki rumah khususnya dalam kalangan golongan muda di Malaysia semakin membimbangkan. Berdasarkan kajian semasa DRN (2018) tahap kemampuan untuk memiliki rumah di Malaysia tidak meningkat dengan ketara. Tahap mampu milik perumahan di Malaysia secara keseluruhannya semakin merosot dari tahun 2012 hingga tahun 2014 manakala median rumah di Malaysia telah meningkat pada kadar CAGR 26.5% dari RM 175,000 ke RM 280,000 pada tahun yang sama. Selain itu, menurut Cheah *et al.* (2017), sebilangan besar harta tanah yang tidak terjual adalah disebabkan oleh ketidakpadanan harga pelancaran baharu dengan kemampuan isi rumah membayar hutang. Sebanyak 83% daripada jumlah unit yang tidak terjual berharga melebihi RM 250,000. Hal ini

demikian kerana harga rumah yang tinggi serta pendapatan yang tidak mencukupi menyebabkan isi rumah tidak mampu untuk memiliki rumah (Malek & Husin, 2012).

(b) Ketidaksepadanan antara Penawaran dan Permintaan Rumah Mengikut Lokasi

Penawaran terhadap rumah mampu milik di bandar-bandar utama semakin berkurangan. Menurut, Amaluddin Bakeri *et al.* (2017) permintaan yang tinggi melebihi penawaran terhadap harta tanah di kawasan Semenyih telah menyebabkan lonjakan harga rumah di kawasan tersebut. Manakala, di kawasan Lembah Klang pula, kenaikan harga rumah dipengaruhi oleh permintaan yang tinggi (Hamzah *et al.*, 2011). Berdasarkan indeks harga rumah yang dikeluarkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta pada tahun 2018, purata harga rumah untuk seluruh rumah di Malaysia berada pada harga RM 409,899 dan Kuala Lumpur mencatatkan harga tertinggi pada RM 798,011 manakala Selangor menduduki tempat kedua iaitu RM 469,518 dan diikuti oleh Sabah, Pulau Pinang dan Sarawak masing-masing pada harga RM 430,767, RM 429,234 dan RM 428,801.

(c) Industri Perumahan Tidak Berinovasi

Inovasi baharu di dalam sektor perumahan dapat memberikan perubahan kepada industri harta tanah. Penggunaan teknologi dan tenaga buruh mahir dapat meningkatkan produktiviti pembinaan pada masa kini di samping pendekatan yang menguntungkan kedua-dua belah pihak dapat mengurangkan risiko perumahan terbengkalai, lambat siap serta rumah yang tidak memenuhi spesifikasi seperti yang dijanjikan pemaju (Dasar Perumahan Negara, 2018). Melalui inovasi, proses pembinaan akan menjadi lebih cepat, mudah serta berkualiti tinggi tanpa memerlukan tenaga buruh yang ramai serta berkemahiran tinggi.

(d) Ketiadaan Sistem Bersepadu bagi Memastikan Kesepadanan diantara Penawaran dan Permintaan

Penawaran melebihi permintaan telah menyebabkan bilangan rumah yang tidak terjual terus meningkat. Tambahan pula, pangkalan data yang tidak lengkap dan tidak dikemaskini turut menyukarkan analisa terhadap permintaan dan penawaran perumahan (Dasar Perumahan Negara, 2018). Berdasarkan *Malaysian Urban-Rural National Indicator Network* (2012), lebihan penawaran keatas harta tanah mengakibatkan pembaziran tanah dan kerugian pelaburan apabila rumah yang telah siap dibina tidak terjual (Dasar Perumahan Negara, 2018; Abdul Shakur *et al.*, 2018; Ismail *et al.*, 2018; Razak *et al.*, 2013). Harta tanah yang tidak terjual lebih banyak dikesan di bandar-bandar besar di Malaysia seperti Johor Bahru, Selangor dan Pulau Pinang dan menjadi fokus utama dalam RMK-9 (Khazanah Research Institute, 2015). Hal ini demikian kerana kekurangan data telah menyebabkan kemampuan untuk memiliki rumah mampu milik hanya dinilai berdasarkan kemampuan kewangan sahaja sedangkan keperluan isi rumah dari segi piawaian kualiti dan lokasi rumah juga harus diambil kira (Ling & Almeida, 2016).

