

KAJIAN TREND PASARAN HARTA TANAH KOMERSIAL DI PUSAT BANDAR SANDAKAN

(STUDY OF COMMERCIAL PROPERTY MARKET TRENDS IN SANDAKAN CITY
CENTRE)

HUA, C. L.¹ – KANA, F.¹ – PIN, S. S.¹ – EBOY, O. V.^{1*} – BINOL, W. M.¹ – JIAM, Z. B.¹

¹ *Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Malaysia Sabah, Sabah, Malaysia.*

**Penulis penghubung
e-mail: oliver[at]ums.edu.my*

(Received 21st June 2024; revised 17th August 2024; accepted 25th August 2024)

Abstrak. Bandar Sandakan terletak di pantai timur Sabah, Malaysia, berhampiran dengan pantai Laut China Selatan dengan koordinat geografi 5.8402° N latitud, 118.1179° E longitud. Bandar ini merupakan bandar kedua terbesar selepas Kota Kinabalu dengan keluasan 2266 km² dengan jumlah penduduk kini hampir lebih sejuta orang. Jenis pasaran harta tanah komersial bagi rumah kedai di bandar Sandakan adalah berbeza-beza mengikut zon. Kajian ini dijalankan adalah bertujuan untuk mengenalpasti trend pasaran harta tanah komersial di Pusat Bandar Sandakan, Sabah pada tahun 2023. Bagi mencapai objektif berkenaan, perbandingan dilakukan terhadap trend yang ditunjukkan pada tahun 2013 dan 2023. Pembahagian Pusat Bandar Sandakan mengikut zon; A, B dan C turut dilakukan bertujuan untuk mendapatkan taburan nilai sewa yang pelbagai. Pendekatan kuantitatif telah digunakan dalam menjalankan kajian ini. Terdapat beberapa metodologi berbeza yang digunapakai pada peringkat yang berlainan. Peringkat pertama melibatkan pemerolehan data primer iaitu soal selidik sebanyak 103 borang. Seterusnya diikuti dengan analisis deskriptif dengan menggunakan perisian Statistical Package for the Social Sciences (SPSS). Peringkat ketiga melibatkan penggunaan Geographic Information System (GIS) untuk melakukan analisis Ordinary Least Squares (OLS) untuk menghasilkan model regresi linear dan untuk menghasilkan peta interpolasi iaitu Inversed Distanced Weighted (IDW) sewa di pusat bandar Sandakan. Oleh itu, ArcMap 10.8 telah digunakan dalam menghasilkan peta. Dapatan daripada analisis interpolasi yang dijalankan menunjukkan kewujudan variasi nilai sewa. Hasil daripada analisis kajian ini mendapati bahawa berlaku penurunan bagi nilai terendah sewa rumah kedai dan berlaku peningkatan bagi nilai tertinggi sewa rumah kedai antara tahun 2013 sehingga 2023 di pusat bandar Sandakan. Terdapat pelbagai faktor yang telah mempengaruhi trend perubahan nilai pasaran harta tanah komersial di pusat bandar Sandakan.

Katakunci: *trend pasaran, harta tanah, komersial, Inverse Distance Weighted (IDW), Geographic Information System (GIS)*

Abstract. The city of Sandakan is located on the east coast of Sabah, Malaysia, close to the coast of the South China Sea with geographic coordinates of 5.8402° N latitude, 118.1179° E longitude. This city is the second largest city after Kota Kinabalu with an area of 2266 km² with a total population of almost over a million people. The type of commercial real estate market for shophouses in Sandakan city varies by zone. The purpose of this study is to identify commercial real estate market trends in Sandakan Town Center, Sabah in 2023. In order to achieve the objective, a comparison was made of the trends shown in 2013 and 2023. The division of Sandakan Town Center by zone; A, B and C are also done in order to obtain a diverse distribution of rental values. A quantitative approach was used in conducting this study. There are several different methodologies that are used at different levels. The first stage involves the acquisition of primary data which is a questionnaire of 103 forms. Then followed by descriptive analysis using Statistical Package for the Social Sciences (SPSS) software. The third stage involves the use of Geographic Information System (GIS) to perform an Ordinary Least Squares (OLS) analysis to produce a linear regression model and to produce an interpolation map which is the Inverted Distanced Weighted (IDW) rent in the center of Sandakan. Therefore, ArcMap 10.8 was used in producing the map. Findings from the interpolation analysis conducted show the existence of rental value variations. The results of the

analysis of this study found that there was a decrease in the lowest value of shophouse rent and an increase in the highest value of shophouse rent between 2013 and 2023 in the center of Sandakan. There are various factors that have influenced the changing trend of the commercial real estate market value in downtown Sandakan.

