

FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI SEWA HARTA TANAH KOMERSIAL DI PEKAN KOTA BELUD, SABAH *FACTORS AFFECTING THE VALUE OF A COMMERCIAL PROPERTY (SHOPHOUSE) RENTAL IN KOTA BELUD TOWN*

NUR ALIYA NATASYA BINTI ABDUL NASIR¹

SARAH AFLINA ANAK SPENCER¹

SELINA ANAT SAIT¹

ALDERINA ADNAN¹

OLIVER VALENTINE EBOY^{1*}

¹Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Malaysia Sabah, 88400 Kota Kinabalu, Sabah, Malaysia.

Corresponding Author: oliver@ums.edu.my

Tarikh dihantar: 1 November 2024 \ Tarikh diterima: 1 Disember 2024 \ Tarikh diterbit: 31 Disember 2024

DOI: <https://doi.org/10.51200/ejk.v30i.5906>

ABSTRAK Kota Belud merupakan daerah kecil yang terdapat di Sabah yang semakin membangun. Pembangunan tersebut termasuklah dari segi guna tanah komersial khususnya untuk aktiviti perniagaan terutama bagi mereka yang menjalankan aktiviti perniagaan di rumah kedai. Aktiviti perniagaan yang dijalankan ini banyak menyumbang kepada pembangunan bandar dan ekonomi Kota Belud. Namun begitu, perkara yang menjadi isu pada masa kini adalah untuk mengenalpasti nilai sewa yang sesuai dengan lokasi atau kedudukan rumah kedai tersebut supaya tidak berlaku ketidakadilan kepada para penyewa yang ingin berniaga di rumah kedai tersebut. Objektif kajian ini adalah untuk mengkaji faktor yang mempengaruhi nilai sewa harta tanah komersial di Pekan Kota Belud. Pendekatan yang digunakan untuk kajian ini adalah menggunakan kaedah kuantitatif. Data kajian ini diperolehi dengan mengedarkan borang soal selidik kepada para penyewa rumah kedai untuk membantu mendapatkan data nilai sewaan di rumah kedai dan seterusnya menggunakan perisian Statistical Package for Social Studies (SPSS) untuk menganalisis data kajian yang diperolehi. Sistem Maklumat Geografi (GIS) pula digunakan untuk membantu menganalisis faktor yang mempengaruhi nilai sewa tanah komersial melalui kaedah *Ordinary Least Square* (OLS). Kaedah yang digunakan ini dapat membantu untuk mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa rumah kedai di Pekan Kota Belud. Hasil kajian menunjukkan bahawa faktor lokasi kawasan sekolah, stesen minyak, tandas awam dan kedai farmasi mempengaruhi nilai sewa harta tanah komersial atau rumah kedai di pekan Kota Belud. Stesen minyak, tandas awam dan farmasi memberikan pengaruh positif manakala kawasan sekolah memberikan pengaruh negatif terhadap nilai sewa rumah kedai di pekan Kota Belud. Dapatan kajian ini memberikan sumbangan yang penting kepada para pelabur, penilai dan pihak berkuasa tempatan terutama sekali dalam penentuan nilai sewa harta tanah komersial di pekan Kota Belud.

Kata kunci: Nilai sewa, harta tanah, komersial, *Ordinary Least Square* (OLS), rumah kedai.

Abstract - Kota Belud is a small district in Sabah that is developing. The development includes in terms of commercial land use, especially for business activities, especially for those who carry out business activities in shop houses. These business activities contribute a lot to the development of the city and the economy of Kota Belud. However, the issue nowadays is to identify the rental value that is suitable for the location or position of the shop house so that

there is no injustice to the tenants who want to do business in the shop house. The objective of this study is to examine the factors that affect the rental value of commercial real estate in Pekan Kota Belud. The approach used for this study is to use quantitative methods. The data for this study was obtained by distributing questionnaires to shophouse tenants to help obtain rental value data on shophouses and then using the Statistical Package for Social Studies (SPSS) software to analyze the study data obtained. The Geographical Information System (GIS) is used to help analyze the factors that affect the rental value of commercial land through the Ordinary Least Square (OLS) method. The method used in this study can help to identify the factors that affect the rental value of shop houses in Pekan Kota Belud. The results of the study show that the location factors of schools, gas stations, public toilets and pharmacy shops affect the rental value of commercial real estate or shophouses in the town of Kota Belud. Petrol stations, public toilets and pharmacies have a positive influence while school districts have a negative influence on the rental value of shophouses in Kota Belud town. The findings of this study provide an important contribution to investors, appraisers and local authorities, especially in determining the rental value of commercial real estate in the town of Kota Belud.