2.3 Rumah Mampu Milik

Rumah mampu milik didefinisikan sebagai rumah yang memenuhi keperluan dari segi kualiti dan lokasi, mampu dibeli dan pembeli rumah berkenaan masih mempunyai keupayaan kewangan untuk membeli keperluan asasnya yang lain (Cheah *et al.*, 2017). Kekurangan rumah mampu milik disebabkan oleh trend pelancaran rumah yang bernilai lebih dari RM 250,000 telah mengakibatkan sebahagian besar rumah dalam kategori harga ini tidak terjual kerana melebihi kemampuan majoriti penduduk di Malaysia (Ling & Almeida, 2016). Pada tahun 2012 sehingga 2014, kenaikan harga rumah yang meningkat dua kali ganda dari pendapatan isi rumah mendorong kepada ketidakmampuan untuk membeli rumah (Cheah *et al.*, 2017). Menurut Baqutaya *et al.* (2016), rumah mampu milik seharusnya memperuntukan kurang daripada 30% daripada jumlah pendapatan untuk pembayaran perumahan termasuk bayaran utiliti. Oleh itu, kerajaan seharusnya bersikap lebih tegas dalam menguatkuasakan

polisi perumahan di Malaysia demi memastikan hanya pihak yang berkepentingan sahaja terlibat dalam penyediaan rumah mampu milik (Azlinor Sufian & Ahmad Ibrahim, 2011).

2.4 Pemilikan Harta Tanah

Sesebuah harta tanah boleh dimiliki samaada melalui pembelian ataupun penyewaan bergantung kepada kemampuan pembeli rumah tersebut.

(a) *Beli*

Kemampuan untuk membeli rumah dilihat sebagai satu aspek kestabilan dan keterjaminan hidup bagi sesebuah institusi kekeluargaan. Manakala menurut Ball (2016), memiliki rumah dilihat sebagai suatu bentuk pelaburan jangka panjang dan pemilik rumah mempunyai hak sepenuhnya keatas rumah dari segi keselamatan serta reka bentuk rumah tersebut. Pendapat lain turut menegaskan bahawa pemilik rumah lebih menikmati kemudahan rumah sedia ada, mengumpul kekayaan melalui pembelian rumah dan pelaburan perumahan menjanjikan pulangan yang baik dan lebih tinggi dari nilai asal (Mostafa & Jones, 2019). Kajian yang dijalankan oleh KRI (2015) pula menunjukkan bahawa dengan memiliki rumah, ianya memberikan kesan positif kepada kehidupan sosial pemilik rumah serta proses pembesaran kanak-kanak.

(b) *Sewa*

Dasar Perumahan Negara melalui cadangannya menyatakan bahawa penyewaan rumah seharusnya menjadi pilihan terbaik bagi golongan yang tidak mampu memiliki rumah yang disediakan oleh sektor swasta mahupun kerajaan. Budaya rakyat Malaysia yang lebih memilih untuk membeli rumah berbanding untuk menyewa telah menyebabkan permintaan keatas pemilikan rumah meningkat (Cheah *et al.*, 2017). Sektor perumahan sewa swasta dijangka mampu mengurangkan permintaan terhadap rumah mampu milik (Ling & Almeida, 2016). Sewaan rumah yang bersifat fleksibel memudahkan penyewa untuk berpindah randah sekiranya seseorang itu terikat akan tuntutan kerja serta tidak terikat dengan sebarang pinjaman perumahan (Ismail *et al.*, 2018; Wai, 2017). Manakala menurut Reed & Greenhalgh (2002), sewaan rumah memberikan manfaat dari segi kemudahan bayaran, kos kerosakan perumahan ditanggung oleh pemilik rumah, perjanjian kontrak yang singkat serta tidak terkesan akan penurunan nilai harta tanah semasa.

2.5 Teori Pemutusan Pemilihan

Terdapat tiga elemen utama didalam Teori Pemutusan Pemilihan iaitu elemen ekonomi, elemen sosio-demografi serta elemen gelagat dimana ketiga-tiga elemen tersebut mampu mempengaruhi keputusan individu dalam pemilikan sesebuah rumah.

(a) *Ekonomi*

Elemen ekonomi dalam teori pemutusan pemilihan merangkumi faktor kewangan seperti pendapatan, perbelanjaan isi rumah serta jenis pekerjaan dalam mempengaruhi keputusan individu untuk membeli atau menyewa rumah.