Keywords: *market trends, property, commercial, Inversed Distance Weighted (IDW), Geographic Information System (GIS)*

Pengenalan

Pada asalnya, Sandakan hanya sebuah perkampungan kecil yang diterokai pada 18 Jun 1879, terletak di Bahagian Teluk Muara dan dikenali sebagai Buli Sim-Sim (Isnain dan Said, 2019). Seiring dengan pesatnya pertumbuhan kampung ini, ia kemudiannya mengalami perubahan nama kepada 'Elopura', yang membawa maksud 'Bandar Yang Indah'. Nama ini diberikan oleh William B. Pryer, seorang perintis pembangunan bandar Sandakan dan juga Pengerusi British North Borneo Development Corporation pada masa itu. Selepas beberapa tahun, nama Elopura diubah semula kepada Sandakan. Bandar Sandakan merupakan bandar tertua dan paling awal di Sabah, yang sebelum ini berperanan sebagai Pusat Pentadbiran dan Ibu Negeri Borneo Utara semasa pemerintahan British. Namun, selepas berlakunya Perang Dunia Kedua, bandar ini mengalami kemusnahan yang teruk akibat daripada serangan tentera Jepun, yang menyebabkan kerusakan yang sukar untuk dipulihkan. Kesannya, pihak berkuasa British membuat keputusan untuk memindahkan pusat pentadbiran ke Kota Kinabalu, menjadikan Kota Kinabalu sebagai ibu negeri Sabah. Kini, bandar Sandakan mempunyai jumlah penduduk yang hampir mencapai sejuta orang dan telah diberi pengiktirafan sebagai sebuah Bandaraya Alam Semulajadi pada 18 Mei 2004. Bandar Sandakan merupakan bandar kedua paling sibuk di negeri Sabah selepas Kota Kinabalu kerana faktor kedudukannya yang strategik di Bahagian Teluk Sandakan. Lokasi ini sekaligus menjadikan bandar Sandakan sebagai sebuah pelabuhan yang sangat penting untuk pertumbuhan ekonomi di negeri Sabah.

Seiring dengan kepesatan pembangunan di pusat bandar Sandakan, ia jelas menampakkan kepadatan kawasan tersebut yang dipenuhi dengan dirian harta tanah (real estate) komersial. Harta tanah digunakan atas pelbagai tujuan seperti kediaman, hotel, rekreasi, pusat beli-belah, pejabat, bank dan sebagainya (Eboy dan Jurah, 2021). Trend pasaran harta tanah komersial adalah bersifat tidak statik kerana mudah terjejas dengan faktor luaran. Situasi ini disokong dengan data daripada Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) yang menyatakan bahawa terdapat penurunan sebanyak 3.1% pada tahun 2021 berbanding 2020 terhadap kadar penghunian pejabat dan kompleks beli-belah (Ismail, 2022). Terdapat beberapa tahun yang menunjukkan penurunan dalam trend pasaran harta tanah di Malaysia. Sebelum pandemik COVID-19 melanda negara pada tahun 2020, pasaran dan transaksi harta tanah telah menunjukkan pergerakan yang perlahan pada tahun 2019 (Misran dan Ariffin, 2021; NAPIC, 2019). Pergerakan sedemikian adalah disebabkan oleh kemelesetan ekonomi yang melanda negara pada tahun 1997. Situasi ini dapat memperlihatkan bahawa trend pasaran harta tanah amat bergantung dengan keadaan ekonomi sesebuah negara, sama ada kukuh mahupun tidak. Namun demikian, terdapat juga beberapa faktor luaran lain yang mampu mempengaruhi peningkatan trend pasaran harta tanah komersial. Secara logiknya, kawasan yang menjadi tumpuan ramai dan dilengkapi dengan pelbagai jenis kemudahan biasanya akan memaparkan trend pasaran harta tanah yang meningkat. Bukan itu sahaja, nilai pasaran

juga adalah lebih tinggi jika dibandingkan dengan kawasan yang tidak menjadi tumpuan.

Kontemporari ini, pusat bandar Sandakan telah dipenuhi dengan pelbagai jenis harta tanah komersial seperti pejabat, kompleks beli-belah, peruncitan, perusahaan dan sebagainya. Kepelbagaian ini adalah didorong dengan keperluan penduduk setempat yang perlu dipenuhi. Oleh hal yang demikian, pemusatan aktiviti ekonomi yang utama akan berlaku di kawasan pusat bandar Sandakan. Pusat bandar Sandakan sememangnya menjadi tumpuan disebabkan kemudahan yang tersedia di sana seperti kedai dobi, bank, pejabat pos, restoran, salon rambut dan sebagainya. Kemudahan-kemudahan ini secara tidak langsung akan mempengaruhi trend pasaran harta tanah komersial di pusat bandar Sandakan. Oleh itu, kajian ini dilakukan bagi mengkaji trend pasaran harta tanah komersial yang termasuklah rumah kedai di pusat bandar Sandakan pada tahun 2013 dan tahun 2023.

