

MODEL HUBUNGKAIT ANTARA FAKTOR KEJAYAAN SISTEM BINA
KEMUDIAN JUAL DENGAN FAKTOR KEJAYAAN PROJEK DALAM SISTEM
PENYAMPAIAN PERUMAHAN

NURUL AISYA ALMI

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

MODEL HUBUNGKAIT ANTARA FAKTOR KEJAYAAN SISTEM BINA
KEMUDIAN JUAL DENGAN FAKTOR KEJAYAAN PROJEK DALAM SISTEM
PENYAMPAIAN PERUMAHAN

NURUL AISYA ALMI

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganugerahan ijazah
Doktor Falsafah (Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina & Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

APRIL 2022

DEDIKASI

Istimewa buat Umi dan Abah yang dikasihi,
Almi Bin Abdul Rahman
Nooraini Binti Nordin
Serta adik beradik yang sentiasa memberikan sokongan dan mendoakan kejayaan,
terima kasih tak terhingga.

Buat suami dan anak tersayang,
Mohd Safuan Bin Ibrahim
Safiyya Maisara Binti Mohd Safuan
Yang sentiasa ada disisi memberikan sokongan dan doa.

Buat keluarga mentua yang dikasihi dan sahabat handai yang banyak memberi
dorongan dan sokongan, jutaan terima kasih diucapkan.

Terima kasih di atas segalanya.

PENGHARGAAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamua'laikum

Alhamdulillah dan setinggi-tinggi kesyukuran dipanjatkan kehadiran Allah S.W.T. atas limpahan nikmatNya atas kesihatan,kekuatan, ilham dan kelapangan masa. Alhamdulillah, akhirnya dapat juga saya menyiapkan kajian ini. Sekalung penghargaan buat penyelia yang amat dihargai dan dihormati iaitu Dr. Aminah Bt Mohsin serta mantan penyelia yang sudah bersara, Dr. Khadijah Binti Hussin yang telah banyak memberi panduan dan bimbingan dalam menyiapkan tesis ini. Tidak lupa kepada rakan-rakan seperjuangan yang banyak membantu sepanjang tempoh pengajian saya.

Wassalam.

ABSTRAK

Sistem penyampaian perumahan merupakan proses yang membolehkan orang ramai memenuhi keperluan asas mereka sebagai tempat perlindungan yang melibatkan banyak proses dari pihak berkepentingan. Sistem Bina Kemudian Jual (BKJ) telah diperkenalkan pada 2007 untuk menangani isu perumahan terbengkalai di bawah Sistem Jual Kemudian Bina (JKB). Walaupun sistem BKJ dilihat mampu menyelesaikan isu dalam sistem penyampaian perumahan, namun masih terdapat isu rumah terbengkalai setiap tahun. Beberapa isu dalam sistem BKJ telah menyebabkan pemaju enggan melaksanakan kaedah ini. Tambahan pula, hanya isu kewangan yang dititikberatkan sebagai punca keengganan pelaksanaan sistem BKJ, manakala isu dalam pengurusan projek pembinaan kurang diketengahkan. Oleh itu, satu kajian telah dilaksanakan bagi memastikan sistem penyampaian perumahan di Malaysia dapat dilaksanakan tanpa membebankan mana-mana pihak berkepentingan dan pada masa yang sama mengurangkan masalah berkaitan perumahan yang berulang kali berlaku. Kajian kuantitatif telah dijalankan untuk menangani objektif kajian ini. Sebanyak 300 borang soal selidik telah diedarkan secara peribadi dan melalui e-mel, kepada pemaju yang berdaftar di bawah Persatuan Pemaju dan Harta Tanah (REHDA). Analisis statistik diskriptif (analisis frekuensi) dan analisis indeks kepentingan relatif (RII) digunakan untuk menentukan tahap kepentingan faktor kejayaan sistem BKJ. Hasil kajian menunjukkan tujuh item telah dikategorikan sebagai 'sangat penting', iaitu insentif pemaju, tempoh kelulusan pembangunan, kewangan, kontraktor berkualiti, pemilihan pasukan, penyelesaian masalah dan komunikasi. Hasil kajian menunjukkan bahawa faktor kejayaan sistem BKJ mempunyai hubungan yang signifikan dengan faktor kejayaan projek. Faktor pengurusan projek merupakan penyumbang utama kepada faktor kejayaan sistem BKJ. Ini jelas membuktikan bahawa faktor kewangan bukanlah satu-satunya faktor yang menyebabkan sistem penyampaian perumahan yang lemah. Dapatan daripada proses penilaian dan pengesahan digunakan untuk membangunkan model hubungkait antara faktor kejayaan sistem BKJ dan faktor kejayaan projek. Model tersebut telah mengukuhkan lagi keperluan pengurusan projek pembinaan dalam sistem BKJ selain dari mengambilkira isu kewangan semata-mata dalam menghasilkan sistem penyampaian perumahan yang berkesan.

ABSTRACT

The housing delivery system is a process that enables people to fulfil their basic needs for a shelter that involves many processes and stakeholders. The Build Then Sell (BTS) system was introduced in 2007 to address the issue of abandoned housing under the Sell Then Build (STB) system. Although the BTS system is seen to be able to resolve issues in the housing delivery system, there are still issues of abandoned houses every year. Some issues in BTS system have caused the developers to refuse to implement this method. Furthermore, only financial issues are emphasized as the cause of refusal to implement BTS system, while issues in construction project management are less highlighted. Therefore, a study was conducted to ensure the housing delivery system in Malaysia can be implemented without burdening any stakeholders and at the same time reducing the recurring of housing-related problems. A quantitative study was conducted to address the objectives of this study. A total of 300 questionnaires were distributed, personally and through email, to developers registered under Real Estate and Developers Association (REHDA). Descriptive statistical analysis (frequency analysis) and relative importance index analysis (RII) analysis were used to determine the importance level of BTS system success factor. The findings indicated seven items were categorized as ‘very important’, which were developer incentives, development approval period, financial, quality contractors, team selection, problem solving and communication. The results showed that the respondents agreed that the success factors of BTS system have a significant relationship with the project success factor. The project management factor was a major contributor to BTS success factor. This clearly proven that financial factors were not the only factors causing poor housing delivery system. Findings from the evaluation and validation process were used to develop a relationship model between the success factors of the BTS system and the project success factors. The model has further strengthened the need for construction project management in the BTS system apart from considering the financial issues alone in producing an effective housing delivery system.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKASURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xiv
	SENARAI RAJAH	xviii
	SENARAI SINGKATAN	xx
	SENARAI LAMPIRAN	xxi
BAB 1	PENGENALAN	1
1.1	Latar Belakang Kajian	1
1.2	Pernyataan Masalah	4
1.3	Persoalan Kajian	11
1.4	Matlamat Kajian	12
1.5	Objektif Kajian	12
1.6	Kepentingan Kajian	13
1.7	Skop Kajian	14
1.8	Susunatur bab	15
BAB 2	SISTEM PENYAMPAIAN PERUMAHAN	17
2.1	Pengenalan	17
2.2	Perumahan di Malaysia	Error! Bookmark not defined.
2.2.1	Dasar Perumahan Negara (DRN)	Error! Bookmark not defined.
2.2.2	Isu Rumah Terbengkalai	27
2.3	Sistem Penyampaian Perumahan	34

2.3.1	Sistem Penyampaian Perumahan di Malaysia	36
2.3.1.1	Kaedah Penyampaian Perumahan di Malaysia	36
2.3.1.2	Perbandingan antara Sistem JKB dan Sistem BKJ	48
2.3.1.3	Pembangunan Perumahan di Malaysia	50
2.3.1.3	Pihak Yang Terlibat di dalam Sistem Penyampaian Perumahan di Malaysia	75
2.3.2	Sistem Penyampaian Perumahan Luar Negara	77
2.3.2.1	Sistem Penyampaian Perumahan di Singapura	78
2.3.2.2	Sistem Penyampaian Perumahan di Vienna	84
2.3.3	Rumusan Sistem Penyampaian Perumahan di Malaysia dan Luar Negara	88
2.4	Rumusan	94

BAB 3 FAKTOR KEJAYAAN SISTEM BINA KEMUDIAN JUAL DAN FAKTOR KEJAYAAN PROJEK **96**

3.1	Pengenalan	96
3.2	Faktor Kejayaan Sistem BKJ	96
3.2.1	Faktor Ekonomi	102
3.2.2	Faktor Perundangan	103
3.2.3	Faktor Penguatkuasaan	105
3.2.4	Faktor Kewangan	106
3.2.5	Faktor Pengurusan Projek	108
3.2.6	Faktor Komunikasi	110
3.2.7	Rumusan Faktor Kejayaan Sistem BKJ	111
3.3	Faktor Kejayaan Projek	113
3.3.1	Faktor Pengurusan Projek	115
3.3.2	Faktor Perolehan	117
3.3.3	Faktor Berkaitan Ciri-ciri Projek	119
3.3.4	Faktor Ciri-ciri Persekitaran	120

3.3.5	Faktor Pihak Berkaitan Projek	121
3.2.6	Rumusan Faktor Kejayaan Projek	122
3.4	Hubungan Faktor Kejayaan Sistem BKJ dan Faktor Kejayaan Projek	123
3.4.1	Kerangka Teoritikal Kajian	127
3.5	Rumusan	131
BAB 4 METODOLOGI KAJIAN		132
4.1	Pengenalan	132
4.2	Rekabentuk Kajian	132
4.3	Kaedah Pengumpulan Data	141
4.3.1	Data Sekunder	141
4.3.2	Data Primer	142
4.3.2.1	Penyediaan Borang Soal Selidik	143
4.3.2.2	Kajian Rintis bagi Menguji Borang Soal Selidik	146
4.3.2.3	Ujian Kebolehpercayaan	Error! Bookmark not defined.
4.3.2.4	Pemilihan Responden	149
4.3.2.5	Pengedaran Borang Soal Selidik	154
4.4	Kaedah Analisis Data	155
4.4.1	Analisis Frekuensi	155
4.4.2	Analisis Indeks Tahap Kepentingan	156
4.4.3	Analisis Regresi Berganda	158
4.4.3.1	Langkah-langkah dalam Melaksanakan Analisis Regresi Berganda	161
4.4.3.2	Syarat Ujian Regresi Berganda	170
4.5	Penilaian dan Pengesahan Model	176
4.6	Rumusan	176
BAB 5 ANALISIS KAJIAN DAN PERBINCANGAN		177
5.1	Pengenalan	177
5.2	Latar Belakang Responden	177
5.2.1	Jantina Responden	178

