

**KAJIAN SENIBINA, PERANCANGAN  
DAN UKUR.  
JABATAN PENGURUSAN HARTANAH**

**INDUSTRI PERHOTELAN  
DI KAWASAN SEGITIGA EMAS,  
KUALA LUMPUR.**



**SATU PROJEK YANG DISEDIAKAN SEBAGAI  
MEMENUHI SEBAHAGIAN DARIPADA SYARAT  
UNTUK PENGANUGERAHAN DIPLOMA LANJUTAN  
PENGURUSAN HARTANAH**

***DISEDIAKAN OLEH : ALFIAN BIN BAWI  
MEI 1993***

**INDUSTRI PERHOTELAN  
DI KAWASAN SEGITIGA EMAS,  
KUALA LUMPUR.**

*" untuk emak dan ayah....."*

## **PENGHARGAAN**

Dengan nama Allah Yang Maha Pemurah Dan Lagi Maha Mengasihani.

Alhamdulillah, syukur kepada ALLAH (S.W.T) dengan keizinan dan limpah kurniaNYA telah dapat saya menyiapkan satu disertasi dalam masa yang telah ditetapkan untuk memenuhi sebahagian dari penganugerahan Diploma Lanjutan Pengurusan Hartanah dalam tempoh pengajian saya di Institut Teknologi Mara ini.

Disini saya ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada beberapa pihak dan orang-orang tertentu yang telah sudi membantu didalam menyiapkan disertasi ini samada secara langsung atau tidak.

Pertama ribuan terima kasih kepada Encik Shahrom B. Mohd. Ariffin yang bertindak sebagai penyelia disertasi ini dengan memberi tunjuk ajar, bimbingan serta pandangan didalam setiap keadaan. Ribuan terimakasih juga kepada pensyarah pensyarah di Jabatan Pengurusan Hartanah.

Saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak berikut:-

- i) En. Khairuddin Bin Abd. Halim, Pegawai Penilai Jabatan Penilaian Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur.
- ii) En. Ibrahim, Pegawai Penilai Syarikat Jurunilai Bersekutu, Kuala Lumpur.
- iii) En. Mohammad, Pegawai Perpustakaan PTR 1, Institut Teknologi Mara. Shah Alam.
- iv) En. Nor Azlan B. Mohd. Zain, Pengurus Syarikat ARN Associates, Kuala Lumpur.
- v) Tuan Hj. Haitamin, Timbalan Pendaftar Tanah dan Galian Selangor.

Terima kasih kepada Emak dan Ayah kerana telah berkorban demi kejayaan anaknya, tidak lupa juga ucapan terima kasih kepada semua abang-abang, kakak-kakak dan adik-adik sekelian yang telah mendorong saya untuk terus berjaya.

Ucapan setinggi terima kasih juga kepada Saudari Ajeng Kartini Binti Mohd. Ramplee yang banyak membantu saya di dalam pembikinan disertasi ini dan mendorong saya supaya terus berusaha untuk mencapai cita-cita. Kepada saudara Awang (Awey) terimakasih kerana budibaiak anda, saudara Adli kerana bersusah payah mendapatkan data bagi penulisan ini. Akhir sekali kepada semua pegawai-pegawai yang telah saya temuramah bagi mendapatkan data-data serta kepada kawan-kawan semua samada yang masih melanjutkan pelajaran di berbagai peringkat atau yang telah berjaya atau masih meniti kajayaan yang mana tidak jemu-jemu memberi pertolongan, memberi semangat dan perangsang kepada saya untuk terus maju.

Kepada semua, semoga ALLAH memberi berkat keatas kalian.

AMIN

Sekian Terima Kasih

Yang Benar

  
.....  
(ALFIAN BAWI)

v

## ABSTRAK

Industri perhotelan adalah merupakan satu bentuk pelaburan yang baru di Malaysia. Sebagaimana yang diketahui, negara kita Malaysia telah memandang serius di dalam pembangunan industri pelancongan. Di mana industri pelancongan ini telah dikenal pasti sebagai satu bentuk pelaburan yang boleh mendatangkan pendapatan yang besar bagi negara. Sebagai satu komponen yang penting di dalam sektor pelancongan, industri perhotelan telah diberi perhatian yang serius kerana pendapatan yang terbesar di dalam pelancongan adalah berpunca daripada industri perhotelan. Jadi disini peranan industri perhotelan ini di dalam ekonomi Malaysia dikaji dan dianalisisakan bagi mendapatkan faedah yang terdapat.