Pernyataan masalah

Pusat bandar Sandakan, dengan pertumbuhan penduduk yang pesat dan aktiviti ekonomi yang giat, menghadapi beberapa isu dan cabaran yang perlu dikaji dalam konteks trend pasaran harta tanah komersial. Pembangunan di pusat bandar Sandakan kini semakin giat dijalankan seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat. Bagi pihak Kerajaan Persekutuan, Menteri Kewangan Lim Guan Eng telah meluluskan projek Pembangunan di Sandakan bernilai RM 2.28 bilion menunjukkan komitmen Kerajaan Persekutuan untuk memastikan pembangunan berterusan di bandar Sandakan (Muhamad, 2019). Melihat kepada keadaan semasa di pusat bandar Sandakan, pelbagai kemudahan serta perkhidmatan baru yang telah dibina dan terdapat juga beberapa kemudahan yang masih dalam proses pembangunan. Justeru itu, proses pembandaran yang berterusan di pusat bandar Sandakan berkemungkinan secara tidak langsung dapat mempengaruhi trend pasaran harta tanah di pusat bandar Sandakan. Bukan itu sahaja, ciri geografi pusat bandar Sandakan khususnya dari segi kedudukannya yang strategik turut memainkan peranan penting dalam menarik pelancong dan penduduk setempat. Terletak kira-kira di Teluk Sandakan, bandar ini menawarkan pelbagai tarikan dan kemudahan yang mempengaruhi trend pasaran hartanah.

Pusat bandar Sandakan yang merupakan bandar terawal dan tertua di Sabah menawarkan sejarah, budaya dan pelbagai aktiviti yang unik kepada pengunjung. Kedudukannya yang strategik sebagai pusat ekonomi dan perdagangan di rantau ini memainkan peranan dalam memajukan trend pasaran hartanah komersial. Kewujudan kemudahan penting seperti bank, perdagangan dan pusat beli-belah turut memberi kesan kepada nilai tanah di kawasan ini. Seperti yang dilihat pada kegemilangan Festival Sandakan yang diadakan setiap tahun, pusat bandar Sandakan terus memperkenalkan dirinya sebagai destinasi menarik dengan kepelbagaian budaya dan masakan. Ini boleh memberi dorongan kepada usaha pembangunan di bandar, yang seterusnya akan mempengaruhi trend pasaran hartanah, terutamanya di kawasan pusat bandar Sandakan. Kajian ini mempunyai 2 objektif iaitu, yang pertama, menganalisis trend pasaran harta tanah komersial di pusat bandar Sandakan pada tahun 2023 dan yang kedua, menganalisis perbandingan trend pasaran harta tanah antara tahun 2013 dan tahun 2023 di pusat bandar Sandakan.

Sorotan literatur

Hartanah bermaksud tanah dan bangunan di atasnya. Ia dipanggil nama yang berbeza dalam bahasa yang berbeza, seperti “propriete” dalam bahasa Perancis dan “property” dalam bahasa Inggeris. Menurut Eboy et al. (2009), harta tanah ini juga adalah bangunan yang didirikan di atas tanah yang merangkumi rumah kediaman, rumah kedai, kilang, kompleks pejabat dan banyak lagi. Dari perspektif undang-undang sivil, istilah “hartanah” (gabungan “harta” dan “tanah”) bermaksud harta seseorang dalam bentuk tanah, lampiran kepada tanah (fixtures) atau sebarang kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Aset tersebut berbeza dengan aset dalam bentuk barang, objek atau wang. Sebagai alternatif, sesetengah orang menyebut kategori pertama aset “harta tak alih” manakala kategori kedua aset dirujuk sebagai “harta alih”. Sebagai contoh, jika seseorang memiliki rumah, bangunan rasmi, kilang, taman atau ladang, seseorang tersebut dikatakan memiliki harta. Sebaliknya, jika seseorang mempunyai wang dalam bank, deposit, barang kemas, kenderaan darat, laut atau udara, dia masih tidak dipanggil pemilik harta (Buang, 2008).