5.2.2	Umur Responden	178
5.2.3	Tempoh Pengalaman Bekerja	179
5.2.4	Tahap Pendidikan Tertinggi	180
5.2.5	Jenis Penyampaian Perumahan yang dilaksanakan oleh Syarikat	181
5.3	Dapatan dan Perbincangan Analisis Objektif Pertama	182
5.3.1	Analisis Frekuensi	182
5.3.2	Analisis Indeks Tahap Kepentingan	186
5.3.2.1	Tahap Kepentingan Faktor Ekonomi	187
5.3.2.2	Tahap Kepentingan Faktor Perundangan	188
5.3.2.3	Tahap Kepentingan Faktor Penguatkuasaan	189
5.3.2.4	Tahap Kepentingan Faktor Kewangan	190
5.3.2.5	Tahap Kepentingan Faktor Pengurusan Projek	191
5.3.2.6	Tahap Kepentingan Faktor Komunikasi	192
5.3.2.7	Perbincangan Tahap Kepentingan Faktor Kejayaan Sistem BKJ	193
5.4	Dapatan dan Perbincangan Analisis Objektif Kedua	202
5.4.1	Analisis regresi berganda antara faktor pengurusan projek (Y1) dan faktor kejayaan sistem BKJ	203
5.4.1.1	Ujian <i>Multicollinearity</i> dan <i>Singularity</i>	204
5.4.1.2	Ujian Normaliti	205
5.4.1.3	<i>Outliers</i>	206
5.4.2	Analisis regresi berganda antara faktor perolehan (Y2) dan faktor kejayaan sistem BKJ	208
5.4.2.1	Ujian <i>Multicollinearity</i> dan <i>Singularity</i>	209
5.4.2.2	Ujian Normaliti	210
5.4.2.3	<i>Outliers</i>	211

5.4.3	Analisis regresi berganda antara faktor berkaitan ciri-ciri projek (Y3) dengan faktor kejayaan sistem BKJ	214
5.4.3.1	Ujian <i>Multicollinearity</i> dan <i>Singularity</i>	214
5.4.3.2	Ujian Normaliti	221
5.4.3.3	Outliers	221
5.4.4	Analisis regresi berganda bagi faktor berkaitan ciri-ciri persekitaran (Y4) dan faktor kejayaan sistem BKJ	219
5.4.4.1	Ujian <i>Multicollinearity</i> dan <i>Singularity</i>	219
5.4.4.2	Ujian Normaliti	221
5.4.4.3	Outliers	221
5.4.5	Analisis Regresi Berganda bagi Faktor Pihak Berkaitan Projek (Y5) dan Faktor Kejayaan Sistem BKJ	224
5.4.5.1	Ujian <i>Multicollinearity</i> dan <i>Singularity</i>	224
5.4.5.2	Ujian Normaliti	226
5.4.5.3	Outliers	226
5.4.6	Perbincangan Model Analisis Regresi Berganda	229
5.4.6.1	Perbincangan dapatan analisis regresi berganda Y1	231
5.4.6.2	Perbincangan dapatan analisis regresi berganda Y2	235
5.4.6.3	Perbincangan dapatan analisis regresi berganda Y3	238
5.4.6.4	Perbincangan dapatan analisis regresi berganda Y4	241
5.4.6.5	Perbincangan dapatan analisis regresi berganda Y5	243
5.5	Dapatan dan Perbincangan Analisis Objektif Ketiga	245
5.6	Penilaian dan Pengesahan Model	250
5.6.1	Penilaian Faktor Pengurusan Projek Paling Mempengaruhi Kejayaan Sistem BKJ	252

5.6.2	Penilaian Keberkesanan Hubungan Faktor Kejayaan Sistem BKJ dan Faktor Kejayaan Projek	252
5.6.3	Penilaian dan Pengesahan Kebolehlaksanaan Model	254
5.7	Rumusan	256
BAB 6 KESIMPULAN DAN CADANGAN		257
6.1	Pengenalan	257
6.2	Pencapaian Objektif Kajian	257
6.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	257
6.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	259
6.3	Sumbangan Kajian	264
6.3.1	Sumbangan dalam Ilmu Pengetahuan	264
6.3.2	Sumbangan dalam Industri	265
6.4	Cadangan Kajian Lanjutan	266
6.5	Limitasi Kajian	267
6.6	Rumusan	268
RUJUKAN		269
Lampiran A : Borang Soal Selidik		Error! Bookmark not defined.
Lampiran B : Penialain dan Pengesahan Model		Error! Bookmark not defined.
Lampiran C : Senarai Akta Dan Peraturan Yang Berkaitan Dengan Sistem Penyampaian Perumahan		300
SENARAI PENERBITAN		301

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
Jadual 1.1	Statistik Projek Terbengkalai Sehingga Mei 2021	5
Jadual 2.1	Pencapaian Dasar Perumahan Negara	21
Jadual 2.2	Rumusan RMK-1 Hingga RMK-12	23
Jadual 2.3	Statistik Status Projek Perumahan Terbengkalai Sehingga Mei 2021	29
Jadual 2.4	Rumusan Perbandingan antara Sistem JKB dan Sistem BKJ	49
Jadual 2.5	Alternatif kaedah permohonan kelulusan pembangunan	55
Jadual 2.6	Jabatan dan Perundangan yang Terlibat dalam Permohonan Kelulusan Pembangunan	57
Jadual 2.7	Pihak agensi teknikal yang terlibat dalam semakan permohonan	66
Jadual 2.8	Jadual peringkat proses perakuan CCC	72
Jadual 2.9	Proses pengeluaran CCC	73
Jadual 2.10	Kewangan Gadaian Bagi Rumah HDB	83
Jadual 3.1	Rumusan faktor kejayaan sistem BKJ	99
Jadual 4.1	Filosofi Kajian dan Kaedah Pengumpulan Data dalam Bidang Sains Sosial	133
Jadual 4.2	Perbandingan Antara Pendekatan Interpretivisma dan Positivisma	135
Jadual 4.3	Perbezaan Antara Pendekatan Secara Deduktif dan Induktif	137
Jadual 4.4	Pemilihan Strategi Kajian	138
Jadual 4.5	Susunatur borang soal selidik	145
Jadual 4.6	Nilai kebolehpercayaan	148
Jadual 4.7	Statistik kebolehpercayaan faktor kejayaan sistem BKJ	148
Jadual 4.8	Jumlah pemaju yang berdaftar di bawah REHDA	151

Jadual 4.9	Jumlah sampel dalam kajian sosial sains	153
Jadual 4.10	Kadar tindak balas bagi borang soal selidik	154
Jadual 4.11	Ringkasan proses mengenalpasti nilai indeks tahap kepentingan	157
Jadual 4.12	Fungsi dan keperluan bagi ujian statistik	158
Jadual 4.13	Senarai pembolehubah dalam analisis regresi berganda	163
Jadual 4.14	Senarai pihak pakar yang terlibat dalam proses penilaian dan pengesahan model	173
Jadual 5.1	Tempoh pengalaman bekerja	180
Jadual 5.2	Analisis frekuensi bagi faktor kejayaan sistem BKJ	182
Jadual 5.3	Nilai tahap kepentingan indeks faktor ekonomi	187
Jadual 5.4	Keputusan tahap kepentingan faktor ekonomi	187
Jadual 5.5	Nilai kepentingan indeks faktor perundangan	188
Jadual 5.6	Keputusan tahap kepentingan faktor perundangan	188
Jadual 5.7	Nilai kepentingan indek faktor penguatkuasaan	189
Jadual 5.8	Keputusan tahap kepentingan faktor penguatkuasaan	189
Jadual 5.9	Nilai Kepentingan indeks faktor kewangan	190
Jadual 5.10	Keputusan tahap kepentingan faktor kewangan	190
Jadual 5.11	Nilai kepentingan indeks faktor pengurusan projek	191
Jadual 5.12	Keputusan tahap kepentingan faktor pengurusan projek	191
Jadual 5.13	Nilai kepentingan indeks faktor komunikasi	192
Jadual 5.14	Keputusan tahap kepentingan faktor komunikasi	193
Jadual 5.15	Faktor kejayaan sistem BKJ kategori ‘Sangat penting’	194
Jadual 5.16	Senarai pembolehubah bagi faktor pengurusan projek	203
Jadual 5.17	Nilai korelasi bagi faktor pengurusan projek	204
Jadual 5.18	Nilai <i>Tolerance</i> dan VIF bagi faktor pengurusan projek	204
Jadual 5.19	Rumusan Model bagi faktor pengurusan projek	206
Jadual 5.20	ANOVA bagi faktor pengurusan projek	207
Jadual 5.21	<i>Regression Co-Efficients</i> bagi faktor pengurusan projek	207
Jadual 5.22	Senarai Pembolehubah bagi faktor perolehan	208

Jadual 5.23	Nilai korelasi bagi faktor perolehan	209
Jadual 5.24	Nilai <i>Tolerance</i> dan VIF bagi faktor perolehan	209
Jadual 5.25	Rumusan Model bagi faktor perolehan	211
Jadual 5.26	ANOVA bagi faktor perolehan	212
Jadual 5.27	<i>Regression Co-Efficients</i> bagi faktor perolehan	212
Jadual 5.28	Senarai Pembolehubah bagi faktor berkaitan ciri-ciri projek	213
Jadual 5.29	Nilai korelasi bagi faktor berkaitan ciri-ciri projek	214
Jadual 5.30	Nilai <i>Tolerance</i> dan VIF bagi faktor berkaitan ciri-ciri projek	214
Jadual 5.31	Rumusan Model bagi faktor berkaitan ciri-ciri projek	216
Jadual 5.32	ANOVA bagi faktor berkaitan ciri-ciri projek	217
Jadual 5.33	<i>Regression Co-Efficients</i> bagi faktor berkaitan ciri-ciri projek	217
Jadual 5.34	Senarai Pembolehubah bagi faktor ciri-ciri persekitaran	218
Jadual 5.35	Nilai korelasi bagi faktor ciri-ciri persekitaran	219
Jadual 5.36	Nilai <i>Tolerance</i> dan VIF bagi faktor ciri-ciri persekitaran	220
Jadual 5.37	Rumusan Model bagi faktor ciri-ciri persekitaran	222
Jadual 5.38	ANOVA bagi faktor ciri-ciri persekitaran	222
Jadual 5.39	<i>Regression Co-Efficients</i> bagi faktor ciri-ciri persekitaran	223
Jadual 5.40	Senarai Pembolehubah bagi faktor pihak berkaitan projek	224
Jadual 5.41	Nilai korelasi bagi faktor pihak berkaitan projek	225
Jadual 5.42	Nilai <i>Tolerance</i> dan VIF bagi faktor pihak berkaitan projek	225
Jadual 5.43	Rumusan Model bagi faktor pihak berkaitan projek	227
Jadual 5.44	ANOVA bagi faktor pihak berkaitan projek	228
Jadual 5.45	<i>Regression Co-Efficients</i> bagi faktor pihak berkaitan projek	228
Jadual 5.46	Hubungan signifikan antara faktor kejayaan system BKJ dan faktor kejayaan projek	230
Jadual 5.47	Pihak pakar yang terlibat dalam proses penialian dan pengesahan model	251

Jadual 5.48	Hasil penilaian faktor pengurusan projek paling mempengaruhi kejayaan sistem BKJ	252
Jadual 5.49	Hasil keberkesanan hubungkait antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor kejayaan projek	253
Jadual 5.50	Hasil penilaian dan pengesahan kebolehlaksanaan model	254
Jadual 6.1	Rumusan tahap kepentingan faktor kejayaan sistem BKJ	259