- **Pendapatan**

Pemilikan rumah sangat dipengaruhi oleh pendapatan bulanan isi rumah. Kemampuan perumahan tidak hanya melibatkan pengukuran kos perumahan dan pendapatan isi rumah namun hubungan antara kos perumahan ditanggung dengan pendapatan yang dimiliki penduduk yang dapat menjamin kesejahteraan hidup penduduk (Yusof & Jamaluddin, 2018). Menurut *The Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)* pendapatan isi rumah diklasifikasikan sebagai pendapatan daripada pekerjaan, faedah sosial, pelaburan dan pendapatan isi rumah yang lain. Pendapatan isi rumah menjadi titik penentu kepada kelayakan pinjaman perumahan iaitu melalui sistem perbankan yang

menjadi pilihan utama rakyat Malaysia untuk mendapatkan pinjaman kredit bagi pembelian rumah (Norizan *et al.*, 2016; Ismail *et al.*, 2018). Berdasarkan laporan yang dikeluarkan oleh Institut Penyelidikan Khazanah (2018), golongan T20 layak untuk membuat pinjaman perumahan iaitu sekitar 40% pinjaman yang diluluskan manakala bagi golongan B40 hanya 11.4% sahaja pinjaman perumahan yang diluluskan.

- Perbelanjaan Isi Rumah

Perbelanjaan isi rumah merujuk kepada semua jenis perbelanjaan yang ditanggung isi rumah termasuklah kos bayaran perumahan, utiliti, bayaran perkhidmatan kesihatan dan sebagainya. Kemampuan dalam memiliki rumah diukur melalui nisbah perbelanjaan-pendapatan (Heylen & Haffner, 2013). Menurut Yusof & Jamaluddin (2018), golongan berpendapatan rendah dan sederhana menghadapi masalah kewangan yang lebih tinggi dalam mengurus kos perumahan. Hal ini mendorong kepada tekanan perumahan yang menunjukkan kesan negatif di antara pendapatan isi rumah dan kekangan deposit bagi mendapatkan perumahan yang baik (Gabriel *et al.*, 2005). Perbelanjaan isi rumah yang tinggi serta tidak sepadan dengan pendapatan isi rumah dikesan paling membimbangkan di kawasan tumpuan penduduk iaitu Pulau Pinang (KRI, 2015). Keadaan ini memberi impak yang besar kepada golongan berpendapatan rendah yang tinggal di bandar kerana purata perbelanjaan sebulan bagi isi rumah yang menetap di bandar adalah 49.3% lebih tinggi berbanding isi rumah yang menetap di luar bandar (Yusof & Jamaluddin, 2018).

- Jenis Pekerjaan

Saranan kerajaan terdahulu agar masyarakat tidak tertumpu hanya kepada satu pekerjaan merupakan satu cadangan bagi meningkatkan pendapatan bulanan isi rumah. Hal ini kerana, kestabilan pekerjaan merupakan perkara yang dilihat oleh pihak bank sebelum meluluskan pinjaman perumahan (Laudrisen *et al.*, 2008). Pekerja di sektor awam dilihat lebih berkemampuan untuk memiliki rumah berbanding pekerja di sektor lain (Kupke & Rossini, 2011).

- Sosio-demografi

Elemen sosio-demografi merupakan elemen yang menekankan faktor sosiologi dan demografi dalam mempengaruhi keputusan individu dalam membeli atau menyewa rumah. Elemen ini lebih tertumpu kepada faktor persekitaran berbanding faktor kewangan.

- Lokasi

Berdasarkan kajian lepas, faktor lokasi merupakan faktor utama yang mempengaruhi keputusan individu untuk membeli rumah (Kaynak & Stevenson, 2007; Xiao & Tan, 2007; Sengul *et al.*, 2010). Berdasarkan Clark *et al.* (2006) pemilihan lokasi juga dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti jarak lokasi perumahan dari tempat kerja, sekolah, tempat membeli belah serta pusat perniagaan. Kenyataan ini juga disokong melalui kajian Razak *et al.*, (2013) dan Tan (2016) yang menyatakan bahawa pembeli rumah di Malaysia juga mempertimbangkan lokasi perumahan yang hampir dengan tempat kerja, sekolah serta kawasan perniagaan sebelum membeli rumah. Individu yang bekerja lebih memilih lokasi perumahan yang hampir dengan tempat kerja kerana dapat menjimatkan masa perjalanan (Mariadas *et al.*, 2019; Ismail *et al.*, 2018; Chia *et al.*, 2016). Menurut Mariadas *et al.* (2019), ibu bapa lebih memilih kawasan perumahan yang dekat dengan pusat pendidikan untuk anak-anak mereka. Walau bagaimanapun, individu yang membeli rumah untuk tujuan pelaburan akan memilih lokasi yang strategik kerana ianya memberikan pulangan sewa yang tinggi (Oloke *et al.*, 2013).