Keywords: Rental value, real estate, commercial, Ordinary Least Square (OLS), shophouse.

PENGENALAN

Harta tanah merupakan sebahagian daripada aset penting untuk menilai kekayaan seseorang namun ini menjadi kurang penting pada masa kini atas alasan harta tanah yang banyak tidak mampu memberi pendapatan kepada individu. Pandangan ini diutarakan atas faktor desakan penggunaan kewangan secara terus dalam menguruskan pelbagai perkara. Keunggulan pemilikan harta tanah kini semakin merundum dan tidak menjadi suatu kebanggaan bagi sesetengah individu. Harta tanah yang kurang diusahakan telah menjadi korban untuk memenuhi keperluan dalam meneruskan kehidupan. Pengetahuan berkenaan nilai harta tanah dan langkah pengurusan harta tanah adalah menjadi suatu keperluan kepada individu – individu yang memiliki harta tanah yang luas.

Penilaian harta tanah merupakan satu proses yang penting untuk menentukan nilai atau harga bagi suatu harta tanah yang hendak dijual atau dibeli. Penetapan nilai harta tanah selalunya bergantung kepada keadaan struktur tanah, ciri – ciri dan kemudahan yang telah tersedia di sekitar kawasan. Penilaian harta tanah selalunya akan dilakukan oleh pakar dan professional yang tidak berat sebelah dalam memberi penilaian. Prosedur penilaian harta tanah masa kini dijalankan oleh penilai yang bertauliah dan mempunyai pengalaman yang mencukupi serta berkebolehan dalam meramal masa depan (Ersoz et al., 2018).

Secara umumnya nilai sewaan banyak dipengaruhi oleh kemudahan persekitaran yang telah disediakan sama ada oleh kerajaan atau dibina oleh penduduk. Ini juga merangkumi kawasan luar bandar seperti daerah di Kota Belud, Sabah. Pembangunan ekonomi semakin pesat berlaku di Kota Belud pada masa kini. Maka satu mekanisme penilaian harta tanah diperlukan di situ untuk membolehkan nilai sewaan yang adil dan saksama dapat dilakukan ke atas semua harta tanah di Kota Belud terutama harta tanah komersial. Keindahan Kota Belud yang dikelilingi dengan kehijauan serta landskap yang indah seperti berlatarbelakangkan

Gunung Kinabalu menjadikannya salah satu daerah yang sering dilawati oleh pelancong luar mahupun dalam negara. Faktor perkembangan daerah Kota Belud adalah berbeza dengan bandar Kota Kinabalu dimana keindahan alam semula jadi dijadikan sebagai tarikan utama. Pengurusan ekonomi Sabah yang lebih memfokuskan kepada perkembangan sektor pelancongan telah memberi peluang kepada penduduk untuk membina projek perniagaan berasaskan pelancongan untuk mempromosikan keindahan Sabah terutama di Kota Belud. Ini dapat membantu mengalihkan tumpuan pelancong kepada daerah Kota Belud secara tidak langsung meningkatkan nilai harta tanah di daerah tersebut.

Seiringan dengan pelancaran Pelan Strategik Daerah Kota Belud 2020-2030, Ketua Menteri Sabah iaitu Datuk Seri Hajiji Noor telah memperuntukkan sebanyak RM 25 juta untuk memastikan rancangan pembangunan tersebut dapat mencapai objektifnya dalam Hala Tuju Sabah Maju Jaya (SMJ). Kerajaan menyokong perlaksanaan projek pembangunan dan kemudahan asas di daerah tersebut (Harian Metro, 2021). Pembangunan yang dijalankan di kawasan kajian iaitu Kota Belud, Sabah akan mempengaruhi nilai sewa komersial di kawasan tersebut.

Selain pembangunan, faktor lokasi juga memainkan peranan yang penting dalam mempengaruhi nilai sewa harta tanah. Menurut Eboy dan Samat (2014), faktor lokasi merupakan faktor utama dalam penentuan nilai sesuatu harta tanah. Ini kerana faktor lokasi adalah pertimbangan penting dalam pelaburan dan pengurusan harta tanah. Menurut Gallimore et al. (1996), pengaruh lokasi akan meningkatkan nilai dengan pengaruh lokasi yang pelbagai. Oleh itu, lokasi yang strategik menjadi perhatian banyak pelabur dan peniaga untuk menjalankan aktiviti komersial di kawasan tersebut.