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
Rajah 2.1	Kronologi Perkembangan Dasar Perumahan Negara	20
Rajah 2.2	Proses Permohonan Kelulusan Pembangunan Sistem BKJ 10:90	45
Rajah 2.3	Carta alir proses permohonan melalui OSC	58
Rajah 2.4	Carta alir proses permohonan melalui OSC	59
Rajah 2.5	Perbandingan proses kelulusan pembangunan sebelum dan selepas OSC diperkenalkan	62
Rajah 2.6	Komponen utama dalam penyerahan projek	70
Rajah 2.7	Rumusan proses pembangunan perumahan di Malaysia	74
Rajah 2.8	Perbandingan Utama dalam Pembangunan Perumahan di Singapura	80
Rajah 2.9	Simpanan Keselamatan Singapura di bawah Program CPF	82
Rajah 2.10	Perumahan Tidak Terjual di Malaysia Serta bekalan Perumahan dari 2003 hingga 2020	90
Rajah 3.1	Rumusan faktor kejayaan sistem BKJ	101
Rajah 3.2	Peringkat pembangunan perumahan dalam sistem JKB dan sistem BKJ dalam sistem penyampaian perumahan	124
Rajah 3.3	Faktor Kejayaan Projek	126
Rajah 3.4	Hubungan antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor kejayaan projek	130
Rajah 4.1	Rumusan rekabentuk kajian	136
Rajah 4.2	Langkah-langkah dalam proses persampelan	147
Rajah 4.3	Jenis-jenis teknik persampelan	149
Rajah 4.4	Langkah-langkah yang terlibat dalam proses analisis regresi berganda	159
Rajah 4.5	Carta alir metodologi kajian	172
Rajah 5.1	Jantina responden	178
Rajah 5.2	Umur responden	179

Rajah 5.3	Tahap pendidikan tertinggi responden	180
Rajah 5.4	Jenis sistem penyampaian perumahan yang dilaksanakan oleh syarikat	181
Rajah 5.5	Carta alir tahap kepentingan faktor kejayaan sistem BKJ	195
Rajah 5.6	Normaliti faktor pengurusan projek	205
Rajah 5.7	<i>Outliers</i> faktor pengurusan projek	206
Rajah 5.8	Normaliti faktor perolehan	210
Rajah 5.9	<i>Outliers</i> faktor perolehan	211
Rajah 5.10	Normaliti bagi faktor berkaitan ciri-ciri projek	215
Rajah 5.11	<i>Outliers</i> faktor berkaitan ciri-ciri projek	216
Rajah 5.12	Normaliti faktor berkaitan ciri-ciri persekitaran	221
Rajah 5.13	<i>Outliers</i> faktor berkaitan ciri-ciri persekitaran	222
Rajah 5.14	Normaliti faktor pihak berkaitan projek	226
Rajah 5.15	<i>Outliers</i> faktor pihak berkaitan projek	227
Rajah 5.16	Model hubungkait antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor pengurusan projek	231
Rajah 5.17	Model hubungkait antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor perolehan	236
Rajah 5.18	Model hubungkait antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor berkaitan ciri-ciri projek	239
Rajah 5.19	Model hubungkait antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor berkaitan ciri-ciri persekitaran	239
Rajah 5.20	Model hubungkait antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor pihak berkaitan projek	242
Rajah 5.21	Hubungan signifikan antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor kejayaan projek	246
Rajah 5.22	Model hubungkait antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor kejayaan projek	247
Rajah 6.1	Hubungan signifikan antara faktor kejayaan sistem BKJ dan faktor kejayaan projek	261
Rajah 6.2	Model Hubungkait Faktor Kejayaan Sistem BKJ Dan Faktor Kejayaan Projek bagi Sistem Penyampaian Perumahan Berkesan	263

SENARAI SINGKATAN

JKB	Jual Kemudian Bina
BKJ	Bina Kemudian Jual
CCC	Certificate of Completion and Compliance
CFO	Certification of Fitness
DEB	Dasar Ekonomi Baru
DPN	Dasar Perumahan Negara
FOMCA	Federal of Malaysia Consumer Association
HBA	National House Buyers Association
JPBD	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
KPKT	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
OSC	One Stop Centre
REHDA	Real Estate And Housing Developers' Association Malaysia

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Soal Selidik	275
Lampiran B	Borang Soal Selidik	284
Lampiran C	Senarai Akta dan Peraturan yang Berkaitan Dengan Penyampaian Perumahan	289

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Latar Belakang Kajian

Perumahan merupakan satu keperluan asas bagi manusia dan ia juga merupakan satu penunjuk aras dalam kehidupan yang perlu mempunyai keselesaan, kemampuan dan mudah untuk dijaga di dalam suasana yang aman (Henilane, 2015). Setiap negara mempunyai isu perumahan yang tersendiri kerana ia merupakan keperluan asas kepada setiap masyarakat selain menjadi sumber pelaburan serta ekonomi (Chang et al., 2015).

Oleh kerana pembeli membeli rumah untuk tujuan pelaburan selain daripada keperluan tempat tinggal, menyebabkan pasaran perumahan berkembang menjadi skop yang lebih besar yang menggalakkan pemaju sebagai pembekal utama dalam membekalkan permintaan perumahan yang semakin meningkat (Chang Kim Loong, 2019, November 15).

Setiap negara mempunyai sistem penyampaian perumahan yang tersendiri, yang mana konsep yang diamalkan adalah berbeza mengikut kesesuaian negara masing-masing. Sistem penyampaian perumahan di Malaysia meliputi tiga kaedah iaitu Sistem Jual Kemudian Bina (JKB), Sistem Bina Kemudian Jual (BKJ) dan Pakej Pinjaman Perumahan 5:95, namun sistem JKB adalah paling banyak digunapakai sejak empat dekad yang lalu (Mustafa et al., 2015).

Sistem JKB membenarkan pemaju untuk menjual rumah dan memungut bayaran selepas mendapat kelulusan permit daripada Kementerian Perumahan & Kerajaan tempatan (KPKT). Undang-undang di Malaysia membenarkan pemaju mengutip bayaran secara berperingkat daripada pembeli semasa dalam tempoh pembinaan dengan merujuk Akta Pemaju Perumahan (Pengawalan & Perlesenan)

1966 dan Akta Pemaju Perumahan (Pengawalan & Perlesenan) 1989 yang memperuntukkan pembeli perlu membayar secara berperingkat kepada pemaju keatas pembelian rumah (Ibrahim, 2013). Terdapat dua tujuan konsep pra-jualan dilaksanakan dibawah sistem JKB adalah untuk melihat tahap kebolehjualan projek pembangunan bagi menganggar jumlah rumah yang perlu dibina serta meminimumkan pinjaman perantara dengan institusi kewangan bagi menampung kos penyiapan projek (Saidah et al., 2020).

Perlaksanaan sistem JKB ini membenarkan pemaju menikmati bayaran berkala dari pembeli rumah tanpa perlu membuat pinjaman dengan institusi kewangan, di mana risiko pembangunan ditanggung oleh pembeli sementara pemaju mengaut keuntungan dan telah ramai pembeli yang berdepan risiko muflis. (Sharan Raj, 2019, Disember 5).

Menurut Yusof *et al.*, (2013), Persatuan Harta Tanah dan Pemaju Perumahan Malaysia (REHDA) selaku badan utama kepada pemaju menegaskan bahawa sistem JKB telah berjaya memenuhi keperluan perumahan dan berjaya mencapai objektif negara di dalam menjana pertumbuhan ekonomi, mewujudkan peluang pekerjaan, dan memenuhi keperluan sosial dengan menyediakan tempat tinggal kepada orang-orang yang berpendapatan rendah.

Walau bagaimanapun, terdapat beberapa isu permasalahan yang timbul daripada perlaksanaan sistem JKB. Masalah paling utama adalah masalah rumah terbengkalai yang membebankan pembeli rumah yang terpaksa menanggung pinjaman kewangan, namun tidak dapat menduduki rumah yang dibeli (Mustafa et al., 2015; Siew dan Teck, 2016; Saidah et al., 2020). Selain daripada itu masalah kecacatan rumah serta hasil kerja yang tidak memuaskan juga menyebabkan terdapat banyak aduan daripada pembeli rumah yang tidak berpuas hati dan merasakan bayaran perumahan adalah tidak setimpal dengan hasil kerja pemaju (Mohd Fauzi et al., 2012; Mas Aini, 2013; Yusof et al., 2013; Mohd Esa, 2017). Tempoh kelulusan yang lama pada peringkat permohonan kelulusan pembangunan juga merupakan isu di dalam sistem JKB yang sering mendapat aduan di mana tempoh kelulusan yang

terlalu lama memberikan kerugian kepada pemaju (Mohd Fauzi dan Yusof, 2013; Siew dan Teck, 2016).

Bagi mengatasi masalah yang berlaku dalam sistem JKB, kerajaan telah memperkenalkan sistem Bina Kemudian Jual (BKJ). Sistem BKJ ini dipercayai dapat mengatasi masalah-masalah yang seringkali timbul. Dengan pelaksanaan sistem ini, kerajaan menumpukan untuk menyelesaikan masalah-masalah perumahan yang telah timbul (Yusof, 2013; Mohd Esa, 2017).

Sistem BKJ mempunyai dua jenis sistem iaitu, sistem BKJ 0:100 dan sistem BKJ 10:90. Bagi sistem BKJ 0:100 atau lebih dikenali sebagai sistem BKJ sepenuhnya, tidak ada bayaran progresif yang dibuat oleh pembeli rumah kepada pemaju semasa atau sebelum peringkat pembinaan di mana pembeli rumah mendapat peluang untuk melihat unit perumahan yang dibina. Rumah dibawah sistem BKJ sepenuhnya hanya boleh dikeluarkan selepas Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) diperolehi. Sistem BKJ 10:90 merupakan sistem yang membolehkan pemaju boleh menjual unit-unit rumah sebelum pengeluaran CCC (Zairul dan Ibrahim, 2011). Bayaran deposit sebanyak 10% perlu dibayar sebelum pembinaan dibuat manakala baki 90% hanya dibayar setelah rumah disiapkan

Sistem BKJ diperkenalkan secara rasmi pada April 2007 oleh kerajaan bagi tempoh percubaan selama dua tahun disamping pelaksanaan sistem JKB bagi mempromosikan perumahan yang berkualiti serta memberikan perlindungan kepada pembeli rumah. Pada Januari 2014, kerajaan telah membuat kenyataan bahawa sistem BKJ wajib dilaksanakan menjelang 2015. Namun, pada November 2014, Menteri Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan pada masa itu, Dato Abdul Rahman Dahlan telah memutuskan bahawa konsep BKJ tidak wajib untuk dilaksanakan. Punca sistem BKJ tidak diwajibkan untuk dilaksanakan oleh pemaju adalah untuk mengelakkan daripada kenaikan harga rumah kerana pemaju perumahan secara kecil-kecilan tidak mampu untuk membina rumah seterusnya menyebabkan penawaran rumah berkurangan akibat kurangnya pembinaan perumahan (Salleh Buang, 2016, November 15).