Pembangunan industri perhotelan di Malaysia pada masa sekarang adalah begitu pesat sekali dimana hampir setiap negeri di Malaysia telah menjalankan pembangunan ini. Ini adalah kerana permintaan yang tinggi keatas bilik hotel dan penglibatan yang serius oleh kerajaan.

Kawasan Segitiga Emas Kuala Lumpur telah dipilih sebagai kes kajian kerana kawasan ini telah menawarkan bilik hotel yang terbanyak sekali di Malaysia. Selain itu pelaburan hotel di kawasan ini adalah begitu kompleks sekali, berlainan dengan hotel-hotel yang terdapat di kawasan-kawasan peranginan atau mana-mana bandar lain di Malaysia. Industri hotel di kawasan ini menawarkan berbagai kemudahan dan mempunyai berbagai jenis hotel dari jenis mewah hinggalah ke jenis murah.

Jadi bagi menunjukkan keadaan ini saya menerangkan keadaan ekonomi yang terdapat. Dari penawaran, permintaan dan perancangan hinggalah kepada pencapaian yang diperolehi. Di samping itu saya akan menerangkan beberapa peranan industri perhotelan di dalam ekonomi Malaysia, masalah dan cara-cara mengatasinya.

Jadi secara ringkasnya, disertasi saya ini adalah berbentuk kajian ekonomi. Dimana faktor-faktor ekonomi dikaji dan dianalisa bagi mencapai matlamat kajian.



## **MAKLUMAN**

Kajian Projek Tahun Akhir merupakan hasil penyelidikan peribadi Penulis.

Segala kekurangan hendaklah dianggap sebagai kesilapan yang tidak dapat dielakkan.

Terima Kasih

**Jabatan Pengurusan Hartanah  
Kajian Senibina, Perancangan  
Dan Ukur.  
Institut Teknologi MARA,  
Shah Alam.**

<b>DAFTAR ISI</b>	<b>MUKASURAT</b>
<b>SINOPSIS</b>	1
<b>BAB 1 PENGENALAN : INDUSTRI PERHOTELAN DI MALAYSIA</b>	
1.0 PENGENALAN	12 - 16
1.1 INDUSTRI PERHOTELAN DI MALAYSIA	16 - 26
1.2 PROGRAM-PROGRAM YANG DIANJURKAN	27
1.2.1 Tahun Melawat Malaysia	29 - 26
1.2.2 Tahun Melawat Malaysia 1990	29 - 34
1.2.3 Tahun Melawat Malaysia 1994	34 - 36
1.2.4 Tahun Melawat Asian 1992	36 - 39
1.3 INDUSTRI PERHOTELAN DI KUALA LUMPUR	39 - 49
1.4 PELABURAN DI DALAM INDUSTRI PERHOTELAN	49 - 51
<b>BAB 2 KES KAJIAN : KAWASAN SEGITIGA EMAS KUALA LUMPUR</b>	
2.0 PENGENALAN	52
2.1 INDUSTRI PERHOTELAN DI KUALA LUMPUR	53 - 60
2.1.1 Kemudahan Hotel Yang Terdapat Di Kuala Lumpur	60 - 63
2.1.2 Organisasi Di Dalam Pengurusan Hotel	63 - 66

2.1.3 Penawaran Hotel Di Kuala Lumpur (tren 12 tahun)	67 - 76
2.3 PENAWARAN SEKARANG	76
2.3.1 Penawaran Hotel Bertaraf 4 Hingga 5 Bintang	77 - 78
2.3.2 Penawaran Hotel Bertaraf 3 Bintang Kebawah	79 - 81
2.4 PENAWARAN HOTEL DI KUALA LUMPUR UNTUK MASA HADAPAN	81 - 88
2.5 PERMINTAAN (tren sepanjang 10 tahun)	88 - 106
2.5.1 Permintaan Sekarang	107 - 109
2.6 ANALISA PANAWARAN DAN PERMINTAAN	110 - 115
2.6.1 Kadar Tarif Akan Datang	115 - 118
2.6.2 Halaju Penjualan Hartanah Hotel	119 - 120
2.6.3 Anggaran Nilai Modal (1992 - 2005)	121
2.6.4 Kadar Pulangan Keatas Pelaburan	121 - 123
2.6.5 Profil Tetamu	124 - 129
2.7 PROSPEK PASARAN	129 - 129