Faktor lokasi merupakan aspek penting dimana ianya diberi perhatian yang tinggi dalam dalam bidang penilaian harta tanah (Yunus et al., 2024; Jaudin dan Eboy, 2021; Eboy dan Samat, 2014; Eboy et al., 2009; Omar, 1992). Aset tanah yang terletak di kawasan kurang strategik biasanya terdapat di tanah tinggi, tanah rendah dan kolam. Namun, disebabkan permintaan tanah yang tinggi dan sumber yang terhad, banyak pembangunan tanah telah dijalankan di kawasan terpencil (Jafar et al., 2012). Nilai aset tanah secara amnya difahami sebagai satu proses yang berlaku akibat permintaan dan penawaran aset tanah yang dipengaruhi oleh individu. Perubahan nilai itu disebabkan oleh permintaan aset tanah yang semakin meningkat menyebabkan bandar dipenuhi dengan pelbagai aset tanah. Kawasan bandar merupakan salah satu pusat yang menjadi tumpuan masyarakat hari ini. Hal ini dikatakan sedemikian kerana perubahan nilai hartanah tanah ini adalah hasil daripada aktiviti pembangunan yang melibatkan infrastruktur, pusat membeli-belah dan ruang industry.

Bagaimanapun, trend pasaran semasa dalam permintaan dan penawaran harta tanah menunjukkan peningkatan mendadak setiap tahun bagi kawasan bandar. Ini kerana kawasan bandar merupakan komponen yang memainkan peranan utama dalam menampung kapasiti penduduk, perkhidmatan yang lengkap dan kos sara hidup yang tinggi. Pertambahan peniaga semakin meningkat setiap tahun menyebabkan mereka tidak dapat menampung permintaan dan penawaran harta tanah komersial terutama sekali bagi nilai sewa rumah kedai. Pertambahan peniaga semakin meningkat setiap tahun menyebabkan mereka tidak dapat menampung permintaan dan penawaran harta tanah. Tanggapannya kawasan yang tidak sesuai untuk pembangunan tanah akan diisi bagi memenuhi kehendak dan cita rasa masyarakat. Situasi ini menggambarkan bahawa faktor lokasi amat penting dalam mempengaruhi nilai harta tanah membuat penilaian harta tanah. Purata nilai harta tanah setiap tahun dalam bandar-bandar utama secara amnya lebih mahal berbanding dengan harta tanah di luar kawasan bandar. Kenyataan ini seiring dengan teori lokasi yang diajukan oleh Nelson (1985) menyatakan harta tanah kawasan bandar tergolong dalam kategori bernilai tinggi.

Secara ringkasnya, kajian ini merujuk kepada trend pasaran harta tanah komersial yang akan dikaji iaitu rumah kedai yang terdapat di pusat bandar Sandakan. Dalam hal ini, pasaran harta tanah komersial di pusat bandar Sandakan akan dinilai pada tahun 2013 dan tahun 2023. Hal ini dilakukan sedemikian untuk memantau nilai pasaran harta tanah dalam tempoh 10 tahun yang dipengaruhi oleh keadaan semasa dan faktor-faktor lain. Bukan itu sahaja, perubahan nilai harta tanah ini juga melambangkan bahawa trend

pasaran harta tanah itu sentiasa mengalami peningkatan mahupun penurunan yang agak ketara di kawasan tanah yang sama. Oleh itu, kajian ini dilakukan bagi membantu pihak-pihak tertentu dalam penentuan nilai sewa di rumah kedai bagi kawasan pusat bandar Sandakan.