Penurunan dan peningkatan nilai sewa harta tanah komersial akan mempengaruhi aktiviti perniagaan terutama kepada peniaga rumah kedai. Perbezaan harta tanah komersial adalah berbeza-beza walaupun berada pada satu kawasan yang sama. Jelas bahawa terdapat jurang nilai sewa yang ketara. Justeru itu, kajian ini untuk memperkenalkan satu model yang dapat dapat mengkaji faktor yang mempengaruhi nilai sewa harta tanah komersial yang akan membantu peniaga rumah kedai. Dengan menganalisis faktor lokasi dan memahami kesannya terhadap nilai harta tanah, pelabur dan pengurus harta tanah boleh membantu pihak berkaitan dalam membuat keputusan mengenai pembelian, pajakan, dan pengurusan harta tanah komersial.

SOROTAN LITERATUR

Nilai harta tanah secara umumnya difahami sebagai suatu proses yang berlaku ekoran permintaan dan penawaran terhadap harta tanah yang dipengaruhi oleh individu. Perubahan nilai yang berlaku disebabkan permintaan terhadap harta tanah yang kian meningkat menyebabkan ibu kota dipenuhi dengan kepelbagaian harta tanah. Perubahan nilai harta tanah ini merupakan kesan daripada aktiviti pembangunan yang melibatkan infrastruktur, pusat membeli-belah dan kawasan perindustrian. Harta tanah ini adalah satu aset yang amat penting

di dunia. Hal ini dikatakan demikian, ianya dapat membekalkan ruang di mana manusia menjalankan kehidupan seharian mereka. Oleh itu, dapat dikatakan bahawa harta tanah ini adalah sangat berkait rapat dengan kehidupan manusia. Justeru itu, ianya seringkali dijadikan objektif dalam kajian dan analisis.

Nilai tanah pula merujuk kepada kekuatan nilai dari tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain. Sebagai contoh tanah yang mempunyai produktiviti rendah seperti tanah padang rumput relatif lebih rendah nilainya kerana keterbatasan dalam penggunaannya. Sedangkan nilai pasar tanah didefinisikan sebagai harga yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli (Shenkel, 1988).

Harta tanah perdagangan dimaksudkan sebagai harta tanah yang digunakan dalam aktiviti perniagaan. Sebagai contohnya pejabat, stor, bank, restoran, pusat perkhidmatan dan sebagainya. Permis komersial yang digunakan keseluruhan atau sebahagian bagi tujuan perdagangan, perniagaan atau kegunaan lain yang mana ianya boleh mendapat keuntungan (Sharifah Najiah, 2008). Menurut Yusri Omar (1990); dalam artikel Hai (1999) harta tanah perdagangan juga boleh didefinisikan sebagai harta yang dimiliki bagi tujuan menjalankan aktiviti-aktiviti perniagaan di atasnya. Harta tanah rumah kedai ini berbeza daripada kedai pejabat iaitu dari segi fungsi dan kegunaannya.

Nilai sewa harta tanah ini dipengaruhi oleh faktor-faktor tertentu. Menurut Wyatt (1993), antara faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah komersial adalah faktor lokasi, dimana ia telah menjadi faktor utama dalam membuat penilaian harta tanah. Menurut Thrall (1998), penekanan terhadap faktor lokasi adalah menjadi keutamaan dalam bidang penilaian harta tanah. Hal ini kerana ia menjadi faktor yang boleh meningkatkan keuntungan semaksimum mungkin terutamanya kepada golongan professional. Aluko (2011) pula berpendapat pengaruh lokasi dalam pasaran rumah serta penentuan nilainya sememangnya tidak dapat diabaikan. Hal ini adalah disebabkan unit kedai yang terletak di lokasi tertentu adalah berbeza-beza dari segi persekitaran, keadaan sosial dan aktiviti ekonomi yang lain. Peletakan kemudahan yang diletakkan di kawasan sekitar harta tanah juga akan mempengaruhi nilai sewa harta tanah rumah kedai sebagai contoh kemudahan seperti bank, stesen minyak, restoran dan pejabat pos ini kerana secara langsung akan meningkatkan jumlah populasi dan dapat meluaskan pasaran (N.I Mohamad, 2011).

Menurut Millington (1987), faktor geografi juga penting dalam membuat pertimbangan ini kerana faktor tersebut dapat mempengaruhi nilai harta tanah dan kebanyakannya kelihatan jelas. Antara faktor geografi yang dapat menjadi penentu kepada nilai harta tanah adalah keadaan iklim, bentuk muka bumi, keadaan persekitaran semulajadi dan jenis tanah. Ismail (1992) turut menyatakan bahawa faktor-faktor geografi yang boleh mempengaruhi nilai harta tanah adalah seperti kontur, bentuk muka bumi serta keadaan topografi sama ada landai dan rata, bercerun mahupun berbukit-bukau. Pembinaan perumahan kawasan kediaman yang terletak di tanah tinggi kebiasaannya memakan kos perbelanjaan yang tinggi. Tanah-tanah tersebut mampu mendatangkan nilai status yang tinggi kepada pemiliknya.