- Persekitaran

Kawasan persekitaran perumahan merupakan faktor tambahan yang menarik minat pembeli untuk membeli rumah di sesuatu kawasan. Kawasan persekitaran memberikan impak yang penting dan besar

terhadap keputusan isi rumah untuk membeli rumah di sesuatu kawasan (Opoku & Abdul-muhmin, 2018; Razak *et al.*, 2013). Berdasarkan kajian yang dijalankan di Kota Kinabalu, secara amnya pembeli rumah di Kota Kinabalu peka akan kawasan persekitaran sebelum membeli rumah. Mereka lebih cenderung memilih kawasan persekitaran yang bebas dari pencemaran bunyi, pencemaran udara serta kesesakan lalu lintas (Chia *et al.*, 2016). Kajian ini juga selari dengan kajian yang dijalankan keatas pembeli rumah di Poland yang lebih menyukai kawasan perumahan yang tenang dan senyap serta mempunyai permandangan yang indah (Zrobek *et al.*, 2015). Harta tanah yang mempunyai kualiti yang baik juga dinilai melalui permandangan sekitar yang cantik serta penjagaan alam sekitar yang baik (Thaker & Sakaran, 2016).

(b) Gelagat

Keputusan individu untuk membeli atau menyewa rumah tidak hanya dipengaruhi oleh elemen ekonomi dan sosio-demografi, namun elemen gelagat juga dapat mempengaruhi keputusan individu berdasarkan kepada personaliti serta motivasi dan emosi diri.

- Personaliti

Menurut satu hipotesis yang dikeluarkan oleh Gabriel *et al.* (2005) personaliti individu mempengaruhi pemilihan pelaburan dalam sektor harta tanah. Satu kajian berkaitan faktor-faktor yang mempengaruhi pembelian harta tanah di Setia Alam juga menyatakan bahawa personaliti individu mempunyai kesan yang signifikan terhadap keputusan untuk membeli harta tanah (Razak *et al.*, 2013).

- Kelas Sosial

Selain itu, kelas sosial juga mempunyai perkaitan positif terhadap elemen ini. Individu yang membeli rumah pada harga yang mahal dan di kawasan yang elit merupakan individu yang mempunyai pendapatan yang tinggi, pekerjaan yang bagus serta tahap pendidikan yang tinggi (Yusuf dan Jamaluddin, 2018; Thaker dan Sakaran, 2016; Norizan *et al.*, 2016; Razak *et al.*, 2013) Manakala menurut pandangan Opoku dan Abd-Muhmin (2018) sesuatu harta tanah itu bukan sahaja digunakan disebabkan oleh fungsi atau utiliti namun disebabkan oleh status sosial serta persepi individu yang memiliki harta tanah tersebut. Pembeli yang membeli harta tanah kediaman berpagar juga bukan sahaja ingin meningkatkan tahap keselamatan namun juga menggambarkan status sosial mereka (Tan, 2016).

- Pemilikan Harta Tanah

Harta tanah berstatus pegangan kekal atau pajakan juga dapat mempengaruhi pemutusan pembeli untuk membeli rumah. Menurut Hamzah *et al.* (2011) pegangan pajakan bermaksud, tuan rumah mempunyai hak keatas harta tanah dalam tempoh masa 99 tahun sahaja dan harus memulangkan harta tanah tersebut kepada kerajaan selepas tamat tempoh pajakan. Namun, menurut penulisan Mariadas *et al.* (2019), pemilik rumah lebih memilih rumah berstatus pegangan bebas berbanding pajakan kerana ingin memiliki hak sepenuhnya ke atas harta tanah mereka.

3. Metodologi Kajian

Metodologi kajian merangkumi kaedah serta pendekatan yang digunakan untuk mencapai objektif dan matlamat kajian. Ianya merangkumi satu teknik yang digunakan untuk mengumpul serta menganalisis data supaya dapat menghasilkan bukti yang kuat untuk menyokong sesuatu rumusan.

3.1 Aliran Kajian

Terdapat enam peringkat yang telah dilaksanakan demi mencapai objektif kajian. Pada peringkat pertama kajian, permasalahan kajian harus dikenalpasti untuk menentukan tajuk yang bersesuaian, objektif kajian serta skop kajian. Pada peringkat kedua, pembacaan mengenai kajian terdahulu yang berkaitan dengan tajuk kajian dijalankan untuk menyokong kajian yang bakal dijalankan. Pada peringkat ketiga dan keempat, pengumpulan data dan data analisis dijalankan untuk mendapatkan dapatan kajian manakala pada peringkat kelima kesimpulan serta cadangan kajian diberikan.