Instrumen dan Metod Kajian

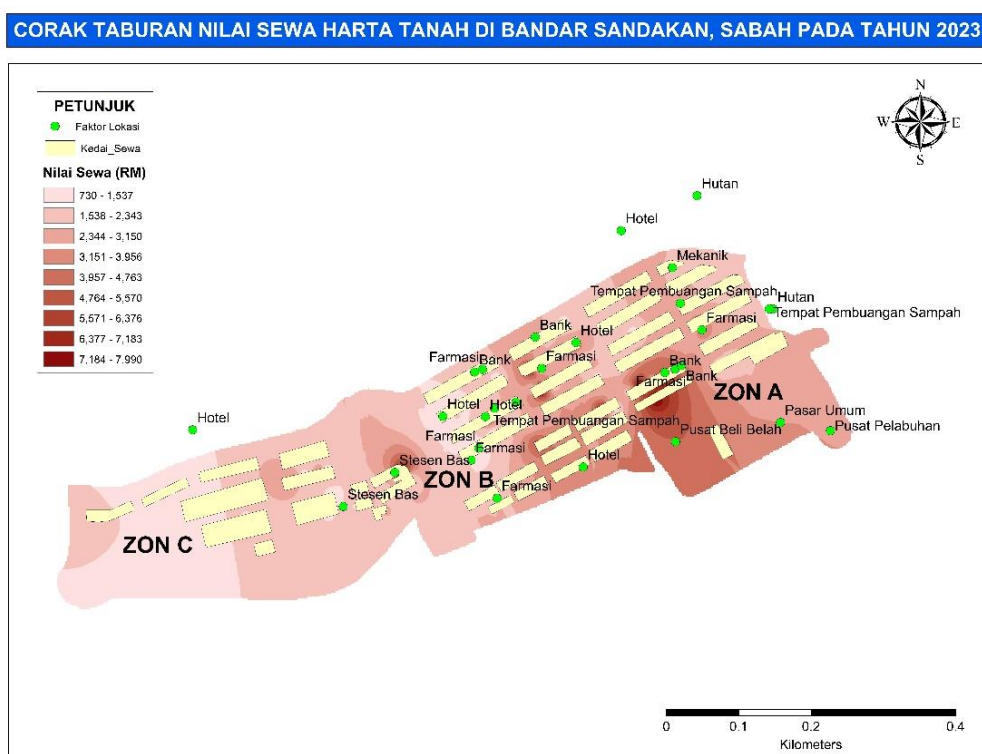
Kajian ini dijalankan dalam beberapa fasa utama bermula daripada proses pengumpulan data sehinggalah kepada proses analisis data. Semua proses yang dijalankan adalah untuk memastikan kajian ini dapat dilakukan secara konsisten serta mencapai objektif kajian yang telah dikemukakan. Metod yang digunakan untuk memperoleh data sepanjang kajian ini dijalankan ialah kaedah kuantitatif. Kaedah ini adalah berdasarkan kepada edaran borang soal selidik kepada responden. Para pengkaji menggunakan kaedah ini adalah untuk mendapatkan data yang tepat dari kawasan kajian berkenaan dengan data perniagaan seperti nilai sewa rumah kedai. Dalam hal ini, kawasan kajian yang ditumpukan adalah kawasan rumah kedai di Bandar Sandakan. Semasa kutipan data dilakukan, kawasan kajian bandar Sandakan telah dibahagikan kepada tiga zon utama iaitu Zon A, Zon B dan Zon C. Sebanyak 103 borang soal selidik telah diedarkan kepada responden yang dipilih secara rawak di bandar Sandakan. Pengkaji telah mengedarkan borang soal selidik tersebut mengikut zon yang telah ditetapkan. Namun, setelah penganalisan data dijalankan, borang soal selidik bagi data Zon A, B dan C telah digabungkan dan didapati hanya 95 borang soal selidik sahaja yang dapat diambil untuk tujuan analisis data nilai sewa rumah kedai. Rentetan daripada itu, ketiga-tiga zon yang telah dibahagikan juga telah disatukan menjadi satu pusat bandar Sandakan.

Seterusnya, untuk merekod dan menganalisis data, perisian Statistical Package for the Social Sciences (SPSS) digunakan untuk mengumpul data nilai sewa rumah kedai yang telah dikutip dari kawasan kajian melalui borang soal selidik yang diedarkan. Pembangunan pangkalan data spatial yang melibatkan proses georeferencing, pengeditan data rumah kedai dan pendigitan koordinat rumah kedai pula dijalankan dengan menggunakan perisian ArcGIS sebelum proses analisis interpolasi dilakukan. Perisian ArcGIS seterusnya digunakan setelah proses pangkalan data kawasan kajian siap dilakukan, di mana perisian ini digunakan untuk menganalisis data-data dengan menggunakan analisis interpolasi iaitu Inverse Distance Weighted (IDW). IDW merupakan kaedah interpolasi yang menganggarkan nilai sel dengan purata nilai titik data sampel dalam kejiranan setiap sel pemprosesan. Oleh itu, IDW digunakan dalam kajian ini adalah bertujuan untuk mengenalpasti corak taburan nilai sewa rumah kedai di pusat bandar Sandakan.

Dapatan dan Perbincangan Kajian

Rajah 1 menunjukkan peta corak taburan nilai sewa harta tanah di pusat bandar Sandakan pada tahun 2023 menggunakan analisis interpolasi (IDW). Nilai sewa bagi setiap rumah kedai yang dipaparkan menunjukkan nilai yang berbeza-beza. Perbezaan nilai sewa boleh disebabkan oleh beberapa faktor lokasi yang berada di pusat bandar Sandakan. *Rajah 1* memaparkan peta corak taburan nilai sewa harta tanah di pusat bandar Sandakan pada tahun 2023 yang dipetakan berdasarkan tona warna cerah ke gelap sebagai petunjuk nilai sewa terendah ke nilai sewa tertinggi. Pengkaji