Selain daripada sistem BKJ yang diperkenalkan pada 2007, pihak pemaju swasta telah memperkenalkan Pakej pinjaman perumahan 5/95 pada Januari 2009 yang memerlukan pembeli membayar sebanyak lima peratus wang pendahuluan daripada jumlah harga jualan rumah, manakala baki bayaran sebanyak 95 peratus hanya dibayar setelah CCC diperolehi (Ibrahim, 2013). Pakej Pinjaman Perumahan 5/95 merupakan pakej yang diperkenalkan khusus untuk pakej perumahan di bawah skim pemaju tersebut sahaja.

Oleh itu, kajian ini hanya akan menumpukan kepada sistem yang diperkenalkan oleh kerajaan sahaja iaitu sistem JKB serta sistem BKJ kerana digunakan oleh pemaju selaku pelaksana pembangunan perumahan di Malaysia. Walaupun terdapat kajian terdahulu yang menunjukkan kebaikan sistem BKJ, namun sistem ini masih lagi mempunyai isu dan masalah yang akan dibincangkan secara lanjut dalam sub-topik 1.2 iaitu pernyataan masalah di bawah.

1.2 Pernyataan Masalah

Menurut Saidah et al., (2020), perumahan merupakan perkara asas yang diperlukan oleh manusia sebagai tempat untuk berteduh serta sebagai suatu simbol kemewahan, keselesaan, kehidupan peribadi serta sebagai sumber pelaburan. Semenjak Malaysia mencapai kemerdekaan sehingga kini, Malaysia telah memperkenalkan Rancangan Malaysia Ke-12 (RMK 12) yang memastikan isu perumahan dititikberatkan, namun isu perumahan masih timbul dan tidak dapat diselesaikan.

Sistem JKB merupakan punca utama berlakunya masalah perumahan dalam sistem penyampaian perumahan di Malaysia terutamanya masalah rumah terbengkalai (Razali, 2011; Siew dan Teck, 2016). Nuarrual (2019) berpendapat bahawa projek terbengkalai merupakan masalah yang berlarutan dalam industri perumahan yang memberi kesan kepada pembeli rumah dan menjadi beban kepada kerajaan dalam menyelesaikan masalah ini.

Sehingga Mei 2021, terdapat 67 jumlah projek yang disenaraikan sebagai projek terbengkalai yang melibatkan 14,708 unit rumah serta sebanyak 10,236 pembeli telah terkesan akibat projek terbengkalai ini. Manakala terdapat 187 pemaju yang telah disenarai hitam oleh kerajaan yang melibatkan tempoh terbengkalai sehingga lebih dua puluh tahun (KPKT, 2021d). Jadual 1.1 di bawah menunjukkan statistik projek terbengkalai di Malaysia :

Jadual 1.1 : Statistik projek terbengkalai sehingga Mei 2021

Bil.	Status	Bil. Projek	Bil. Unit Rumah	Jumlah Pembeli
1	Perancangan Pemulihan	26	8597	5129
2	Projek Statik	26	3378	2486
3	Sedang di pulihkan	15	2733	2621
	Jumlah	67	14,708	10,236

Sumber : KPKT (2021d)

Ariffin et al., (2019) menyatakan bahawa kesan kepada projek terbengkalai ini menyebabkan pembeli menanggung risiko yang sepatutnya ditanggung oleh pemaju yang memandang ringan untuk mengelak berlakunya projek terbengkalai. Punca berlakunya projek terbengkalai ini adalah kerana pemaju tidak melakukan kajian kemungkinan secara menyeluruh serta pengurusan kewangan yang tidak memuaskan. Selain itu, projek terbengkalai juga berpunca daripada tidak ada syarat wajib dari segi perundangan untuk mengenakan insuran ke atas pemaju perumahan sebagai syarat sebelum kelulusan permohonan pemajuan serta tiada suatu perundangan khusus yang menetapkan pemaju perlu menanggung kos pemulihan projek terbengkalai, salah guna kuasa ke atas pembeli rumah yang terkesan akibat projek terbengkalai (Md Dahlan, 2019).

Sektor pembinaan projek merupakan sektor yang memberi sumbangan besar kepada ekonomi negara, namun akibat daripada masalah projek terbengkalai yang berlaku memberikan kesan bukan sahaja kepada pembeli tetapi pihak kerajaan juga menerima kesan kerana terpaksa menanggung masalah lambakan projek terbengkalai. (Rusli, 2017).

Masalah rumah terbengkalai ini menjadi isu perumahan yang sangat besar sehingga membawa kepada pindaan Akta Pembangunan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118) yang akan dipinda bagi membantu pembeli rumah yang terkesan akibat masalah projek terbengkalai. Pindaan ini akan menekankan isu projek perumahan yang terbengkalai serta tindakan tegas terhadap pemaju. Di bawah undang-undang terkini, pemaju hanya sekadar disenaraihitamkan dari menjalankan projek pembinaan. Antara cadangan yang dikemukakan oleh Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan adalah dengan membentuk datu dana khas sebelum pemaju menjalankan projek (Bernama, 2021, April 13).

Bagi mengatasi masalah ini, kerajaan telah memperkenalkan sistem BKJ sebagai tindak balas kepada peningkatan besar jumlah projek-projek perumahan terbengkalai yang dilaporkan dalam industri perumahan negara terutamanya akibat daripada kemelesetan ekonomi serta pemaju yang menghadapi masalah kewangan (Mohd Fauzi dan Yusof, 2013).

Terdapat beberapa manfaat yang diperolehi oleh pemaju daripada pelaksanaan sistem BKJ. Manfaat pertama yang diperolehi oleh pemaju adalah melalui insentif yang diperkenalkan oleh kerajaan iaitu membantu pemaju mengatasi masalah dalam kelewatan tempoh kelulusan pemerolehan lesen pemajuan perumahan serta mendapat pelepasan wang pendahuluan sebanyak RM200,000 bagi permohonan lesen pemajuan perumahan (Yusof et al., 2013).

Abdul Manaf dan Ishak (2013) pula menyatakan melalui sistem BKJ pemaju memperoleh kebaikan dari segi tempoh proses cadangan pemajuan perumahan yang lebih singkat iaitu selama empat bulan dengan mewujudkan pusat hentian setempat (OSC) bagi proses tukar syarat, pecah sempadan, kelulusan pelan bangunn dan pelan susunatur. Melalui insentif yang diperkenalkan oleh kerajaan juga, pemaju memperoleh kebaikan dari segi pengecualian pembinaan rumah kos rendah yang boleh digantikan dengan pembinaan rumah kos sederhana. Selain daripada itu bagi menggalakkan lagi pelaksanaan sistem BKJ, kerajaan telah menggantikan sijil layak menduduki (CFO) dengan sijil penyiapan dan pematuhan (CCC) manakala bagi

mengatasi masalah penyelenggaraan hakmilik strata, pesuruhjaya bangunan (COB) juga diwujudkan (Saar, 2015).

Menurut Yusof et al., (2013); Chang (2015) menyatakan bahawa pemaju bersetuju bahawa insentif pengecualian projek rumah kos rendah merupakan kebaikan dari insentif yang diperkenalkan yang membuatkan pemaju berminat melaksanakan sistem BKJ memandangkan projek rumah kos rendah memakan kos yang agak besar ekoran daripada pemaju terpaksa menanggung kos subsidi serta mendatangkan keuntungan yang sedikit, namun terdapat keraguan kepada pemaju samada insentif ini akan masih diteruskan dalam tempoh masa tertentu atau dalam masa yang panjang.

Walaupun banyak insentif menarik yang ditawarkan oleh kerajaan bagi menarik minat pemaju, namun begitu masih tidak ramai pemaju yang mengaplikasikan sistem BKJ sejak ia diperkenalkan. Hal ini kerana kerajaan membenarkan pemaju untuk memilih samaada melaksanakan sistem JKB atau sistem BKJ. Memandangkan pemaju sudah selesai dengan sistem JKB, maka pemaju tidak mahu mengambil risiko yang tinggi terutamanya risiko kewangan. Hal ini kerana pemaju pemaju perlu membiayai keseluruhan projek itu sendiri selain perlu membuat kajian pasaran dengan teliti serta bersedia untuk menerima risiko yang lebih tinggi dan melaksanakan sistem pemantauan yang ketat untuk projek-projek mereka untuk memastikan produk yang berkualiti (Yusof dan Shafie, 2011; Siew dan Teck, 2016).

Pemaju juga perlu meliputi semua kos pembinaan di mana sumber dana untuk menampung kos terdiri daripada modal pemaju itu sendiri atau pinjaman daripada institusi kewangan atau kedua-duanya kerana pembeli rumah tidak wujud pada tempoh interim pembinaan dan pembayaran progresif dibuat setelah pembinaan rumah selesai dengan pengeluaran Sijil CCC (Mohd Fauzi et al., 2012).

Menurut Yusuf et al., (2010) risiko kewangan merupakan antara sebab utama pemaju kurang berminat untuk melaksanakan sistem BKJ melainkan terdapat institusi kewangan yang memberikan pinjaman bagi pembinaan projek pembangunan. Tan *et al.*, (2012) berpendapat di bawah sistem BKJ 0:100, pada

peringkat pembinaan, pemaju tidak akan menerima sebarang bayaran muka mahupun bayaran bulanan secara berperingkat bagi menampung kos pembinaan atau membayar balik pinjaman daripada institusi kewangan. Bagi sistem BKJ 10:90, pemaju memungut bayaran muka sebanyak 10% daripada harga jualan rumah semasa menandatangani Perjanjian jual dan beli yang dapat mengurangkan beban kewangan pemaju, namun pemaju masih perlu menanggung kos pembinaan yang besar sehingga pembinaan selesai. Manakala baki 90% adalah apabila pembinaan siap (Shing et al., 2012).

Insentif kewangan adalah insentif yang penting di dalam sesuatu pembinaan (Pitt et al., 2009) serta mampu meningkatkan kualiti sesuatu pembinaan (David et al., 2000). Di bawah sistem BKJ, risiko pasaran adalah sangat tinggi untuk pemaju, malahan terdapat pemaju yang masih memilih untuk tidak melaksanakan sistem BKJ yang memerlukan sumber kewangan sendiri yang sangat banyak. Walaupun pemaju mampu menampung kos pembangunan projek sendiri pemaju lebih berminat memilih kaedah kewangan yang lain selain dari perlu menggunakan modal mereka sendiri. Kesukaran pembeli untuk mendapatkan pinjaman daripada institusi kewangan juga merupakan punca utama pemaju kurang berminat dengan pelaksanaan sistem BKJ (Yusof et al., 2013) kerana pemaju sudah tidak boleh bergantung kepada wang pembeli bagi menampung kos projek perumahan.

Melalui sistem BKJ, peringkat yang paling memberikan risiko yang tinggi kepada pemaju adalah peringkat pembinaan bangunan yang merupakan satu peringkat yang rumit, peringkat yang memberikan kos yang paling tinggi serta memakan masa yang lama dan tinggi dengan pelbagai risiko (Nuarrul, 2019).