**BAB 3 : SUMBANGAN INDUSTRI PERHOTELAN  
DI DALAM PEMBANGUNAN EKONOMI**

<b>3.0 PENGENALAN</b>	<b>130</b>	
<b>3.1 FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERTUMBUHAN</b>		
I. Tanah dan Kekayaan Alam	131	
ii. Jumlah dan Kualiti Dari Penduduk dan Tenaga Kerja	132	
iii. Barang-barang Modal dan Tingkat Ekonomi	132	
iv. Sistem Sosial dan Sikap Masyarakat	133	
v. Luas Pasar Sebagai Sumber Pertumbuhan	133 -	135
<b>3.2 SUMBANGAN INDUSTRI PERHOTELAN DALAM PEMBANGUNAN EKONOMI</b>	<b>136 -</b>	<b>141</b>
i. Pekerjaan	141 -	150
ii. Pendapatan	150 -	160
iii. Mempelbagaikan Aktiviti Ekonomi	160 -	165
iv. Pertukaran Wang Asing	166 -	168
<b>3.3 KESIMPULAN</b>	<b>169</b>	

## **BAB 4 : MASALAH-MASALAH INDUSTRI**

### **PERHOTELAN**

4.0 PENDAHULUAN	170 - 173
4.1 MASALAH-MASALAH YANG DIHADAPI	174
4.1.1 Ekonomi	174 - 177
4.1.2 Kekurangan Kakitangan	177 - 178
4.1.3 Pasaran	178 - 184
4.1.4 Persaingan Dengan Negara Jiran	185 - 187
4.1.5 Kemudahsampaian	187 - 190
4.1.6 Perlaburan Hotel	190 - 196
4.1.7 Lain-lain perkara	193 - 196
4.2 KESIMPULAN	196 - 197

## **BAB 5: PENYELESAIAN MASALAH INDUSTRI**

### **PERHOTELAN**

5.0 PENDAHULUAN	198 - 200
5.1 CARA-CARA MENGATASI MASALAH	200
5.1.1 Ekonomi	201 - 202
5.1.2 Promosi	202 - 211
5.1.3 Galakan Kerajaan	211 - 219
5.1.4 Kemudahsampaian	219 - 225
5.1.6 Penduduk Tempatan	225 - 228
5.1.7 Persaingan	231 - 235
5.2 KESIMPULAN	231 - <del>236</del> 238

## **BAB 6 : KESIMPULAN**

<b>6.0 KESIMPULAN</b>	<b>237</b>	
<b>6.1 INDUSTRI PERHOTELAN DI MALAYSIA</b>	<b>237 -</b>	<b>243</b>
<b>6.2 INDUSTRI PERHOTELAN DI KAWASAN SEGITIGA EMAS KUALA LUMPUR</b>	<b>244 -</b>	<b>250</b>
<b>6.3 PROSPEK</b>	<b>250 -</b>	<b>251</b>

## **BIBLIOGRAFI**

## **LAMPIRAN**

## **PENDAHULUAN**

Projek tahun akhir ini adalah merupakan suatu kajian yang dijalankan ke atas industri perhotelan di kawasan Segitiga Emas, Kuala Lumpur. Secara amnya, projek tahun akhir ini menyentuh berkenaan dengan pasaran industri perhotelan ini terutamanya keadaan permintaan dan penawaran yang terdapat serta peranan industri perhotelan ini di dalam pertumbuhan ekonomi Malaysia.

Menyentuh berkenaan dengan permintaan didalam industri perhotelan ini beberapa faktor-faktor yang mempengaruhinya dihuraikan dengan terperinci. Faktor-faktor dari segi permintaan ini adalah seperti permintaan yang bertambah akibat daripada pertambahan pelancung luar dan dalam negeri, persidangan, percutian dan banyak lagi. Selain daripada itu faktor penawaran juga diterangkan secara terperinci yang mana banyak mempengaruhi industri perhotelan ini. Di dalam konteks pertumbuhan ekonomi penerangan saya akan menyentuh peranan industri ini di dalam pertumbuhan ekonomi Malaysia.

Di dalam pertumbuhan ekonomi di Malaysia beberapa perkara perlu diambil berat seperti :-

1. Perkembangan kegiatan-kegiatan ekonomi dalam negeri termasuk halaju-halaju urusan harta perhotelan di dalam negeri.
2. Penekanan untuk mencapai kecekapan dan produktiviti yang tinggi.

