

Penentuan faktor lokasi yang mempengaruhi nilai sewa harta komersial bandar Sandakan menggunakan GIS

ABSTRACT

Bandar Sandakan merupakan bandar terawal dan tertua di Sabah yang pernah menjadi pusat pentadbiran dan ibu negeri Borneo Utara semasa zaman British dan masih mengalami pembangunan bandar yang semakin meningkat. Pembangunan bandar dari segi guna tanah komersial khususnya bagi aktiviti perniagaan bagi mereka yang menjalankan aktiviti perniagaan rumah kedai. Aktiviti perniagaan ini telah menyumbang kepada pembangunan bandar dan ekonomi di bandar Sandakan. Dalam konteks ini, isu yang dapat dilihat adalah nilai sewa harta tanah komersial secara langsung telah mempengaruhi dan memberi impak yang besar kepada peniaga yang menjalankan aktiviti perniagaan melibatkan kawasan rumah kedai. Objektif yang ingin dicapai dalam kajian ini adalah untuk mengkaji faktor yang mempengaruhi nilai sewa harta tanah komersial di pusat bandar Sandakan, Sabah. Pendekatan yang digunakan untuk kajian ini adalah menggunakan kaedah mix-method. Kajian memperolehi data primer iaitu dengan mengedar borang soal selidik dan menemu bual informan bagi mendapatkan data nilai sewaan di rumah kedai dan kemudian menggunakan perisian Statistical Package for Social Studies (SPSS) untuk menganalisis data yang diperolehi. Kemudian, menggunakan perisian Sistem Maklumat Geografi (GIS) untuk membantu menganalisis faktor yang mempengaruhi nilai sewa tanah komersial yang mana kaedah Ordinary Least Square (OLS) telah digunakan untuk mencapai objektif kajian. Kaedah yang digunakan dapat membantu untuk mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa rumah kedai di pusat bandar Sandakan, Sabah. Hasil analisis mendapati bahawa kemudahan yang disediakan di kawasan sekitar rumah kedai menjadi faktor utama yang mempengaruhi nilai sewa seperti kemudahan bank, farmasi, hotel, hutan, mekanik, pasar umum, pusat beli belah, pusat pelabuhan, stesen bas dan tempat pembuangan sampah.