Menurut Tan et al., (2012), masalah pinjaman daripada pihak institusi kewangan timbul kerana jumlah yang ingin dipinjam oleh pemaju adalah tinggi dan berisiko menyebabkan pihak bank lebih berhati-hati dalam meluluskan permohonan pembiayaan penyambung kepada pemaju. Hal ini kerana pemaju perlu menunggu untuk melihat pulangan modal atau tempoh bayaran balik keuntungan yang mengambil jangka masa yang panjang setelah projek pembangunan perumahan tersebut siap dan jualan setiap unit boleh dilakukan.

Melalui pelaksanaan sistem BKJ juga, selain daripada risiko kewangan kepada pemaju, institusi kewangan juga berhadapan dengan risiko kerugian. Oleh kerana pemaju tidak dapat mengutip bayaran berkala daripada pembeli sehingga CCC diperolehi, maka pemaju yang tidak mempunyai modal yang besar akan bergantung kepada pinjaman kewangan perantara dengan pihak institusi kewangan. Ini akan memberikan risiko yang besar kepada institusi kewangan yang berhadapan dengan risiko kerugian sekiranya pemaju tidak dapat menjual sepenuhnya projek tersebut (Tan, 2012). Bagi pemaju yang berskala kecil, dari segi kewangan syarikat akan mempunyai kesukaran dalam melaksanakan sistem BKJ di mana kebanyakan pemaju skala kecil dan sederhana tidak dapat menyiapkan projek pembinaan akibat kekurangan sumber kewangan.

Kesan kepada masalah kewangan pemaju dan pihak institusi kewangan adalah pengecilan saiz dan bilangan projek pembangunan perumahan yang akan menjejaskan industri perumahan. Projek perumahan yang berskala kecil akan menyebabkan pemaju tidak dapat menyediakan kemudahan-kemudahan asas kepada pengguna. Risiko kenaikan harga rumah di bawah sistem BKJ juga akan berlaku sekiranya pinjaman kewangan perantara digunapakai oleh pemaju. Kenaikan kos ini akan menyebabkan pembeli terpaksa menanggung harga rumah yang lebih mahal setelah rumah siap dibina kerana institusi kewangan perlu menanggung kos projek seiring dengan pemaju perumahan (Chai, 2014).

Selain daripada isu kewangan, melalui sistem BKJ yang diperkenalkan oleh kerajaan, pemaju dijanjikan dengan kelulusan perancangan dalam masa empat bulan sekiranya perihal tanah telah diselesaikan, manakala Pusat Pemprosesan Setempat (OSC) diwujudkan bagi memendekkan tempoh permohonan kelulusan berbanding dengan sistem JKB yang mengambil masa sehingga dua hingga tiga tahun.

Namun begitu terdapat pemaju yang telah menjalankan sistem BKJ menyatakan bahawa pihak berkuasa mengambil masa melebihi empat bulan dalam memproses kelulusan pembangunan (Yusof et al., 2012). Pihak berkuasa Tempatan (PBT) memainkan peranan penting sebagai pihak yang membuat keputusan berkenaan kawalan pembangunan. Setiap PBT mewujudkan OSC merancang, pelan

bangunan, pelan kerja tanah dan pelan lain yang berkaitan projek dan OSC perlu memberi maklumbalas berdasarkan tempoh masa yang ditetapkan iaitu dalam tempoh empat bulan di bawah kaedah sistem BKJ. Oleh kerana prestasi setiap OSC adalah berlainan, maka masalah maklumbalas melebihi empat bulan timbul di beberapa PBT menyebabkan pemaju yang menyahut seruan kerajaan untuk melaksanakan sistem BKJ kecewa dengan perkara ini kerana tempoh masa sesuatu kelulusan boleh member kesan kos operasi kepada pemaju (Yusof et al., 2012; Mohd Fauzi, 2012).

Chai (2014) berpendapat bahawa walaupun sistem BKJ membantu pembeli dalam mengurangkan kerugian dan risiko rumah terbengkalai seperti sistem JKB, namun pemaju pula yang terpaksa berdepan dengan risiko-risiko berkaitan pembangunan harta tanah tersebut antaranya adalah risiko peningkatan kos projek yang bergantung kepada keadaan ekonomi semasa serta masalah-masalah luar jangka yang akan timbul sepanjang pembinaan dilakukan. Selain daripada itu, risiko terhadap kapasiti kontraktor utama juga akan timbul sekiranya pemaju mempunyai isu kewangan semasa tempoh pembinaan. Kontraktor yang tidak mendapat bayaran secukupnya dari pemaju akan memberhentikan proses pembinaan sehingga bayaran selesai dilakukan. Risiko terhadap isu-isu yang berkaitan dengan perundangan yang berkemungkinan akan berubah dari masa ke semasa juga boleh memberi kesan kepada penyiapan pembinaan bangunan serta memberi kesan kepada jualan rumah setelah pembinaan selesai (Chai, 2015).

Berdasarkan isu-isu yang berlaku melalui pelaksanaan sistem JKB, didapati isu projek terbengkalai membawa kepada punca utama sistem BKJ diperkenalkan oleh kerajaan bagi membela nasib pembeli rumah. Namun, walaupun telah banyak insentif yang diperkenalkan oleh kerajaan untuk pemaju melaksanakan sistem BKJ, masih ramai pemaju yang tidak yakin untuk melaksanakan sistem ini. Kebimbangan utama pemaju untuk melaksanakan sistem BKJ adalah sekiranya pembinaan projek perumahan tidak dapat disiapkan akibat daripada faktor kekangan kewangan. Pemaju memerlukan jaminan daripada kerajaan bahawa pembangunan projek dapat dijalankan sehingga selesai agar dapat mengelak daripada masalah rumah terbengkalai berulang kembali. Sekiranya sistem BKJ diwajibkan pelaksanaan

kepada semua pemaju, tetapi masalah rumah terbengkalai tetap terjadi, negara akan mengalami masalah kekurangan bekalan perumahan serta masalah pemaju yang gulung tikar menjadi lebih tinggi. Kajian-kajian terdahulu telah banyak membincangkan isu-isu berkaitan sistem BKJ seperti kelebihan dan kekurangan sistem BKJ, tahap kualiti pembinaan, perbandingan antara sistem JKB dan sistem BKJ serta isu perumahan yang dialami pemaju. Permasalahan pada peringkat pembinaan juga seringkali dibincangkan sebagai punca berlakunya kegagalan projek seterusnya membawa kepada perumahan terbengkalai.

Yusof et al., 2012; Mohd Fauzi, 2012; Chai, 2016; menyatakan bahawa walaupun isu dalam penyampaian perumahan menekankan pengurusan projek pembinaan, namun penyelesaian terhadap isu tersebut kurang diberi penekanan. Sebaliknya pihak kerajaan mahupun pihak swasta lebih memberi tumpuan yang serius kepada aspek kewangan sebagai satu-satunya cara bagi mengatasi masalah penyampaian perumahan di Malaysia. Oleh itu perkaitan antara kejayaan sistem BKJ dan kejayaan projek pembinaan perlu diberi perhatian yang lebih serius untuk menunjukkan bahawa peringkat pembinaan merupakan peringkat yang sangat penting dalam sistem penyampaian perumahan. Perumahan merupakan salah satu keperluan asas untuk memastikan kesejahteraan hidup rakyat sentiasa terpelihara, manakala sektor pembinaan menyumbang kepada kejayaan sektor perumahan (Junaidi et. al, 2012). Oleh itu, kajian ini dijalankan untuk mengisi jurang ilmu dan mengatasi permasalahan yang dinyatakan berkaitan faktor yang menjayakan sistem BKJ dan pengurusan projek pembinaan membantu kearah pelaksanaan penyampaian perumahan berkesan.

1.3 Persoalan Kajian

Berdasarkan kepada pernyataan masalah yang dinyatakan diatas, terdapat beberapa persoalan kajian yang diperolehi bagi membantu dalam mencapai objektif yang ditetapkan. Persoalan kajian yang terhasil adalah seperti berikut:

- i. Bagaimanakah sistem penyampaian perumahan di Malaysia serta negara-negara lain dilaksanakan?
- ii. Apakah faktor-faktor yang boleh mempengaruhi kejayaan sistem BKJ di dalam sistem penyampaian perumahan?
- iii. Apakah faktor-faktor yang memastikan kejayaan projek?
- iv. Sejauh manakah kejayaan projek perumahan mempengaruhi sistem penyampaian perumahan?
- v. Adakah pengurusan projek mempunyai kaitan dengan kejayaan sistem BKJ?
- vi. Adakah faktor kejayaan sistem BKJ dan faktor kejayaan projek mampu membantu dalam pelaksanaan sistem penyampaian perumahan yang lebih berkesan?

1.4 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk memastikan bahawa sistem penyampaian perumahan di Malaysia dapat dilaksanakan secara teratur dan konsisten tanpa membebankan mana-mana pihak sekaligus mengurangkan masalah-masalah berkaitan perumahan yang berulang kali berlaku terutamanya masalah rumah terbengkalai dan memastikan bahawa sistem BKJ dapat diterima dan dilaksanakan oleh pemaju perumahan.

1.5 Objektif Kajian

Setelah matlamat kajian dikenalpasti, objektif kajian pula dibentuk. Oleh itu, terdapat beberapa objektif yang ingin dicapai berdasarkan matlamat ini iaitu;

- i. Mengkaji tahap kepentingan faktor kejayaan sistem BKJ dalam sistem penyampaian perumahan
- ii. Mengkaji hubungan antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor kejayaan projek

- iii. Membentuk model hubungkait antara faktor kejayaan sistem BKJ dengan faktor kejayaan projek bagi membolehkan sistem BKJ dilaksanakan dengan lebih berkesan.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini memberi sumbangan terhadap :

- i. Memberi sumbangan dari sudut ilmu pengetahuan berkenaan sistem BKJ dalam menjayakan penyampaian perumahan ke dalam bentuk kajian empirikal.

Dapatan daripada kajian ini menggambarkan keseluruhan sistem penyampaian perumahan di Malaysia terutamanya sistem BKJ sebagai satu kaedah penyampaian perumahan yang cuba diwajibkan kepada pemaju sejak sekian lama. Tahap-tahap kepentingan di dalam faktor yang menyumbang kejayaan kepada sistem BKJ dapat dijadikan sumber rujukan selain daripada hubungkaitnya dengan kejayaan projek yang tiada dalam kajian-kajian terdahulu.

- ii. Menyediakan satu model sebagai garis panduan kepada pemaju selaku pihak pelaksana projek serta kepada pihak kerajaan selaku pihak yang menggubal perundangan berkaitan perumahan

Pihak pemaju merupakan pihak utama yang melaksanakan sistem BKJ, oleh itu melalui kajian ini dapat memberi rujukan kepada pemaju untuk melaksanakan sistem BKJ dengan lebih berkesan dengan memperkenalkan tahap kepentingan sistem BKJ kepada pemaju. Selain daripada itu, pemaju juga boleh memastikan proses pembinaan di bawah sistem ini adalah berpandukan faktor kejayaan projek perumahan. Oleh itu bagi menggalakkan pemaju terus melaksanakan sistem BKJ yang banyak memberi manfaat ini,

maka kajian ini diharap dapat memberi rujukan kepada pemaju dalam memastikan kelancaran projek sistem BKJ.