menggunakan warna cerah iaitu perang muda sebagai petunjuk nilai sewa rumah kedai terendah manakala warna gelap iaitu perang tua sebagai petunjuk nilai sewa rumah kedai tertinggi. Berdasarkan kajian yang dilaksanakan, pengkaji mendapati nilai sewa rumah kedai yang terendah dan tertinggi adalah masing-masing bernilai RM700 dan RM8000. Pengkaji juga mendapati terdapat beberapa rumah kedai telah diubahsuai mengikut kesesuaian perniagaan pemilik kedai. Misalnya, rumah kedai seperti restoran didapati mengubah suai keadaan fizikal kedai mereka dari jubin lantai dan corak dinding rumah kedai dengan tujuan untuk menarik pelanggan-pelanggan untuk berkunjung ke restoran serta menyediakan keselesaan kepada pelanggan yang berkunjung ke restoran. Secara puratanya, pengkaji mendapati bahawa nilai sewa rumah kedai di pusat bandar Sandakan secara keseluruhannya adalah dianggarkan berjumlah RM1500 hingga RM3000.



Rajah 1. Corak taburan nilai sewa harta tanah di Bandar Sandakan, Sabah.

Trend nilai sewa rumah kedai di pusat bandar Sandakan antara tahun 2013 dan tahun 2023 menunjukkan perubahan yang amat ketara. Hal ini dikatakan sedemikian kerana terdapatnya jurang tempoh masa bagi kedua-dua tahun ini yang besar iaitu perbandingan perbezaan nilai sewa rumah kedai selama 10 tahun. Tempoh masa ini mendorong kepada nilai sewa rumah kedai meningkat akibat daripada peningkatan perkhidmatan prasarana yang ditawarkan terutamanya bagi Zon A dan Zon B. Menurut Johny Ronggitom, melalui temu bual bersama beliau, peningkatan nilai sewa rumah kedai adalah bergantung kepada penawaran prasarana yang disediakan mengikut zon-zon di pusat bandar Sandakan. Kawasan yang mendapatkan sambutan hangat seperti Zon A dan Zon B yang banyak menawarkan kemudahan fasiliti seperti pusat tempat beli belah, hotel, bank dan lain-lain menyebabkan nilai sewa rumah kedai di zon tersebut diletakkan dengan nilai yang lebih tinggi. *Jadual 1* menunjukkan bahawa berlakunya

peningkatan sebanyak RM4000 dalam tempoh masa 10 tahun iaitu dengan anggaran nilai sewa rumah kedai tertinggi pada tahun 2013 adalah sebanyak RM4000 (NAPIC, 2013) dan meningkat kepada RM8000 pada tahun 2023 iaitu melalui data kajian ini. Oleh itu, peningkatan trend nilai sewa rumah dari segi nilai tertinggi adalah disebabkan oleh perubahan dari segi perkhidmatan prasarana yang ditawarkan dalam tempoh masa 10 tahun.

Jadual 1. Hasil analisis Ordinary Least Square bagi pemboleh ubah mempengaruhi nilai sewa rumah kedai di pusat bandar Sandakan.

Tahun	Nilai terendah	Nilai tertinggi
2013	3000	4000
2023	700	8000

Namun begitu, pada tahun 2013 nilai sewa rumah kedai yang terendah adalah sebanyak RM3000 dan menurun kepada RM700 iaitu penurunan sebanyak RM2300. Hal ini dapat dijelaskan dengan sesetengah kawasan zon seperti Zon C didapati kurang aktiviti ekonomi dijalankan sehingga menyebabkan zon ini lebih tertumpu kepada lokasi penyimpanan barangan seperti gudang beras sehingga mengakibatkan penurunan nilai sewa rumah kedai. Tambahan pula, keadaan pandemik wabak COVID-19 yang melanda telah mengakibatkan kadar nilai sewa rumah kedai menurun dengan drastik dimana Informan selaku Pengarah Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Majlis Perbandaran Sandakan menyatakan bahawa nilai sewa rumah kedai di pusat bandar Sandakan ditawarkan dengan potongan harga sebanyak 90% bagi meringankan bebanan penyewa. Kerajaan negeri Pahang juga bertindak untuk mengurangkan kadar nilai sewa rumah kedai desa rakyat Kuala Kerdau kira-kira separuh peratus iaitu dari RM700 kepada RM300 susulan daripada pandemik COVID-19 yang berlaku (Kerajaan Negeri Pahang, 2021). Justeru itu, keadaan ini telah mempengaruhi nilai sewa rumah kedai di pusat bandar Sandakan akibat daripada perubahan dan faktor-faktor tertentu yang mendorong kepada perubahan trend nilai sewa antara tahun 2013 dan tahun 2023.