3.2 Pengumpulan Data dan Maklumat

Pengumpulan data dan maklumat dijalankan untuk mencapai suatu kajian yang tepat dan boleh dipercayai. Pengumpulan data bagi kajian ini dijalankan menggunakan data primer yang diperolehi daripada edaran borang soal selidik kepada 87 orang responden yang terdiri daripada kakitangan di sektor akademik dan kakitangan bukan akademik di UTHM kampus Pagoh.

3.3 Instrumen Kajian

Kaedah pengumpulan data yang digunakan ialah kaedah kuantitatif iaitu melalui edaran borang soal selidik. Borang soal selidik diedarkan dan dijawab oleh kakitangan yang bekerja di UTHM kampus Pagoh.

3.4 Analisis Data

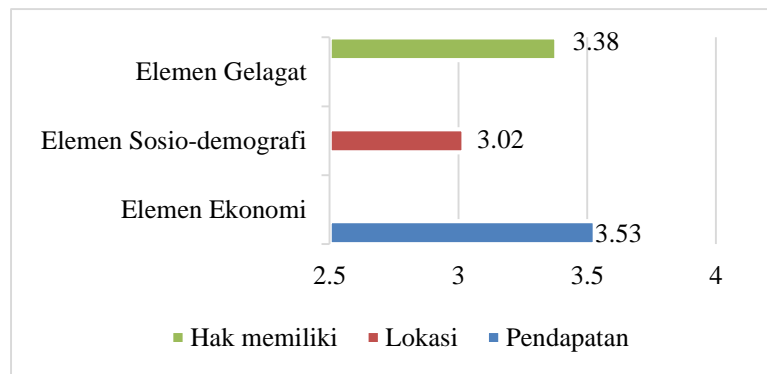
Data telah dianalisis menggunakan analisis statistik deskriptif melalui perisian Statistical Package for Social Science (SPSS). Bagi soalan bahagian A iaitu demografi responden dan demografi pemilikan rumah, data telah dianalisis secara peratusan dan frekuensi manakala bagi soalan bahagian B iaitu ciri-ciri yang mempengaruhi pemilikan rumah, data dianalisis melalui bacaan skor min yang diperolehi daripada bacaan skala likert yang mewakili tahap persetujuan responden.

4. Analisis Data dan Perbincangan

Bahagian ini membincangkan dapatan kajian yang dijalankan menggunakan kaedah kuantitatif melalui edaran borang soal selidik. Pengumpulan data melalui edaran borang soal selidik merupakan kaedah yang paling sesuai digunakan untuk mencapai kedua-dua objektif kajian ini.

4.1 Objektif 1: Mengenalpasti Ciri-Ciri yang Mempengaruhi Pemutusan untuk Sewa atau Beli berdasarkan Teori Pemutusan Pemilihan

Seperti yang telah dibincangkan pada bahagian Kajian Literatur, terdapat tiga elemen dalam Teori Pemutusan Pemilihan iaitu elemen ekonomi, elemen sosio-demografi dan juga elemen gelagat. Justeru itu, objektif pertama kajian ini adalah untuk mengenalpasti ciri-ciri yang mempengaruhi pembeli untuk menyewa atau membeli sesebuah harta tanah berdasarkan setiap elemen dalam Teori Pemutusan Pemilihan tersebut.



Rajah 1:

Analisis purata

skor min

Berdasarkan Rajah 1 di atas, didapati bahawa elemen ekonomi amat dipengaruhi oleh faktor pendapatan isi rumah dalam keputusan individu untuk beli atau sewa. Hal ini demikian kerana pendapatan isi rumah yang tidak selari dengan kenaikan harga rumah amat memberi kesan kepada keputusan individu untuk membeli atau menyewa rumah. Berdasarkan soal selidik yang dijalankan, sebilangan responden memilih untuk menyewa rumah kerana faktor pendapatan yang tidak mencukupi. Manakala individu yang memilih untuk membeli rumah pula adalah mereka yang berpendapatan di antara RM 5001- RM7500 iaitu golongan M40 yang dilihat masih berkemampuan untuk membeli rumah.

Manakala bagi elemen sosio-demografi pula, faktor lokasi merupakan faktor utama yang dilihat sebelum individu membuat keputusan untuk membeli atau menyewa rumah. Bagi responden yang sudah memiliki rumah di lokasi lain, menyewa rumah di sekitar kawasan Pagoh merupakan pilihan yang dibuat kerana lokasinya yang hampir dengan kawasan tempat kerja. Manakala bagi responden yang belum memiliki rumah, membeli rumah di Pagoh merupakan pilihan yang dibuat kerana dapat menjimatkan masa dan wang untuk ke tempat kerja setiap hari.