Pihak kerajaan merupakan pihak yang menggubal perundangan serta memantau pemaju dalam melaksanakan pembangunan perumahan. Walaupun sistem BKJ dianggap dapat mengatasi banyak isu-isu perumahan sedia ada, namun kerajaan masih tidak dapat mewajibkan kesemua pemaju menggunakan sistem BKJ. Oleh itu kajian ini dapat menjadi rujukan kepada pihak kerajaan dalam mengenalpasti model kejayaan sistem BKJ bagi mengatasi isu penyampaian perumahan sedia ada.

1.7 Skop Kajian

Kajian ini menjurus kepada sistem penyampaian perumahan yang dilaksanakan di Malaysia yang meliputi sistem JKB dan sistem BKJ. Oleh kerana sistem BKJ merupakan sistem yang akan diwajibkan kepada pemaju menjelang 2023 berdasarkan Dasar Perumahan Negara (DRN 2018-2025), maka skop kajian adalah memberi tumpuan kepada sistem BKJ. Bagi melihat isu utama dalam peringkat projek pembinaan sistem BKJ, kajian ini juga akan mengupas faktor kejayaan projek pembinaan. Kajian ini menjurus kepada pemaju-pemaju yang berdaftar di bawah REHDA di Semenanjung Malaysia yang telah menyelesaikan pembinaan sekurang-kurangnya dua projek ke atas dipilih untuk terlibat di dalam kajian ini. Pemaju yang terlibat meliputi pemaju yang telah menyiapkan projek samada melalui sistem JKB atau sistem BKJ atau kedua-duanya bertujuan untuk mendapatkan pandangan pemaju yang masih tidak mampu untuk melaksanakan sistem BKJ serta melihat sudut pandangan pemaju yang telah berjaya melaksanakan sistem BKJ di bawah sistem penyampaian perumahan.

1.8 Susunatur bab

Tesis ini telah disusun mengikut susunatur seperti yang ditunjukkan dalam rajah di bawah. Penyusunan tesis ini melibatkan enam bab keseluruhannya yang disusun agar pembaca dapat memahami aliran perkembangan penyelidikan.

Bab 1 : Pengenalan

Bab ini merupakan pengenalan kepada keseluruhan isu yang dikaji yang menunjukkan teori latar belakang kepada pernyataan masalah. Isu berkenaan kajian yang dilakukan juga akan dikenalpasti dan dinyatakan di dalam sub topik pernyataan masalah. Selain daripada itu, persoalan kajian, objektif, matlamat, skop, kepentingan, metodologi dan juga susun atur bab juga ditunjukkan di dalam bab ini.

Bab 2 : Sistem Penyampaian Perumahan

Bab ini akan mengupas berkenaan dengan sistem penyampaian perumahan secara keseluruhan meliputi sistem JKB, sistem BKJ. Sistem penyampaian perumahan bagi negara-negara lain juga turut dibincangkan. Penerangan berkenaan dengan proses pembangunan perumahan yang digunapakai di negara ini bermula daripada peringkat kelulusan pembangunan, peringkat pembinaan dan peringkat penyerahan juga turut dibincangkan bagi melihat isu-isu yang timbul di dalam setiap peringkat. Seterusnya pihak-pihak yang terlibat dalam sistem penyampaian perumahan turut dibincangkan.

Bab 3 : Hubungkait Faktor Kejayaan Sistem BKJ dan Faktor Kejayaan Projek

Bab tiga merupakan penerangan berkenaan dengan faktor kejayaan sistem BKJ dan diterangkan dengan lebih mendalam didalam bab ini berkenaan dengan proses memperolehi faktor kejayaan sistem BKJ seterusnya menyenaraikan faktor-faktor yang terlibat dalam kejayaan sistem BKJ. Selain itu bab ini juga akan

mengupas dengan lebih terperinci berkenaan kerangka teoritikal kajian bagi melihat hubungkait antara sistem BKJ serta kejayaan projek.

Bab 4 : Metodologi Kajian

Bab empat membincangkan tentang metodologi kajian yang menghuraikan kerangka keseluruhan kajian, pendekatan yang dibawa bagi mencapai objektif kajian, sumber data, persampelan, pengumpulan data, penyusunan data, analisis data juga hasil akhir kajian.

Bab 5 : Analisis Kajian & Perbincangan

Bab lima menerangkan analisis yang digunakan untuk mengkaji hubungkait antara faktor kejayaan sistem BKJ dan faktor yang mempengaruhi kejayaan projek. Bab ini juga membincangkan hasil penemuan daripada analisis yang telah dijalankan bagi melihat objektif-objektif dan matlamat yang telah ditetapkan dapat dicapai.

Bab 6 : Kesimpulan dan Cadangan

Bab terakhir ini adalah kesimpulan dan membincangkan berkenaan dengan kesimpulan kajian, kekangan dalam menjalankan kajian, sumbangan terhadap ilmu pengetahuan yang baru dan membincangkan cadangan dan juga kajian lanjutan.

RUJUKAN

- Abdullah B. C. and Wan Abd Azizi W. N. A. (2013) 'Pragmatic Housing policy In The Quest For Low-Income Group Housing Delivery In Malaysia', University Of Malaya
- Abd Aziz. W. N. W., hanif N., & Ahmad F. (2008) 'The State Intervention In Achieving A Quality Urban Living Standard: A Case Study Of Rehabilitation Of Squatters Colony', *International Journal Of Housing Markets and Analysis*, Vol. 1 , pp337-351
- Abdul Aziz Abdullah, Zakaria Harun & Hamzah Abdul Rahman (2011) 'Planning Process Of Development Project In The Malaysian Context: A Crucial Brief Overview', *Journal Of Applied Science And Technology*, Vol. 1 No. 2; April 2011 74
- Abdul Hadi A. N (2015), 'Introduction od Housing Policy and Housing Program In Malaysia'
- Abdul Khalid S. I., (2008) 'Kajian Lanjutan Pelaksanaan Konsep Win-win Dalam Menangani Masalah perumahan Terbengkalai Di Malaysia', Universiti Teknologi Malaysi
- Abdul Manaf A., & Ishak S. (12013) 'Sistem Bina Dan Jual: Sejauhmana Kesyediaan Pemaju?', *Prosiding Perkem VII*, Jilid 3 (2013), pp.1188–1194
- Abdul Rahman, H., Alashwal, A. M., Ayub, M. & Abdulla, A. A. (2013). 'Abandoned housing Projects in Malaysia : Pressing Issues During the Rehabilitation Process', *International Journal Of Architectural Research*, Vol 7 (65-73
- Abdul Rahman, H., Takim, R. & W.S. Min. (2009) 'Financial-Related Causes Contributing To Project Delays', *Journal of Retail and Leisure Property*, Vol. 8, pp225-238.
- Abedi, M.,Fathi, M. S & Mohammad, M. F. (2011) 'Major Mitigation Measures for Delays in Construction Projects.', *The First Iranian Studets Scientific Conference in Malaysia*, UPM, Malaysia

- Abu Bakar A. H., Abd Razak A., Abdullah S., Awang A. & Perumal V. (2010) 'Critical Success Factors For Sustainable housing: A Framework from The Project management View.', *Asian Journal Of Management Research*.pp.66-80
- Abu-Jarad I., & Mohamed Sulaiman (2011) 'The Impact of design Innovativeness On The Profitability of Housing Developers in Malaysia', *World Applied Sciences Journal*, 12(11): 2041-2052-2011
- Ademiluyi I. A. (2010) 'Public Housing Delivery Strategies In Nigeria : A Historical Perspective Of Policies And Programmes', *Journal Of Sustainable Development In Africa*, Volume 12 (6)
- Adedokun O. A., Akinradewo F. O & Adegoke J. O. (2012) 'Evaluation Of The Contribution Of National housing Fund Scheme Towards Housing Delivery In Nigeria', *Journal Of Buiding Performance*, Volume 3 Issues 1
- Agus M. R. (2002) 'The Role of State and Market In The Malaysian Housing Sector', *Journal Of Housing and The Built Environment*, Volume 17, pp.49-67
- Ahadzie D., Proverbs D. and Olomolaiye P. (2008) 'Critical Success Criteria For Mass Housing Building Projects in Developing Countries', *International Journal of Project Management*. Volume 26, Issue 6, p. 675-687
- Ahbas J. (2018, January 18) 'What About Singapore? : Lessons From The Best Public Housing In the World'. *World Urban Forum* Retrieved July 10, 2021, from <https://worldurbanforum.org/shareable-community-ideas/public-housing-works-lessons-from-vienna-and-singapore>
- Ahmad, I.M., Ahmad F., E. Arbi (2012) 'One Stop Centre As A Boon To Property Development Approval Process. A Case Study: City Hall Of Kuala Lumpur', Volume 8, 85-102
- Aliyu A. A., Kasim R., & Martin D. (2011) 'Factors Affecting Housing Development In Makama Jahun Area Of Bauchi Metropolis, Nigeria', *International Journal Of Trade, Economic and Finance*. Vol 2(4)
- Anutosh Das (2019) 'Public Housing in th Global Cities : Hong Kong and Singapore at the Crossroads', *Urban and Regional Planning*. Vol. 6, No. 1, 2021, pp. 41-46. doi: 10.11648/j.urp.20210601.14
- Antalovsky E. and Low J. (2021) 'Why Vienna Gets High Marks', *European Investment Bank*. ISBN 978-92-861-3870-6 doi:10.2867/9448

- Ariffin, N. M., Razak, D. A. & Imtiyaz, M. N. M. (2019) 'Perception of Stakeholders on Abandoned Housing Projects in Malaysia', *International Journal of Islamic Economic and Finance (IJIEF)*, Vol. 2 (1), pg 131-148
- Ashworth, A., (2002) 'Pre-Contract Studies : Development Economics, Tendering', Oxford Malden Mass, Blackwell Science.
- Aslan S., Arditi D., and Tantekin-Celik G. (2021) 'Factors that affect the level of success of the transaction between home buyers and developers in Sell-Build Residential Projects', *Buildings 2021* , 11, 127.
- Azlinor S. and Abdul R. S. (2012) 'An Invention of Build then Sell in Malaysia Via The Housing Law', *International Symposium In Developing Economies ; Commonalities Among Diversities* , pp. 103–108.
- Ball J. (2019, September 3). 'Housing as a Basic Human Right : The Vienna Model of Social Housing'. *NewStatesman*. Retrieved 2021 July 12, From <https://www.newstatesman.com/spotlight/housing/2019/09/housing-basic-human-right-vienna-model-social-housing>
- Beattie C. S. (2005) 'Apportioning the Risk Of Delay In Construction Projects: A Proposed Alternative To The Inadequate "No Damages For Delay" Clause', *William and Mary Law Review*, 46 (5), pp.1857-1885
- Bernamea (2021, April 13) 'Amended Act 118 to Help Buyers of Abandoned Housing Projects', *Daily Express*. Retrieved May 22, 2021, from <https://dailyexpress.com.my/news/169677/amended-act-118-to-help-buyers-of-abandoned-housing-projects>
- Bourne, L.S. (1981) 'The Geography of Housing', London: Edward Arnold. 288pp
- Bryson J. (2019, July 31) 'A Century Of Public Housing : Lessons From Singapore Where Housing is a Social, Not a Financial Asset', *The Conversation*. Retrieved July 10, 2021, from <https://theconversation.com/a-century-of-public-housing-lessons-from-singapore-where-housing-is-a-social-not-financial-asset-121141>
- Buang S. (2008) 'Malaysian Law On Housing Development', *Maxwell Asia*
- C. R. Kothari (2004) 'Research Methodology : Methods and Techniques', *New Age International*