Dalam perkara ini pencapaian pertumbuhan ekonomi ini adalah berdasar penggunaan kemudahan-kemudahan dan teknologi yang ada serta yang lebih maju.

3. Rangkaian dalam ekonomi.

Industri Perhotelan dikategorikan di dalam sektor ketiga didalam rangkaian ekonomi Malaysia. Jadi di dalam penulisan saya ini saya akan menerangkan peluang bagi industri perhotelan ini dalam memperkukuhkan rantaianya dengan sektor-sektor yang lain.



Secara amnya, penerangan ringkas saya ini lebih menyentuh pada perkara yang menambahkan permintaan dan penawaran yang ada disamping perkaitan industri perhotelan ini di dalam pertumbuhan ekonomi Malaysia.

Walaupun begitu di dalam penulisan ini saya juga akan menyentuh beberapa perkara yang boleh menyekatkan pasaran industri perhotelan hasil daripada penglibatan kerajaan dan sokongan dari mereka serta beberapa aktiviti agensi-agensi lain.

Oleh yang demikian, tujuan projek tahun akhir ini dibuat adalah untuk menganalisa dan mengkaji sejauhmana keberkesanan industri perhotelan ini mempengaruhi ekonomi. Jadi bagi menggambarkan keadaan ini scenario di seluruh negara di kaji dengan mengambil beberapa contoh perbandingan di kawasan Segitiga Emas, Kuala Lumpur ( Kawasan Kajian ) dan beberapa kawasan lain . Selain daripada itu projek tahun akhir ini juga akan dapat menerangkan kedayaupayaan pelaburan di dalam industri perhotelan ini untuk dibangunkan. Bagi mendapatkan keputusan ini beberapa data serta bukti-bukti semasa dikaji dan dianalisisakan.

## **OBJEKTIF KAJIAN**

Terdapat beberapa objektif utama yang menjadi panduan didalam penulisan Projek Tahun Akhir saya ini. Objektif yang dimaksudkan ini adalah seperti berikut:-

1. Mengkaji pasaran industri perhotelan di Malaysia dengan membuat penekanan pada kawasan Segitiga Emas, Kuala Lumpur. Kajian adalah menyentuh keadaan permintaan dan penawarannya serta faktor ekonomi yang mempengaruhi pasaran semasa.
3. Menjalankan kajian tentang peranan industri perhotelan ini di dalam ekonomi Malaysia.
4. Mengkaji perkaitan antara industri perhotelan dengan industri-industri yang ada di Malaysia bagi mencapai pertumbuhan ekonomi.
5. Mengenal pasti peluang-peluang industri perhotelan ini di dalam ekonomi bagi mencapai pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi.
6. Mengenal pasti masalah-masalah yang terdapat.
7. Menjalankan kajian kedayapayaan bagi perbangunan industri perhotelan di kawasan kajian.

8. Cara-cara mengenalpasti masalah, cadangan dan kesimpulannya.

### ***TUJUAN PROJEK***

Penyelidikan ini dilakukan adalah dengan menginterpretasikan data-data yang diperolehi secara penyelidikan, penganalisaan dan pengumpulan bagi tujuan pemahaman berkenaan dengan peranan industri perhotelan ini di dalam pembangunan ekonomi negara berserta mengkaji penawaran dan permintaan dan juga faktor-faktor yang mempengaruhi industri perhotelan.

Skop kajian adalah menerangkumi keadaan pasaran industri perhotelan di Malaysia dengan penumpuan kepada kawasan Kuala Lumpur terutamanya kawasan kajian. Selain daripada itu kajian saya juga akan menyentuh perkara-perkara berkenaan perancangan masa depan industri perhotelan di kawasan kes kajian dan kawasan-kawasan yang berdekatan yang mampu menyaingi.

## **METHOLOGI**

Pengumpulan data diperolehi dengan berbagai cara samada melalui soal selidik, temuramah, pengumpulan dari bahan-bahan rujukan seperti keratan akhbar, rencana-rencana, buku-buku dan kertaskerja seperti seminar, bengkel atau mana terbitan yang ada menyentuh berkenaan industri perhotelan ini.

Data-data yang dikumpul akan dianalisisakan bagi mendapatkan hasilnya untuk memudahkan penyampaian supaya tercapai tujuan projek tahun akhir ini.

## **KESIMPULAN**

Rumusan dibuat daripada data-data yang dianalisa serta beberapa perkara dicadangkan.