Dapatan dan hasil kajian yang ditafsirkan oleh pengkaji dikukuhkan lagi dengan perisian Sistem Maklumat Reruang (GIS). Penilaian nilai sewa rumah kedai dilaksanakan melalui GIS dengan analisis interpolasi Inverse distance weighted (IDW). Penilaian harta tanah berdasarkan perisian GIS dikatakan mampu memaparkan keputusan yang boleh dipercayai dan tepat. Hal ini kerana perisian GIS mampu mengorganisasikan data-data secara sistematik dan tersusun walaupun dalam jumlah data yang banyak. GIS juga dapat melaksanakan analisis yang kompleks dan pemodelan yang canggih menggunakan pelbagai kaedah, alat dan algoritma. Hasil yang diperolehi dapat dipaparkan secara visual atau grafik untuk memudahkan pemahaman mengenai trend, corak dan arah aliran serta hubungan antara pelbagai pemboleh ubah yang tidak dapat dilakukan secara sistem manual (Reddy, 2018). Memang tidak dinafikan lagi, penggunaan perisian GIS amat sesuai dalam membantu pembaca-pembaca memahami corak taburan nilai sewa rumah kedai melalui paparan peta.

Nilai sewa yang berbeza-beza pada sesuatu lokasi bukan sahaja dipengaruhi oleh faktor keadaan semasa, namun turut dipengaruhi oleh faktor lokasi atau kejiranan. Faktor lokasi yang bersifat positif akan meningkatkan nilai sewa dan sebaliknya faktor lokasi yang bersifat negatif akan menurunkan nilai sewa rumah kedai. Pernyataan ini dapat dibuktikan berdasarkan paparan peta *Rajah 1* yang menunjukkan Zon A dengan kejiranan Bank dan Farmasi meningkatkan nilai sewa di lokasi tersebut. Zon B dan A

dengan kejiranan Tempat Pembuangan Sampah dan Mekanik dapat menurunkan nilai sewa. Manakala Zon C dengan tiada kejiranan menunjukkan nilai sewa yang rendah. Selain itu, ketercapaian antara lokasi yang menawarkan kemudahan (Farmasi, Bank, Pusat Beli Belah dan Pasar Umum) turut mempengaruhi nilai sewa rumah kedai. Buktinya, penawaran kemudahan di satu titik rumah kedai akan mempengaruhi nilai-nilai sewa sekitar rumah kedai tersebut.

Secara ringkasnya, hasil dapatan kajian menunjukkan bahawa terdapat pelbagai faktor yang diambil kira dalam penentuan nilai sewa rumah kedai di pusat bandar Sandakan sama ada meningkat atau menurun. Perkara ini disokong oleh kajian daripada Ali et al. (1998), yang menyatakan bahawa penentuan nilai sewa harta tanah dapat ditentukan melalui faktor lokasi, trend dan permintaan tempatan, jenis bangunan dan kapasiti serta kemudahan yang ditawarkan. Oleh itu, kajian ini diharapkan dapat memberi maklumat berkaitan dengan penentuan nilai sewa rumah kedai kepada pihak tertentu terutamanya bagi pihak Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah untuk mengenalpasti jurang penentuan nilai sewa rumah kedai di pusat bandar Sandakan.

Kesimpulan

Secara keseluruhannya, nilai harta tanah komersial di pusat bandar Sandakan sangat mudah terkesan oleh pelbagai faktor luaran. Jelas dilihat bahawa pasaran harta tanah komersial menunjukkan trend yang berubah setiap tahun disebabkan oleh kepelbagaian faktor yang mempengaruhinya. Faktor utama yang mempengaruhi nilai sewa rumah kedai termasuklah faktor kejiranan dan faktor-faktor lain. Pasaran hartanah komersial sangat dipengaruhi oleh lokasi. Kedudukan strategik dapat meningkatkan nilai sewa, terutama jika kawasan tersebut dilengkapi dengan kemudahan penting seperti farmasi, hotel, bank, dan lain-lain. Keberadaan kemudahan-kemudahan ini tidak hanya memberikan keselesaan kepada penduduk tempatan tetapi juga menarik pengunjung serta meningkatkan daya tarikan kawasan tersebut. Pengkaji menggunakan perisian seperti Sistem Maklumat Geografi (GIS) dan Statistical Package for the Social Sciences (SPSS) untuk membuktikan keberkesanan dalam menganalisis data primer yang diperolehi. Penggunaan GIS membantu dalam visualisasi dan pemetaan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah komersial, manakala SPSS membantu dalam analisis statistik yang lebih mendalam. Dalam kajian Trend Pasaran Harta Tanah Komersial Di Pusat Bandar Sandakan ini, dapatan kajian yang disokong oleh penggunaan GIS adalah sangat baik bagi meningkatkan pemahaman tentang kajian ini. Oleh hal yang demikian, dapat disimpulkan bahawa nilai pasaran harta tanah komersial di pusat bandar Sandakan akan sentiasa mengalami trend turun naik bergantung kepada keadaan dalaman dan luaran kawasan tersebut. Kajian yang menggunakan kaedah ini dapat memberikan pandangan yang lebih komprehensif dan berdaya maju bagi pemahaman pasaran hartanah komersial di pusat bandar Sandakan.