- Carrero R. & Malvares G. & Tejada Macrena (2009) 'Negative impacts of abandoned urbanisation projects in the Spanish coast and its regulation in the law', *Journal of Coastal Research*, pp.1120-1124
- Chai C. S. and Md Yusof A. (2015) 'SEM Approach: Reclassifying Housing Delay In Malaysian Housing Industry', *Journal of Economic, Business and Management*, Vol 3 (3), pp.364-369
- Chai C. S. (2015). 'Delay in Housing Delivery Process In Malaysia', University Technology Malaysia.
- Chai K. S. (2017). 'Incentives as a Mechanism to Revive Housing Abandonment ', University Technology Malaysia
- Chan A., Scott D. and Chan A. (2004) 'Factors Affecting The Success Of a Construction Project', *Journal of Construction Engineering and Management*, Vol 130 (1), pp.153-155
- Chan, E.H.W. & Tse, R.Y.C., (2003) 'Cultural Considerations in International Construction Contract', *Journal of Construction Engineering and Management*, 129(4), pp.375–381.
- Chang Kim Loong (2019, November 15) 'Adopt Build Then Sell Model for Affordable Houses', *Property*. Retrieved May 15, 2021, from <https://focusmalaysia.my/property/adopt-build-then-sell-model-for-affordable-houses/>
- Charles M. M (2005). Model Verification and Validation. *Workshop Threat Anticipation: Social Science Methods and Models*
- Chiang, Y.-H., (2008) 'Subcontracting And Its Ramifications: A Survey Of The Building Industry In Hong Kong', *International Journal of Project Management*
- Chong W. and Low S. P. (2006) 'Latent Building Defects: Causes and Design Strategies To Prevent Them', *Journal of Performance of Constructed Facilities*, pp.213–221
- City of Vienna (2016) 'Housing in Vienna : Annual Report 2016', *Research and Innovation, IBA Vienna 2022- New Social Housing*
- Cleland, David I., & Ireland, Lewis R. (2002) 'Project Management: Strategic Design and Implementation', *Mcgraw-Hill Companies Inc.*

- Conway. D (1985) 'Changing Perspectives on squatter settlements; Intra-urban mobility and constraints on luxury choice of the Third World Urban poor', *Urban Geography*, Vol 16(2)
- Cooke-Davies T. (2002) 'Evaluation Of Factors Affecting Time And Cost Performance In Hong Kong Building Projects', *Engineering, Construction and Architectural Management*, 6(3), pp.287–298
- Dahlan N. H. M. (2011) 'Rehabilitation of Abandoned Housing Projects: A Comparative Analysis Between The Law and Practice in Peninsular Malaysia and The Republic of Singapore', *Commonwealth Law Bulletin*, 37(1), 145-173
- Dahlan N. H. M. (2011) 'Legal Issues In rehabilitation Of Abandoned Housing Projects of The Liquidated housing Developer Companies In Peninsula Malaysia', *European Journal of Social Science*, Volume 23, pp.392–409
- Dahlan N. H. M., & Aljunid S. Z. S. A. K. (2011) 'Shariah and Legal Issues in House Buying in Malaysia: The Legality of Bay' Bithaman-Al-Ajil ('BBA') with Special Reference to Abandoned Housing Projects', *Pertanika Journal of Social Science & Humanities*, Volume 19(2), pp.349–361
- Didenko I. and Ivan K. (2008) 'Success Factors in Construction Projects: A Study of Housing Project In Ukraine', Umea School Of Business
- Dissanayaka, S.M. & Kumaraswamy, M.M (1999) 'Evaluation Of Factors Affecting Time And Cost Performance In Hong Kong Building Projects', *Engineering, Construction and Architectural Management*, 6(3), pp.287–298
- Donner, C. (2000) 'Housing policies in the European Union. Theory and Practice', *Vienna*, pp.556
- Fakhrudin I. H., Suleiman M. Z. & Talib R. (2012) 'The Need To Implement Malaysia's building and Common Property Act 2007 (Act 663) in Building Maintenance Management', *Journal of Facilities Management*, Vol 9(3), pp.170–180
- Flavin M. & Nakagawa S. (2012) 'A Model Of Housing In The Presence of Adjustment Costs: A Structural Interpretation of Habit Persistence', *American Economic Review*, 98(1), pp.474–495
- Fischer R. (2021, February 2) 'Singapore Housing Lesson For Biden Administration'. Retrieved July 10, 2021

- Forster W. (2013). 'Social Housing Policies In Vienna, Austria : A Contribution to Social Cohesion'. *The New Tenement : Tradition and Modernity*
- Gray, Clifford F., & Larson, Erik W. (2006) 'Project Management: The Managerial Approach (3 ed.): McGraw-Hill Companies Inc
- Griffith, A. & Watson, P (2004) 'Construction Management Principles and Practice'
- Hamzah H., Mohd Aini A., Sarip A. G. & Yahya Z. (2007) 'Real Estate Educational In Malaysia: Students Perceptions and Industry Requirements', *Journal of Valuation and Property Services*, Volume 7(1)
- Harris, F., McCaffer, R. & Edum-Fotwe, F., (2006) 'Modern Construction Management', Oxford Malden Mass, Blackwell Science.
- Henilane. I. (2015) 'The Evaluation of housing situation in Latvia', XVI Turiba University International Conference "Towards Smart, Sustainable and Inclusive Europe: Challenges for Future Development," (pp. 93–106). Riga, Latvia. ISSN 1691-6069
- Hung F. C. (2021, April 23). ' Isu lonjakan Hartanah dan Masalah Rumah Tidak Terjual (*Overhang*) di Malaysia'. *iproperty*. Retrieved 2021, July 15, from <https://www.iproperty.com.my/news/isu-lonjakan-harga-hartanah-masalah-rumah-tak-terjual-overhang/>
- Hussain A (2000) 'Faktor Kejayaan Kritikal Pengurusan Projek ; Suatu Kajian Kes Projek KLIA', Universiti Utara Malaysia
- Hwang, F. (2005) 'A Hierarchy Of Importance Indices', *IEEE Transaction on Reliability*, 54(1), 169-172
- Iberahim Z. (2009) 'Perlaksanaan Konsep 5:95 Dalam Sistem Penyampaian Perumahan', Universiti Teknologi Malaysia
- Ikejiofor, U. (2005) Land issues in the new national housing policy for Nigeria: lessons from research experience. *International Development Planning Review*, 27(1): 91-111.
- Isa A. A. & Mohd Jusan M. (2012) 'End-Users Participation Approach Towards Effective Housing Occupancy in Malaysia : A Review', *British Journal of Arts and Social Sciences*, Vol 8 (11), pp.183–197
- Isa N. Z. (2018) 'Strategi Pemaju dan Kontraktor yang Mengambilalih dan memulihkan Projek Terbengkalai', *Universiti Teknologi Malaysia*

- Isadore N, Carolyn R. B & Carolyn S. R. (1998) 'Qualitative-quantitative Research methodology : Exploring The Interactive Continuum', *SIU Press Applications*, The Institution of Surveyors Malaysia\
- Ismail S. (2019) 'Re-thinking Housing : Between State, Market and Society : A Special Report for National Housing Policy (2018-2025) Malaysia', Khazanah Research Institute
- Jeakqleyn Yacho (2021, April 12) 'KPKT Pinda Akta 118', *Utusan Sarawak* Retrieved July 1, 2021, from <https://utusanarawak.com.my/kpkt-pinda-akta-118/>
- James B & Ritsuko O (2003) 'Achieving Customer Focus in Private Housebuilding : Current Practice and Lessons from Other Industries', *Housing Studies*, Vol 18, No. 1, 87-101
- Junaidi A. B., Rosmadi F., Amer S. G. (2012) 'Penilaian Impak Pelaksanaan Dasar Perumahan Negara Terhadap Sektor Perumahan di Kuala Lumpur', *GEOGRAFIA Online™ Malaysia Journal of Society and Space* 8 issue 6 (90 - 108)
- Johnston, R.J. Gregory, D. And Smith, D.M. (1986) 'The Dictionary of Human Geography', *The Dictionary of Human Geography*
- Keith, T.Z. (2019). *Multiple Regression and Beyond: An Introduction to Multiple Regression and Structural Equation Modeling* (3rd ed.). *Routledge*. <https://doi.org/10.4324/9781315162348>
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2021a) '26 Projek Perumahan Terbangkalai Dalam Kategori Perancangan Pemulihan (Sehingga Mei 2021)' Retrieved June 16, 2021, from <https://ehome.kpkt.gov.my>
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2021b) '26 Projek Perumahan Terbangkalai Dalam Kategori Pemulihan (Sehingga Mei 2021)' Retrieved June 16, 2021, from <https://ehome.kpkt.gov.my>
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2021c) '26 Projek Perumahan Terbangkalai Dalam Kategori Statik (Sehingga Mei 2021)' Retrieved June 16, 2021, from <https://ehome.kpkt.gov.my>
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2021d) 'Senarai Pemaju Projek Perumahan Swasta Terbangkalai (Sehingga Mei 2021)' Retrieved June 16, 2021, from <https://ehome.kpkt.gov.my>

- Khalid, M. S. (2010) 'Abandoned Housing Development : The Malaysian Experience', Heriot-Watt University Edinburgh.
- Kerzner, H. (2009). 'Project Management: A Systems Approach to Planning, Scheduling, and Controlling', *John Wiley & Sons Inc.*
- Koskela, L., Ballard, G. & Tanhuanpää, V.-P., (1997) 'Towards Lean Design Management.', *IGLC-5. IGLC-5. Gold Coast: International Group for Lean Construction*
- Kraiem and Diekmann (1987) 'Current Delays In Construction Projects.', *Journal of Construction Engineering and Management*. 113(4), pp.591-602
- Lambeck, R. & Eschemuller, J (2009) 'Urban Construction Project management, New York: McGraw Hill
- Lucas, L.M. and Ogilvie, D.T. (2006). Things are not always what they seem; how reputations, culture and incentives influence knowledge transfer. *The Learning Organization*. 13(1), pp. 7-24.
- Mackenzie N. & Knipe S. (2006) 'Research Dilemmas : Paradigms, Methods and Methodology', *Issues In Educational Research* , Vol 16(2)
- Mac-Borango, D. (2017) 'Construction Project Abandonment : An Appraisal of Causes, Effects and Remedies', *World Journal of Innovation and Modern Technology* , Vol 1(2) 1-10
- Mai Yujiou, Zhang Zhiyong dan Wen Zhonglin (2018). Comparing Exploratory Structural Equation Modeling and Existing Approaches for Multiple Regression with Latent Variables. *Structural Equation Modelling : A Multidisciplinary Journal*. Volume 25 Issue 5
- Majelan N. A., Anthony Jiram W. R., Ismail A., and Bujang A. A. (2020) 'Efficiency of Housing Delivery System For Affordable Homeownership in Malaysia : A Review of Literature', *Jurnal Kemanusiaan* , 18 : 1 (2020) 20-24
- Majendi A. (2020, July 8) 'Why Singapore has One of the Highest Home Ownership Rates', *Bloomberg* Retrieved July 10, 2021, from <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-07-08/behind-the-design-of-singapore-s-low-cost-housing>
- Makinde O. O. (2013) 'Housing Delivery System, Need And Demand', *Eviron Dev Sustain*, pp.49–69