Seterusnya bagi elemen gelagat, pengguna memiliki hak sepenuhnya keatas rumah merupakan faktor utama individu membeli rumah. Mereka berpendapat bahawa dengan membeli rumah, mereka mempunyai hak sepenuhnya keatas rumah tersebut dari segi mengubahsuai rumah, kegunaan ruang dan sebagainya berbanding jika mereka menyewa. Selain itu, dengan memiliki rumah mereka dapat menjadikan rumah tersebut sebagai aset pelaburan di masa akan datang.

4.2 Objektif 2: Mengkaji Sama Ada Faktor Gelagat Pengguna Mempengaruhi Keputusan Sewa atau Beli

Elemen gelagat merupakan elemen ketiga yang dikaji bagi mencapai objektif kedua kajian. Elemen ini berbeza berbanding elemen ekonomi dan sosio-demografi dimana elemen ini lebih berfokus kepada pendapat peribadi individu untuk memiliki rumah.

Jadual 2: Purata skor min keputusan sewa atau beli berdasarkan elemen gelagat

No	Item	Purata Skor Min
1	Saya akan memiliki hak sepenuhnya keatas rumah saya	3.38
2	Sebagai simbolik pencapaian dan kejayaan dalam kehidupan	3.04
3	Memotivasi saya untuk menjadi warganegara yang lebih baik	2.96
4	Saya boleh memilih kawasan kejiranan	3.17
5	Membolehkan saya tinggal di rumah idaman	3.22
6	Membolehkan saya membuat pelaburan aset di dalam hartanah	3.27

Berdasarkan Jadual 2, purata skor min tertinggi iaitu 3.38 merujuk kepada item “saya akan memiliki hak sepenuhnya keatas rumah saya”. Majoriti responden berpendapat faktor utama mereka untuk

membeli rumah adalah disebabkan oleh ingin memiliki hak sepenuhnya ke atas rumah tersebut selepas tamat membuat pembayaran. Menurut Reid (2013), kebanyakan individu lebih memilih untuk membeli rumah berbanding menyewa kerana dipengaruhi oleh pendapat orang sekeliling mengenai kenaikan harga rumah di masa akan datang yang akan merugikan pembeli sekiranya tidak mula membeli dari masa kini dan harus membayar pada harga yang jauh lebih mahal di masa akan datang.

Selain itu, pemilihan item ini juga dipengaruhi oleh pengalaman sewa yang dialami oleh responden iaitu penggunaan kawasan rumah yang terbatas. Maka, responden lebih memilih untuk membeli rumah supaya dapat menggunakan sepenuhnya ruang di rumah mereka. Dapatan ini selari dengan kajian (Mariadas *et al.*, 2019) yang menyatakan bahawa pemilik rumah lebih memilih membeli rumah berstatus pegangan bebas berbanding pajakan kerana ingin memiliki hak sepenuhnya ke atas rumah mereka.

Secara keseluruhannya, dapat dirumuskan bahawa faktor gelagat tidak menunjukkan kesan yang signifikan ke atas keputusan individu untuk sewa atau beli. Hal ini dibuktikan melalui nilai purata min skor yang diperoleh oleh setiap elemen iaitu 3.53 bagi elemen ekonomi (pendapatan), 3.02 bagi elemen sosio-demografi (lokasi) serta 3.38 bagi elemen gelagat (pemilikan harta tanah). Majoriti responden membuat keputusan untuk membeli atau menyewa rumah disebabkan oleh faktor pendapatan didalam elemen ekonomi. Selain itu, harga rumah yang tinggi juga mempengaruhi keputusan untuk sewa atau beli. Walaubagaimanapun, bagi individu yang mampu untuk membeli rumah, keputusan mereka untuk membeli rumah amat dipengaruhi oleh faktor gelagat iaitu sebagai satu bentuk pelaburan di masa akan datang sekaligus mempunyai hak untuk memiliki.

5. Kesimpulan

Kajian ini mendapati bahawa elemen gelagat tidak memberikan kesan yang signifikan ke atas keputusan sewa atau beli oleh pengguna berbanding elemen ekonomi. Elemen ekonomi iaitu faktor pendapatan masih lagi menjadi punca utama yang mempengaruhi keputusan sewa atau beli oleh pengguna. Selain itu, kenaikan harga rumah yang tidak selari dengan pendapatan isi rumah rakyat Malaysia masih lagi menjadi isu utama yang dibincangkan di dalam kajian ini.