Selain itu, aktiviti ekonomi secara am serta kesejahteraan ekonomi yang terdapat di sesebuah negara mengikut pendapat Ring (1970) boleh menentu dan mempengaruhi nilai harta tanah. Hubungan asas penawaran dan permintaan semasa berserta jangkaan dan keupayaan ekonomi penduduk kemudian dianalisis bagi memenuhi kehendak dan keperluan serta tuntutan melalui kuasa beli.

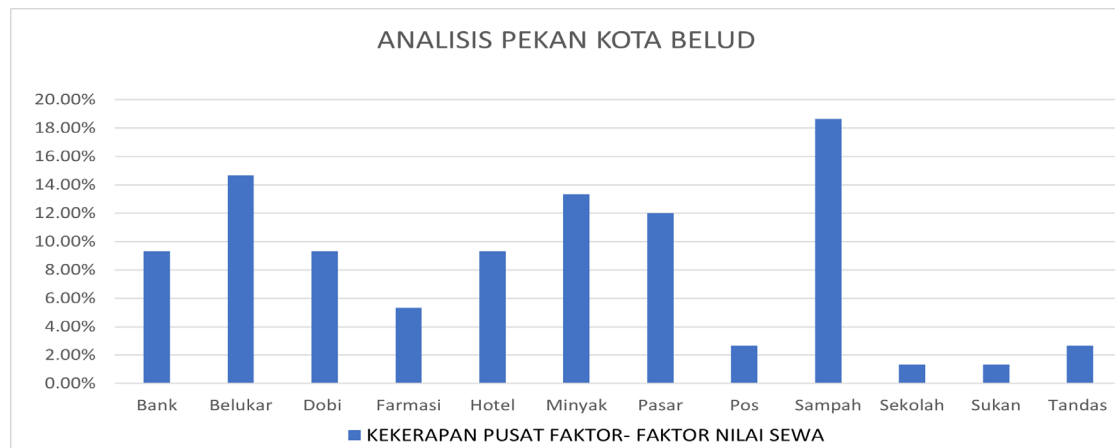
Faktor-faktor penilaian harta tanah yang dinyatakan diatas terutama sekali hubungan faktor lokasi dengan nilai sewa boleh dianalisis dengan menggunakan aplikasi GIS seperti yang dilakukan melalui kajian lepas seperti Eboy dan Samat (2014) dan Eboy dan Jurah (2021). Teknik analisis GIS yang digunakan dalam kajian faktor penentuan nilai harta tanah ini adalah seperti buffer, *Ordinary Least Square* (OLS), *Geographically Weighted Regression* (GWR) dan *Inverse Distance Weighting* (IDW). Analisis statistik ruangan OLS digunakan untuk menentukan faktor atau pemboleh ubah bebas yang signifikan. Walau bagaimanapun, kajian penentuan nilai sewa di Kota Belud belum pernah dilakukan sebelum ini oleh penyelidik lepas menggunakan aplikasi GIS. Maka dengan itu, kajian ini dilakukan bagi mengenalpasti faktor-faktor yang mana satu memberikan pengaruh signifikan terhadap nilai sewa harta tanah komersial atau rumah kedai di pekan Kota Belud.

METODOLOGI KAJIAN

Pendekatan yang digunakan dalam kajian ini adalah menggunakan pendekatan kuantitatif untuk menjawab persoalan kajian. Dalam mengkaji faktor yang mempengaruhi nilai sewa tanah komersial (rumah kedai) di Pekan Kota Belud Sabah, pengkaji menggunakan kaedah soal selidik untuk mendapatkan data primer. Berdasarkan persampelan berstrata, dengan hanya mengambil kira satu sampel di bahagian tepi, tengah dan hujung lot bagi setiap baris kedai. Sehubungan dengan itu, 36 borang soal selidik yang mewakili 36 responden peniaga rumah kedai Pekan Kota Belud telah diedar. Data butiran nilai sewa dan faktor lokasi yang berdekatan diperolehi melalui borang soal selidik ini dikumpul untuk dijadikan sebagai bukti kajian. Nilai sewa merupakan pemboleh ubah bersandar bagi kajian ini manakala faktor-faktor lokasi merupakan pemboleh ubah tidak bersandar.