Penghargaan

Kajian ini dibiayai oleh pengarang.

Konflik Kepentingan

Pengarang mengesahkan bahawa tiada konflik kepentingan melibatkan mana-mana pihak dalam kajian penyelidikan ini.

RUJUKAN

- [1] Ali, M.M., Alias, B., Daud, D.D., Rahman, F.A., Raghazli, R., Mukhtar, N.A., Dali, N.F.A. (1998): Penentuan Nilai Sewa Munasabah bagi Harta Tanah Institusi Pengajian Tinggi (IPT): Kes Kajian di Universiti Teknologi Malaysia. – Universiti Teknologi Malaysia 90p.
- [2] Buang, S. (2008): Pusat Maklumat Bersepadu Hartanah Negara. – Konvensyen Hartanah Bumiputera 2008 15p.
- [3] Eboy, O.V., Abd, M., Foo, J., Ladoni, A.M. (2009): Permodelan nilai sewa harta tanah komersial menggunakan pengintegrasian GIS dan MRA di Kota Kinabalu. – Universiti Malaysia Sabah 49p.
- [4] 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.
- [5] 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.
- [6] Ismail, M.R. (2022): Hartanah komersial kekal terjejas. – Harian Metro Web Portal 12p.
- [7] Isnain, Z., Said, S.J. (2019): Using the Geographical Information System (GIS) Methods in Determination of Landuse Changes at Batu Sapi, Sandakan, Sabah, Malaysia. – In Journal of Physics: Conference Series, IOP Publishing 1358(1): 9p.
- [8] Jafar, A., Mapa, M.T., Sakke, N. (2012): Impak aktiviti pembangunan terhadap trend kekerapan dan magnitud banjir di Lembangan Sungai Menggatal, Kota Kinabalu, Sabah. – Jurnal Kinabalu 18: 98-116.
- [9] Jaudin, H.B., Eboy, O.V. (2021): HUBUNG KAIT FAKTOR KETINGGIAN TERHADAP HARTA TANAH KEDIAMAN DI KOTA KINABALU MENGGUNAKAN GIS: RELATIONSHIP BETWEEN HEIGHT FACTORS ON RESIDENTIAL PROPERTY IN KOTA KINABALU USING GIS. – Jurnal Kinabalu 27: 81-96.
- [10] Kerajaan Negeri Pahang (2021): Kerajaan Pahang Kurangkan Separuh Kadar Sewa Kedai Desa Rakyat Kuala Kerdau. – Kerajaan Negeri Pahang Web Portal 4p.
- [11] Misran, N.S.A., Ariffin, K.M. (2021): Strategi Pemasaran Harta Tanah Komersial Tidak Terjual oleh Pemaju di Ayer Hitam. – Research in Management of Technology and Business 2(1): 1265-1279.
- [12] Muhamad, H. (2019): Kerajaan lulus RM2.28 bilion untuk pembangunan di Sandakan. – Astro Awani Web Portal 8p.
- [13] National Property Information Centre (NAPIC) (2019): Laporan Pasaran Harta 2019. – Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia 279p.
- [14] National Property Information Centre (NAPIC) (2013): Laporan Pasaran Harta 2013. – Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia 259p.
- [15] Nelson, G.S. (1985): Impact of Mortgagor Bankruptcy on the Real Estate Mortgagee: Current Problems and Some Suggested Solutions. – Missouri Law Review 50: 42p.
- [16] Omar, I. (1992): Penilaian Harta Tanah. – Selangor: Dewan Bahasa dan Pustaka 247p.
- [17] Reddy, G.O. (2018): Spatial data management, analysis, and modeling in GIS: principles and applications. – Geospatial Technologies in Land Resources Mapping, Monitoring and Management 15p.

- [18] Yunus, C., Hamzah, N., Eboy, O.V., Rosmadi, N.A., Kasrah, N. (2024): PENENTUAN FAKTOR LOKASI YANG MEMPENGARUHI NILAI SEWA HARTA KOMERSIAL BANDAR SANDAKAN MENGGUNAKAN GIS: DETERMINE LOCATION FACTORS AFFECTING THE SANDAKAN CITY COMMERCIAL PROPERTY'S RENTAL VALUE USING GIS. – Quantum Journal of Social Sciences and Humanities 5(1): 126-137.