Justeru itu, hasil dapatan kajian ini dapat membantu pihak berkaitan untuk memandang serius akan kemampuan individu untuk memiliki perumahan. Selain itu, pemaju perumahan juga dapat melihat sejauh mana permintaan dan penawaran perumahan yang sesuai dengan pendapatan isi rumah di kawasan Pagoh khususnya sekaligus dapat menyediakan kediaman yang kondusif serta mampu dimiliki oleh setiap lapisan masyarakat.

Penghargaan

Kajian ini dilakukan dengan kerjasama yang baik di kalangan pelajar Universiti Tun Hussein Onn Malaysia (UTHM) dari pelbagai fakulti. Terima kasih kepada semua pihak yang membantu, terutama pelajar yang telah bersedia menjadi responden untuk sesi temu bual berstruktur yang dijalankan.

Rujukan

- Abdul Shakur, E. S., Mohamed, A. F. & Abdul Hadi, A. S. (2018). Housing Affordability Factors for Urban Liveability - A Preliminary Study. *International Journal of Property Sciences*, 7(1), 1–14.
- Amaluddin, B., Zuliskandar, R, Er, A. C., & Azhan, A. (2017). Isu Kenaikan harga rumah di kawasan Pinggiran Bandar: Satu Tinjauan di Mukim Semenyih, Daerah Hulu Langat, Selangor. *Asian Journal of Environment, History & Heritage*, December 2017, Vol 1, Issue 2, p 39-59
- Azlinor Sufian, & Ahmad Ibrahim. (2011). Equitable Distribution of Low-Cost Houses in Malaysia: Constraints and Challenges. *International Journal of Economics and Management*, 5(2), 251–265.
- Ball, M. (2016). Investor costs and returns in the English private rented sector. Working papers in *Real Estate & Planning*. 02/16. Working Paper, University of Reading. pp14. <http://centaur.reading.ac.uk/67283/>
- Baqutaya, S., Ariffin, A. S. & Raji, F. (2016). Affordable Housing Policy: Issues and Challenges among Middle-Income Groups. *International Journal of Social Science and Humanity*, 6(6), 2014–2017.
- Cheah, O., Ling, S., Joan, S. & Su, H. (2017). Rumah Mampu Milik : Cabaran dan Langkah Ke Hadapan. Buletin Suku Tahunan, Bank Negara Malaysia. Retrieved from https://www.bnm.gov.my/files/publication/qb/2017/Q4/p3_ren1_bm.pdf dated 3rd March 2019.
- Chia, J., Harun, A., Wahid, A., Kassim, M., Martin, D. & Kepal, N. (2016). Understanding Factors that Influence House Purchase Intention among Consumers in Kota Kinabalu : An Application of Buyer Behavior Model Theory, 03(02). *Journal of Technology Management and Business*, 3(2).
- Dasar Perumahan Negara (2018). (2018 - 2025). Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Kuala Lumpur: Malaysia.
- Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T., Yates, J. (2005) *Conceptualising and measuring the housing affordability problem*, AHURI Research Paper No. NRV3-1, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne, <https://www.ahuri.edu.au/research/nrv-research-papers/nrv3-1>.
- Hamzah, N., Khoiry, M. A., M. A. M. Ali, Zaini, N. S. & Arshad, I. (2011). Faktor Luaran dan Dalam yang Mempengaruhi Harga Rumah Teres Di Bandar Baru Bangi. *Jurnal Rekabentuk dan Binaan* 4, 1–8.
- Heylen, K., & Haffner, M. (2013). A Ratio or Budget Benchmark for Comparing Affordability across Countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol.28, NO.3 (September 2013, pp 547-565.
- Ismail, S., Wai, C. C. W., Hamid, H. A., Mustapha, N. F., Ho, G., Theng, T. T. & Firouz, A. M. (2019). Rethinking Housing : Between State, Market And Society: A Special Report for the Formulation of the National Housing Policy (2018-2025), Malaysia. Khazanah Research Institute.
- Khazanah Research Institute (KRI) (2018). The State of Household 2018: Different Realities. 3rd Edition, Perpustakaan Negara Malaysia. Retrieved from http://www.krinstitute.org/assets/contentMS/img/template/editor/FullReport_KRI_SOH_2018.pdf dated 4th April 2019.
- Kupke, V., & Rossini, P. (2011). Housing Affordability in Australia for First Home Buyers on Moderate Incomes. *Journal of Property Management*, 29(4), 357–370.
- Lauridsen, J., Nannerup, N., Skak, M., (2008) Dynamic and Geographic Variation in Determinant Effects. Discussion papers on Business and Economics, No. 5/2008. Department of Business and Economics, University of Southern Denmark
- Ling, C. S. & Almeida, S. J. (2016). *Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia Definisi Kemampuan Memiliki Rumah*. Bank Negara Malaysia, Prospek dan Dasar Tahun 2017, pp 99–108.
- Malek, N. O. R. M. & Husin, A. (2012). Pemilikan Rumah dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana dan Rendah di Malaysia. *Jurnal Pendidikan Sains Sosial dan Kemanusiaan*, Vol.5(2), 269–284.
- Mariadas, P. A., Abdullah, H., & Abdullah, N. (2019). Factors Affecting Purchasing Decision of Houses in the Urban Residential Property Market in Klang. *Journal of Social Sciences and Humanities*, Vol.16(4), 1–9.
- Mariadas, P. A., Husin, A. & Abdullah, N. (2019). Factors Influencing the First Home Purchase Decision of Middle-Income Earners (M40) in Selangor, Malaysia. *Journal of Social Sciences and Humanities*, Vol. 16(1), 1–11.
- Mostafa, A., & Jones, C. A. (2019). The Financial Returns from Buying versus Renting. *Journal of European Real Estate Research*. Retrieved from <https://www.semanticscholar.org/paper/The-financial-returns-from-buying-versus-renting%3A-Mostafa-Jones/d93e4273bf226900f7c2e041e35114fcb4cbdf3b> dated 10th November 2019.
- Norizan, R., Dani, S. & Mazlan, I. (2016). Kemampuan Memiliki Rumah : Satu Analisa dari Sudut Sosio-Ekonomi Isi Rumah. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*, 1(1), 10–16.