Data yang diperolehi daripada kerja lapangan yang melibatkan penggunaan borang soal selidik kepada peniaga di Pekan Kota Belud akan dianalisis menggunakan perisian *Statistical Package for Social Studies* (SPSS). Perisian SPSS diperlukan untuk menganalisis data kajian dengan teknik regresi berganda dan korelasi serta memaparkan graf sebagai perbandingan data. Selain daripada menggunakan perisian SPSS, Perisian GIS pula digunakan dalam kajian ini untuk menjalankan kaedah analisis OLS yang digunakan untuk menganalisis keseluruhan faktor yang mempengaruhi nilai sewa harta tanah komersial. Ini kerana penggunaan OLS dapat mempersembahkan data dengan baik dan mudah untuk difahami kerana memperlihatkan faktor yang signifikan yang mempengaruhi faktor sewa dalam kajian ini.

DAPATAN KAJIAN



Rajah 1: Peratusan Kekerapan Faktor Lokasi Mempengaruhi Nilai Sewa

Rajah 1 menunjukkan nilai peratusan kekerapan faktor-faktor lokasi yang mempengaruhi nilai sewa harta tanah komersial atau rumah kedai di Pekan Kota Belud. Faktor-faktor lokasi tersebut yang juga merupakan pembolehubah tidak bersandar kajian ini terdiri daripada bank, belukar, dobi, farmasi, hotel, stesen minyak, pasar, pejabat pos, tempat pembuangan sampah, sekolah, kompleks sukan dan tandas awam. Ini diperolehi di lapangan melalui borang soal-selidik yang diedarkan. Pembolehubah yang mendapat peratusan lebih daripada sepuluh peratus ialah kawasan belukar, stesen minyak, pasar dan tempat pembuangan sampah. Hasil daripada analisis secara keseluruhan data didapati faktor tempat pembuangan sampah mendapat peratusan yang tertinggi sebanyak 18.67% diikuti oleh kawasan belukar sebanyak 14.67%, stesen minyak sebanyak 13.33% dan pasar sebanyak 12.00%. Pembolehubah pejabat pos, sekolah, kompleks sukan dan tandas awam mendapat nilai peratusan kurang daripada lima peratus. Pembolehubah yang mendapat nilai peratusan yang terendah ialah kompleks sukan dan sekolah masing – masing mendapat nilai sebanyak 1.33% manakala pejabat pos dan tandas awam juga mendapat nilai yang sama iaitu sebanyak 2.67%.

Berdasarkan analisis statistik pembolehubah yang menjadi faktor yang banyak berdekatan dengan harta tanah kedai ialah tempat pembuangan sampah dan kawasan belukar. Manakala, kompleks sukan dan pejabat pos adalah faktor yang sedikit berdekatan dengan harta tanah rumah kedai.

Analisis regresi OLS telah digunakan di dalam kajian ini bagi membentuk model faktor yang mempengaruhi nilai sewa harta tanah komersial rumah kedai di Pekan Kota Belud, Sabah. Regresi OLS telah banyak digunakan dalam penelitian ekonomi, kewangan dan bidang perakaunan (Syamsul Hadi, 2017). Dalam analisis OLS ini, nilai *R Square* dan *Adjusted R Square* biasanya digunakan untuk melihat atau mentafsirkan kebolehan keseluruhan pembolehubah bebas menerangkan perubahan dalam pembolehubah bersandar (Alexander, 2021).

Jadual 1: Hasil Analisis Ordinary Least Square

Pembolehubah Bebas	Koefisien	Kebarangkalian	VIF
Sekolah	-2217.018750	0.001072*	1.718692

Belukar	457.748250	0.114745	1.862861
Sampah	-20.523196	0.946891	1.972054
Bank	511.334304	0.195498	2.657.983
Pos	545.171447	0.588532	1.389434
Minyak	-1189.763154	0.003199*	3.028462
Tandas	2041.940098	0.000004*	1.368454
Farmasi	1247.554878	0.027238*	2.806534
Dobi	145.653733	0.778132	1.376179
Hotel	-118.021625	0.723476	2.806534
Pasar	216.991634	0.604003	2.336628
Sukan	16198.725902	0.997746	1.180716

*Menunjukkan Nilai Signifikan

Jadual 1 menunjukkan analisis OLS dari perisian GIS iaitu setiap pembolehubah bebas yang diambil kira iaitu faktor berpotensi dalam mempengaruhi nilai sewaan harta tanah, koefisien, kebarangkalian dan VIF. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, sekolah, minyak, tandas, farmasi, dan sukan telah mencapai nilai signifikan kurang daripada 0.05 dan ditandai dengan simbol '*'. Pembolehubah Tandas mempunyai nilai paling signifikan dalam mempengaruhi faktor nilai sewaan di pekan Kota Belud iaitu mencapai kebarangkalian 0.000008*. Paparan dalam rajah 2 dibawah menunjukkan kedudukan rumah-rumah kedai dan faktor-faktor lokasi yang terlibat di pekan Kota Belud.



