

**AKSESIBILITI DAN HARGA RUMAH DALAM MEMPENGARUHI
PEMILIHAN LOKASI RUMAH**

**Kajian Kes :
Daerah Johor Bahru**

Ilyani Binti Ibrahim

Projek sarjana ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Muda
(Perancangan Bandar dan Wilayah)

Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia

NOVEMBER 2006

ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu keperluan yang penting dalam sistem kehidupan manusia. Permintaan yang tinggi dari semasa ke semasa telah menyebabkan banyak pembukaan dan pembinaan kawasan perumahan dijalankan dengan aktif oleh pihak kerajaan dan pihak swasta. Namun begitu, tidak semua rumah yang ditawarkan memenuhi cita rasa dan kehendak seseorang. Ini adalah disebabkan banyak faktor yang mempengaruhi dan salah satu daripadanya faktor perletakan lokasi sesebuah rumah. Pembeli sering berhadapan dengan masalah kesukaran untuk mendapatkan lokasi yang strategik dan ideal apabila membeli rumah. Oleh itu dalam konteks penyelidikan ini, pengkaji akan mengkaji faktor-faktor pemilihan tempat tinggal dan mengkaji pengaruh perkaitan faktor tersebut dalam pemilihan perletakan lokasi rumah. Walau bagaimanapun kajian ini hanya memberi penekanan kepada faktor aksesibiliti dan harga rumah. Kajian ini dilakukan di Daerah Johor Bahru yang melibatkan tiga taman perumahan iaitu Taman Abad, Taman Perling dan Taman Universiti. Pengolahan data diproses dengan menggunakan perisian '*Statistical Package for Social Sciences*' (SPSS) dan Excel. Teknik *crosstabulation* seperti Ujian Gamma dan *Pearson Chi-Square* digunakan untuk mengukur perkaitan pengaruh faktor-faktor pemilihan lokasi rumah. Selain itu, teknik *Five Point Scale* digunakan bagi menilai tahap kepentingan setiap faktor yang dikaji. Hasil daripada analisis ini, maka dapatlah disimpulkan bahawa terdapat lima faktor yang mempunyai perkaitan yang bererti dalam mempengaruhi pemilihan lokasi rumah iaitu aksesibiliti ke tempat kerja, aksesibiliti ke pusat bandar, aksesibiliti ke sekolah, aksesibiliti ke pusat perkhidmatan dan faktor harga rumah. Secara keseluruhannya faktor aksesibiliti ke pusat perkhidmatan merupakan faktor yang paling penting dalam pemilihan lokasi rumah. Kajian ini diharapkan dapat membantu pihak berkuasa tempatan dan perancang bandar mengenal pasti faktor yang perlu diambil kira dalam pembangunan perumahan dan membentuk garis panduan untuk masa hadapan serta membantu pihak pemaju dalam memilih lokasi pembangunan perumahan yang paling strategik dan ideal bagi memenuhi kehendak pembeli.

ABSTRACT

House is one of the important basis need in the human life system. The increase in housing demand has contributed to many residential areas construction which are actively carried out by government and private sectors. Even so, not all houses supplied satisfy the needs and preferences of the people, due to many factors. One of the factors is the location of the houses. The buyers often face with difficulties in finding a strategic and ideal location when purchasing a house. This study, examines the factors affecting the choice of the location in purchasing a house and correlation analysis of these factors. However, the study only focuses on accessibility and house price factors. The study area covers Johor Bahru District involving three main residential areas; Taman Abad, Taman Perling and Taman Universiti. 'Statistical Package for Social Sciences' (SPSS) and Excel were used to for the analysis. The crosstabulation techniques such as Gamma Test and Pearson Chi-Square were used to measure the influence relationship factors choice of the location a house. Beside that, Five Point Scale technique was used to evaluate the level of importance for each study factors. The result of this study concluded that these five factors have significant relationship in affecting the choice of location. The factors are the accessibility to workplace, accessibility to Central Business District, accessibility to schools, accessibility to services centre and house price. The overall results show that, the accessibility to services centre is a most important factor affecting the choice location. This study can help the local authority and town planners to recognize the factors that should be considered in residential planning and development and hence assist to produce planning guidelines for future developments. At the same time, for also helps the developer to choose the most strategic and ideal location to fulfil the buyers need and satisfaction.