- Oloke, O., Ayedun, C. & Ignatus, O. (2013). An Examination of Estate Surveyors and Valuers' Perception of Flood Risk on Residential Property Value in Lagos State, Nigeria. *Ethiopian Journal of Environment Studies and Management*, Vol. 6, 784–793.
- Opoku, R. A., & Abdul-muhmin, A. G. (2018). Housing Preferences and Attribute Importance among Low-income Consumers in Saudi Arabia. *Habitat International*, 34(2), 219–227.
- Razak, M. I. M., Ibrahim, R., Abdullah, N. S. H., Osman, I., & Alias, Z. (2013). Purchasing Intention towards Real Estate Development in Setia Alam , Shah Alam : Evidence from Malaysia. *International Journal of Business, Humanities and Technology*, Vol. 3, No.6
- Reed, R. & Greenhalgh, E. (2002). The Changing Nature of the Rent VS. Buy Decision and Implications for the Housing Market. AsRES/AREUEA Joint International Conference, (July), 1–16.
- Sengul, H., Yasemin, O., & Eda, P (2010). The assessment of the housing theory if maslow's hierarchy of needs. *European Journal of Social Sciences*, 16(2), 214-219
- Tan, T. H. (2016). Neighbourhood Satisfaction : Responses from Residents of Green Townships in Malaysia. Retrieved from <https://doi.org/10.1108/IJHMA-01-2015-0001> dated 6th August 2019.
- Thaker, H. M. T., & Sakaran, K. C. (2016). Prioritisation of Key Attributes Influencing the Decision to Purchase a Residential Property in Malaysia An Analytic Hierarchy Process (AHP) Approach. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 9(4), 446–467.
- Wai, C. C. W. (2017). The Case for Rental Housing. Khazanah Research Institute, 7th April 2017. Retrieved from <http://www.krinstitute.org/assets/contentMS/img/template/editor/KRI%20Views%20070417%20-%20The%20Case%20for%20Rental%20Housing%20by%20Chris.pdf> dated 4th April 2019
- Xiao, Q., & tan, G. (2007). Signal extraction with Kalman filter: A study of the Hong Kong Property Price Bubbles. *Urban Studies*, 44(4), 865-888.
- Yusof, N., & Jamaluddin, Z. (2018). Kos Perbelanjaan Perumahan dalam Kalangan Penduduk Kawasan Perumahan Kos Rendah dan Sederhana di Pulau Pinang. *Akademika*, 88 (1), (April 2018), 167–179.
- Zrobek, S, Trojanek M., Zrobek-Sokolnik, A., Trojanek, R. (2015) The influence of environmental factors on property buyers' choice of residential location in Poland. *Journal of International Studies*, Vol. 7, No.3, 2015, pp. 163-173.