Rajah 2: Faktor Lokasi Pekan Kota Belud, Sabah.

Analisis OLS dalam kajian bagi nilai koefisien positif ialah bertujuan menunjukkan kebarangkalian mempengaruhi kenaikan nilai sewaan manakala nilai koefisien yang negatif pula ialah menunjukkan kebarangkalian penurunan nilai sewa di kawasan kajian. Jadual 1 menunjukkan nilai koefisien positif terhadap pembolehubah tandas iaitu sebanyak 2041.940098. Tandas awam merupakan kemudahan yang disediakan oleh pihak berkuasa

tempatan bagi memudahkan penduduk atau pengunjung yang berada di berhampiran. Berdasarkan pemerhatian dan pertanyaan dengan penyewa atau pemilik kedai di sekitar kawasan lapangan, faktor ini boleh diambil kira akan menaikkan nilai sewaan kerana dengan adanya kemudahan tandas awam dapat menarik ramai orang untuk berhenti berehat dan akan membeli-belah di kedai berhampiran terutamanya pengunjung yang datang dari luar kawasan luar Kota Belud selepas melakukan perjalanan jauh.

Farmasi juga mencatatkan nilai koefisien positif iaitu 1247.554878 dalam kebarangkalian peningkatan nilai sewa rumah kedai. Farmasi di kawasan Pekan Kota Belud memainkan peranan yang penting bagi menawarkan perkhidmatan kesihatan dan menawarkan ubat-ubatan kepada penduduk dengan lebih baik. Tambahan pula, hospital utama Kota Belud terletak agak berjauhan (2 km) dari pekan utama mengurangkan mobiliti terhadap kawasan tersebut.

Bagi kebarangkalian penurunan kadar sewaan di Pekan Kota Belud, terdapat dua pemboleh ubah yang menunjukkan nilai koefisien negatif iaitu sekolah dan stesen minyak. Nilai koefisien pembolehubah stesen minyak ialah -1189.763154 manakala sekolah mencatatkan nilai sebanyak -2217.018750. Kedua-dua faktor lokasi ini mempunyai hubungan terhadap kesesakan lalu lintas yang teruk di Pekan Kota Belud kerana terletak di kawasan jalan utama. Terdapat dua kawasan sekolah iaitu Tadika Al Fitrah dan SMK Pekan Kota Belud. Stesen Minyak Petron Kota Belud pula terletak di tengah-tengah kawasan pekan. Kesesakan lalu lintas akan mengurangkan orang ramai untuk memasuki kawasan yang sesak terutamanya pada waktu puncak.

Jadual 2: OLS Diagnostics

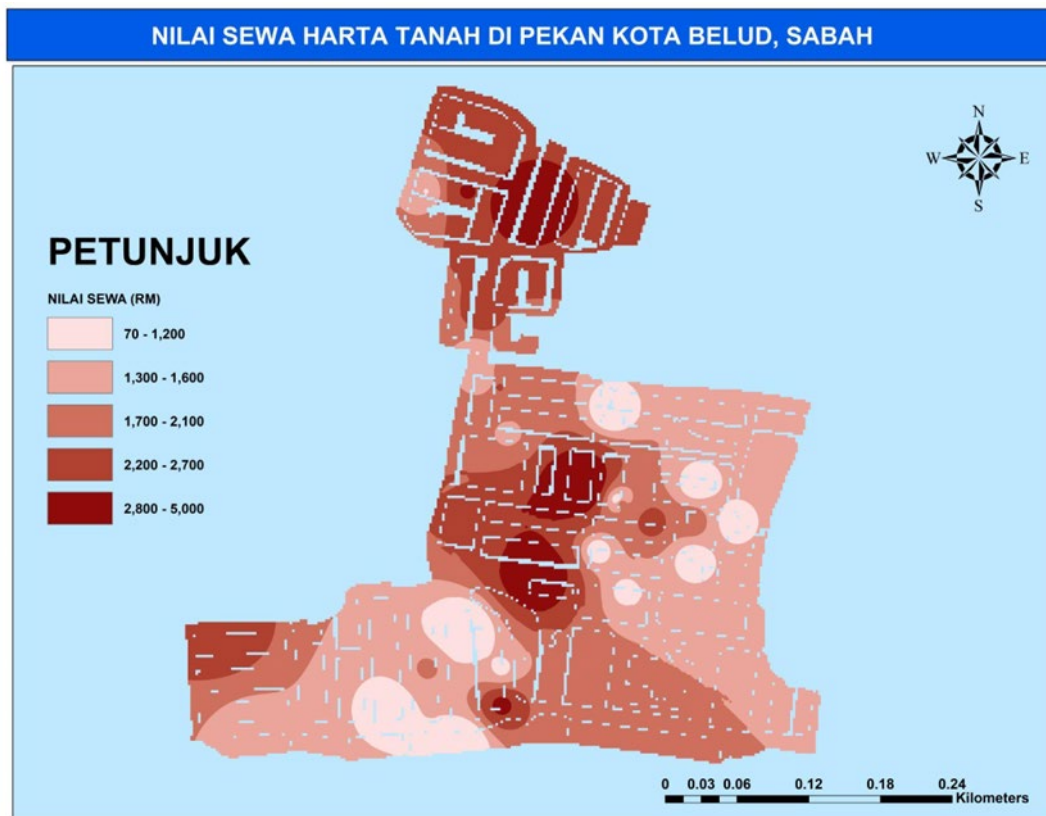
Pembolehubah Bebas	Koefisien	Kebarangkalian	VIF
<i>Number of Observations</i>	35	AICc	618.400494
<i>Multiple R-Squared (d)</i>	0.455447	AdjR2	0.158419