## **BENTUK PROJEK**

Dissertasi ini telah dibahagikan kepada beberapa bab tertentu yang menghuraikan beberapa perkara penting yang mana terdiri seperti berikut:

## **BAB 1**

### **Pengenalan : Industri Perhotelan di Malaysia.**

Di dalam bab ini akan diceritakan sejarah hotel terbentuk secara umum dan pembentukan industri perhotelan di Malaysia. Kajian dibuat terhadap industri perhotelan di Malaysia secara kasar yang mana ianya menyentuh beberapa aspek penting iaitu dari pembentukannya, dari sudut permintaan, penawarannya, program-program yang dianjurkan dan pelaburan hotel. Di dalam bab ini pengkajian dibuat dalam pencapaian industri perhotelan di Malaysia secara kebangsaan.

## **BAB 2**

### **KES KAJIAN : KAWASAN SEGITIGA EMAS, KUALA LUMPUR.**

Di dalam bab ini penerangannya adalah berkenaan kawasan Segitiga Emas Kuala Lumpur, yang mana perbincangan adalah menyentuh pasaran industri perhotelan yang menyentuh secara khusus kepada beberapa perkara iaitu:

- i. Pengurusan yang terdapat di dalam industri perhotelan dan organisasi pentadbiran yang terdapat.
- ii. Kemudahan yang ditawarkan
- ii. Penawaran bilik pada masa dahulu dan sekarang.
- iii. Permintaan pada masa dahulu dan sekarang.
- iv. Perancangan
- v. Penglibatan industri perhotelan ini di dalam ekonomi.
- vi. Pencapaian yang diperolehi.
- v. Prospek untuk masa hadapan

Perkara diatas akan dihuraikan dengan terperinci satu persatu. Misalannya, faktor penawaran adakah ianya mencukupi atau mampu menampung permintaan yang ada. Disini penulisan saya akan cuba menganalisa beberapa perkara yang mempengaruhi faktor penawaran ini dengan disertakan sekali contoh-contoh matlumat yang terdapat.

Sebegitu juga halnya dengan permintaan yang ada adakah ianya mempengaruhi penawaran yang ada. Pencapaian yang diperolehi serta prospek untuk masa hadapan.

Setelah meneliti perkara tadi dapatlah kita fahami keadaan pasaran dan ekonomi di kawasan kajian.

### **BAB 3**

#### **Sumbangan Industri Perhotelan di dalam pembangunan Ekonomi.**

Industri perhotelan di dalam ekonomi Malaysia tergolong di dalam sektor ke 3. Jadi bagi mencapai pertumbuhan ekonomi, saya akan menerangkan beberapa faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi. Di dalam bab ini saya cuba menerangkan sumbangan industri perhotelan keatas ekonomi. Sumbangan yang dimaksudkan adalah berkenaan dengan penawaran peluang pekerjaan yang ditawarkan oleh industri perhotelan ini. Selain itu kesan yang diujudkan atas penglibatannya dalam ekonomi dan hubungannya dengan sektor-sektor ekonomi yang terdapat. Menyentuh tentang perkara ini saya akan menerangkan apakah peranannya di dalam mengukuhkan ikatan rangkaian sektor ekonomi yang ada. Seterusnya apabila kesemua ini dikaji dan dianalisis maka dapatlah digambarkan bagaimana sektor hotel ini mempengaruhi pertumbuhan ekonomi yang ada.

## **BAB 4**

### **Masalah-Masalah Industri Perhotelan**

Beberapa punca tertentu dikenal pasti yang mana mendatangkan masalah kepada industri perhotelan ini, diantaranya ialah berkenaan peruntukan yang ada serta syarat-syarat yang ketat yang dikenakan oleh pihak kerajaan dan mana-mana badan yang tertentu, sebegitu juga perkara berkenaan penawaran tanah yang ada serta buruh yang terhad dan keadaan pasaran yang tidak menentu. Jadi di dalam bahagian ini masalah yang terdapat disenaraikan satu persatu dan perkara yang menjadi penyebabnya akan dinyatakan dengan jelas merujuk pada keadaan semasa dengan membuat perbandingan dengan negara-negara lain khususnya negara jiran Malaysia.

## **BAB 5**

### **Penyelesaian Masalah Industri Perhotelan.**

Apabila ujud masalah maka sudah tentu ada beberapa perkara yang boleh mengatasinya. Jadi beberapa perkara tertentu dicadangkan untuk mengatasi