Berdasarkan jadual 2, bagi model OLS kajian ini terdapat 12 pembolehubah bebas yang terdiri daripada faktor yang mempengaruhi nilai sewaan telah diuji dan didapati mempunyai hubungan yang relevan terhadap pembolehubah bersandar iaitu nilai sewa. Perkara ini dapat ditunjukkan dalam model OLS melalui bacaan *Adjusted R²* di paparan jadual 2 yang mana nilainya mencapai 0.158419 bersamaan dengan 15.8% tahap pengaruh pembolehubah bersandar terhadap nilai sewaan. Walaupun, nilainya kecil tapi model ini adalah signifikan pada tahap 0.05 melalui ujian statistik F iaitu ketepatan keseluruhan model nilai sewa.

PERBINCANGAN

Bahagian hasil kajian mendapati 5 faktor mempengaruhi nilai sewaan harta tanah di Kota Belud berdasarkan analisis terhadap 36 orang responden di kawasan kajian. Model analisis OLS melalui bacaan *Adjusted R²* pada tahap yang baik dan setiap pembolehubah signifikan turut mencapai nilai koefisien yang tepat bagi menunjukkan pengaruh faktor lokasi di sebuah

ruangan terhadap nilai sewaan di kawasan kajian. Oleh itu, analisis OLS telah membantu penyelidik untuk mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa di pekan Kota Belud. Pembolehubah-pembolehubah yang mempunyai nilai signifikan mempunyai fungsinya tersendiri dalam potensi menarik perhatian ramai pelanggan untuk tertumpu ke setiap premis di seluruh kawasan kajian sehingga mampu mempengaruhi kebarangkalian kenaikan nilai sewaan pada masa akan datang.



Rajah 3: Nilai Sewa Harta Tanah Di Pekan Kota Belud, Sabah

Rajah 3 menunjukkan paparan nilai sewa harta tanah di pekan Kota Belud, Sabah. Nilai sewa harta tanah ditunjukkan mengikut ton warna cerah sehingga gelap. Ton warna yang cerah menunjukkan nilai sewa harta tanah yang rendah manakala ton warna yang tinggi menunjukkan nilai sewa harta tanah yang tinggi. Berdasarkan Rajah 3 di atas, dapat dilihat bahawa rumah kedai yang terletak tengah-tengah kawasan pusat pekan utama mempunyai nilai sewa tinggi yang banyak. Faktor lokasi yang terletak berdekatan di kawasan tersebut adalah stesen minyak. Letakkan stesen minyak mempengaruhi tarikan orang ramai berhenti untuk membeli minyak kenderaan. Dari keseluruhan rajah juga, kawasan yang mempunyai nilai sederhana hingga nilai terendah mengelilingi kawasan yang mempunyai nilai tertinggi. Keadaan ini dipengaruhi oleh serakan aktiviti ekonomi di tempat dan jalan utama yang dikunjungi oleh ramai orang. Dalam erti kata lain, semakin dekat jarak kedai dengan faktor lokasi yang merupakan tumpuan orang ramai, nilai sewa akan naik, dan begitu juga sebaliknya iaitu semakin jauh jarak kedai tersebut dengan faktor lokasi, semakin rendah nilai sewanya. Kawasan yang mempunyai nilai rendah kebiasaannya kurang mendapat tarikan pengunjung kerana kedudukan kedainya yang kurang

strategik dan kurang kemudahan berdekatan yang memberi perkhidmatan kepada pengunjung. Hasil peratusan ketepatan model sewa kajian ini sememangnya rendah iaitu pada 15.8% sahaja tetapi cukup memadai menunjukkan sejauh mana keberkesanan faktor lokasi dalam mempengaruhi nilai sewa harta tanah komersial atau rumah kedai di pekan Kota Belud.

KESIMPULAN

Secara kesimpulannya, nilai sewa rumah kedai di Pekan Kota Belud dipengaruhi oleh peletakan kemudahan yang disediakan kawasan sekitar rumah kedai. Kedudukan rumah kedai amat mempengaruhi kadar nilai sewa suatu rumah kedai. Hasil kajian menunjukkan bahawa pembolehubah seperti tandas dan farmasi adalah signifikan dan mempengaruhi nilai sewa rumah sewa kedai secara positif manakala pembolehubah seperti sekolah dan stesen minyak juga signifikan tetapi mempengaruhi nilai sewa rumah kedai secara negatif di Pekan Kota Belud, Sabah. Penggunaan perisian SPSS dan GIS telah membantu pengkaji dalam mengenalpasti indikator yang signifikan dalam mempengaruhi kadar nilai sewa rumah kedai. Permodelan nilai sewa harta tanah ini menggunakan GIS amat penting dalam membantu para pemilik rumah kedai dalam menentukan kadar nilai sewa dan seterusnya dapat membantu para peniaga yang menyewa dalam menentukan nilai keuntungan yang bakal diperolehi. Ini kerana penyewa akan dapat menentukan kadar tenaga kerja yang diperlukan untuk memperoleh keuntungan hasil perniagaan. Oleh itu, model hasil kajian ini berpotensi untuk membantu banyak pihak secara langsung atau tidak langsung sama ada pada pihak pemilik sewa, penyewa rumah kedai, pelabur, penilai dan juga pihak berkuasa tempatan.

RUJUKAN

- Alam, M, J. (2018). Rapid Urbanization and Changing Land Value for Housing Development Project in Dhaka, Bangladesh. *Journal of Global South*. Vol. 5 (2), ms. 206- 212.
- Alexander R. Burton (2021). *OLS (Linear) Regression*. University of Cincinnati.
- Amaluddin Bakeri, Zuliskandar Ramli, Er Ah Choy & Azhan Awang (2018). Punca lonjakan harga hartanah di Daerah Hulu Langat, Selangor. *Malaysia Journal of Social Administration*. Vol.13, ms. 53-77.
- Appraisal Institute (1992). *The Appraisal of Real Estate* (10th ed.) Chicago, Illinois: Appraisal Institute.
- Eboy, O.V., Jurah, A.K. (2021): Modeling the Commercial Property Value Using Ordinary Least Squared (OLS): A Case Study of Putatan, Sabah and Limbang, Sarawak. – *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities* (MJSSH) 6(3): 290-296.
- Eboy, O.V., Samat, N. (2014): Development of Property Valuation Model for Tax Purposes Using Ordinary Least Square Method. *International Journal of Environment, Society and Space*, 2(1): 61-71.
- Ersoz, F, Ersoz, T, Soydan, M. (2018). Research on Factors Affecting Real Estate Values by Data Mining. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 6(1):220 – 222.
- Gallimore, P., Fletcher, M. and Carter, M. (1996), Modelling the influence of location on value, *Journal of Property Valuation and Investment*, Vol. 14(1), 6-19.
- Harian Metro. (2021, November 27). RM25 Juta untuk Pembangunan Kota Belud. *Harian Metro*. Dipetik dari: <https://www.hmetro.com.my/mutakhir/2021/11/782116/rm25-juta-untuk-pembangunan-kota-belud>. Diakses pada 10 Januari 2023.

- Ismail Omar (1992). *Penilaian Harta Tanah*. Selangor: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Kaufman, B. E., & Taras, D. G. (2018). *International and Comparative Employment Relations: Globalization and the Developed Market Economies*. (7th ed.) Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315141748>
- Millington A. F. (1987). *Pengenalan Penilaian Harta* (Edisi Kedua). Biroteks Institut Teknologi MARA: Selangor.
- N.I. Mohammad et al. (2011). Faktor Mempengaruhi Kegagalan Penjualan Harta Tanah Perdagangan Jenis Rumah Kedai. *Jurnal Rekabentuk dan Binaan*, 4, 41-49.
- Ring, A. A dan Dasso, J. (1972). *Real Estate Principles and Practices*. Englewood Cliff, N.J.: Prentice Hall Inc.
- Shengkel William M. (1988). *Modern Real Estate Appraisal*, Mc Graw Hill.
- Syamsul Hadi (2017) *Aplikasi dan Interpretasi Regresi OLS (Beginikah Aplikasi dan Interpretasi Regresi OLS?)*. Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Wyatt, P. (1996). Using A Geographical Information System For Property Valuation. *Journal of Property Valuation and Investment*. 14 (1), p. 67-79.