- Maris, A. (2004). *Regression with social data: Modeling continuous and limited response variables* (Vol. 417). John Wiley & Sons.
- Marcussen, L. (1990) 'Third World Housing in Social and Spatial Development
- Marquardt S. and Glaser D. (2020). 'How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna'. *German Politics*. DOI: 10.1080/09644008.2020.177169
- Mat Noor N. A. & Eves C. (2011) 'Whole Life Cycle Costing For Malaysia Residential Property Development: the Culture Environment', *EddBE2100 Proceeding*, pp.170–174
- Melnikas, B. (1998) 'Management and modernization of housing facilities: specific features of central and eastern European countries', *Facilities*, 16(11), 326–333.
- Miller A. B. (2014, June 9) 'Public Housing Works : Lessons From vienna and Singapore'. Retrieved July 10, 2021, from <https://charterforcompassion.org/shareable-community-ideas/public-housing-works-lessons-from-vienna-and-singapore>
- Mohd Amin K. A. (2019, Oktober 24). 'Rakyat Tidak Mampu Beli Rumah, Dedah Bank Negara' *Sinar Harian*. Retrieved from <https://www.sinarharian.com.my/article/53874/BERITA/Nasional/Rakyat-tidak-mampu-beli-rumah-dedah-Bank-Negara>
- Mohd Isa. Z. (2009) 'Housing Delivery Framework: A Comparison Between malaysia & South Korea', *42nd Earoph Regional Seminar*.
- Mohd Fauzi S. N. F., Yusof N. & Osmadi A. (2011) 'Comparing the Level of Housing Defects in Sell Then Build (STB) and Build Then Sell (BTS) Housing', *World Applied Sciences Journal*, 12(4), pp.559–567
- Mohd Fauzi S. N. F., Yusof N. & Zainul Abidin N. (2011) 'Comman Defects Found In Build Then Sell Houses', *International Journal of Academic Research*, Volume 3(4), pp.494–497
- Mohd Fauzi S. N. F., Yusof N., and Zainul Abidin N. (2011) 'Measuring The Level Of Housing Defects In The Build Then Sell Housing Delivery Sistem', *International Journal Of Civil and Environmental Engineering*, 3(3)2011
- Mohd Fauzi S. N. F., Yusof N., and Zainul Abidin N. (2012) 'The Relationship og Housing Defects, Occupants' Satisfaction and Loyalty Behaviour In Build

- Then Sell Houses’, *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 62(2012), pp.75-86
- Mohd Isa E. Z. (2017) ‘Faedah Pelaksanaan Konsep Bina Kemudian Jual Kepada Pembeli’, *Universiti Teknologi Malaysia*
- Mohd Khir M. F. (2007) ‘Improving The Delivery Sistem On The Procedures And Processes And Implementation of The One Stop center For Development Applications’, *The Institution of Surveyors Malaysia*
- Mohd Khir M. F. (2007) ‘Improving The Delivery Sistem On The Procedures And Processes And Implementation of The One Stop center For Development Applications’, *The Institution of Surveyors Malaysia*
- Mohd Naziran (2015, Mac 18) ‘Pindaan Akta 118 Tambah baik Sistem Perundangan Perumahan’, *Berita Harian*. Retrieved Jun 15, 2021, from <https://beritaharian.my/pindaan-akta-118-tambah-baik-sistem-perundangan-perumahan/>
- Mohd Noor K. B. (2008) ‘Case Study : A Sytrategic Research Methodology’, *American Journal of Applied Sciences*, Vol 5(11), pp 1602-1604
- Mohamad Rasid S. N. Z. (2008) ‘Penerimaan Pemaju Rumah Terhadap Penggunaan Komponen Sistem Binaan Berindustri (IBS) Dalam Pembinaan Rumah Kediaman’, *Universiti Teknologi Malaysia*
- Morgan, G. & L. Smircich (1980) ‘The Case for Qualitative Research’, *Acad manag Rev*, Vol 5(4), pp 491-500
- Muhammad Arif N. R (2011) ‘Effective Housing management Framework For Multi Owner Low-Cost Housing In Malaysia’, *Deakin University*
- Muhammad, M. A. (2013) ‘Faktor Yang Membantu Pemaju Melaksanakan Konsep Bina Kemudian Jual Di Dalam Projek Pembangunan Perumahan’ *Universiti Teknologi Malaysia*
- Mumin, M. H., & Zainol, F. A., (2016) ‘Causes of Abandoned Housing Projects in Malaysia- The Stakeholders Views’, *Asian Journal of Knowledge Management*, 3(1), 11-26
- Mumin, M. H., Zainol, F. A., & Wan Daud W. N. (2017) ‘Solving Abandoned Residential Housing Projects in Malaysia : Finding From Blue Oceaon Strategy’, *International Journal Business Process Integration and Management*, 8(4), 243-251

- Mundt A., and Springler E. (2016). 'Milestones in Housing Finance in Austria Over the Last 25 Years'. *Milestones in European Housing Finance*. 55-73
- Mustafa A. & Ghazali M. (2012) 'House Buyers' Satisfaction On Housing Projects In malaysia: A Conceptual Framework', *Educational Research*, Vol 3(6), pp.509–513
- Mustafa A. & Ghazali M. (2012) 'Issues In Housing Delivery Systems And Customer Satisfaction', *Elixir Marketing Management*, 48 (2012), pp.9395–9399
- Mustafa A., Bahari F. & Nazruddin N. S. (2015) 'The Relationship Between Product Quality, Service Quality And Satisfaction In Build Then Sell (BTS) Housing Project', *Ist International Conference of Business Innovation*, pp. 503–515
- Nawi M. N. M., Lee A., and Nor K. M. (2011) 'Barriers To Implementation of The Industrialised Building Sistem (IBS) in Malaysia', *The Built & Human Environment Review*, Volume 4, pp.22-35
- Ng Lee Fen (2007) 'Determinant Factors Of Implementing Build Then Sell In Malaysia: Housing Developers Point Of View', Universiti Sains Malaysia
- Nokes, S., Greenwood, A., Major, I., Goodman, M., (2007) 'The Definitive Guide to Project Management', *Prentice Hall, Financial Times, Pearson Education, U.S.A.*
- Norakmawati Ishak (2008) 'Kajian Perbandingan di antara Konsep Jual Kemudian Bina (JKB) dan Bina kemudian Jual (BKJ) dalam Mengatasi Masalah Pembeli Rumah', Universiti Teknologi Mara
- Nuarrual H. M. D (2011) 'Comparative Housing Sale And Purchase Agreements Under The Malaysia, Singapore An new South Wales Housing Law', UUM Press.
- Nuarrual H. M. D (2019) 'Planning Case Law and legal Issues In Abandoned Housing Projects In Malaysia', Proceedings of the 4th International Conference on Education, Islamic Studies and Social Science Research and International Conference on Science and Technology (ICEISR & ICOST).
- Olayiwola L. M., Adeleye O. & Ogunshakin L. (2005) 'Public Housing Delivery In Nigeria : Problems And Challenges', *World Congress On Housing, Transforming Housing Environment Through Design*
- Ong Ai Wern (2010) 'Konsep Pembangunan Berfasa sebagai Strategi Pemaju di dalam Pembangunan Projek Perumahan', Universiti Teknologi Malaysia

- P. E. Josephson, and Y. Hammarlund (1999) 'The Causes And Costs Of Defects In Construction: A Study Of Seven Building Projects', *Automation in Construction*, Vol. 8, no.6, pp. 681-687
- Peacher R. (2021). 'In Vienna, Public Housing is Affordable and Desirable'. *Marketplace*. Retrieved 2021, July 12, from <https://www.marketplace.org/2021/05/03/in-vienna-public-housing-is-affordable-and-desirable/>
- Pelleteret L. (2020). 'Housing is a Human Right, Not a Business'. *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère Matériaux de la recherche 2020*
- Rachel A. Y. (2017, December 28) 'Understanding What Happens At The End on 99 Year Lease', *The Straits Times* Retrieved July 10, 2021, from <https://www.straitstimes.com/singapore/housing/understanding-what-happens-at-the-end-of-a-99-year-lease>
- Rajoo. S (2012) 'Dispute resolution For The Construction Industry In Malaysia', *Society of Construction Law Malaysia*, Issues 1 (2012)
- Rameli A., Johar F., & Siong H. C. (2006) 'The Management Of Housing Supply Malaysia : Incorporating Market Mechanism in Housing Planning Process', *Internationa Conference on Construction Industry*
- Randall E.Schumacke & Richard G. Lomax (2004) 'A Beginner's Guide To Structural Equation Modeling', Second Edition, Lawrence Erlbaum Associates, Publishers. Mahwah, New Jersey London
- Robert W Joselyn (1977) 'Designing The Market Pearch Project', New York, Petrocelli/Charter
- Rockart J. (1979) 'Chief Executives Define Their Own Data Needs', *Harvard Business Review*, p.81-93
- Rusli N. (2017) 'Implication of Abandoned Housing Project In Malaysia', Univesity Maalysia Pahang
- Saar C. C. (2014) 'Delay In Housing Delivery Process in Malaysia', Univesity Technology Maalysia
- Saidah An'nisaa A., Nur Farhayu A., Nur Asyekin R., Mohamad Idris A. & N. I. Ramli (2020) 'Effect of Government Policy Towards The Abandoned Housing Project In Malaysia', *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*

- Salleh R. (2009) 'Critical Success Factors of Project Management For Brunei Construction Projects: Improving Project Performance', Queensland Univesity of Technology
- Salleh Buang (2016, November 15) 'Isu Rumah 'The Golf Garden Jawi', *Utusan Online*. Retrieved May 15, 2021, from <https://utusan.com.my/premium/2016/11/isu-rumah-the-golf-garden-jawi>
- Sanyal B. abd Mukhija V. (2000) 'Institutional Pluralism And Housing Delivery : A Case of Unforeseen Conflicts In Mumbai, India', Massachusetts Institute of Technology
- Sargent, R. G. (2003). Verification and Validation of Simualtion Models. *Winter Simulation Conference*, pp 37-48
- Sarling J. and Blyth R. (2013) 'Delivering Large Scale Housing : unlocking Schemes and Sites To Help Meet The UK's Housing Needs'
- Shaikh, A. W., Muree, M. R. & A. S. Soomro (2010) 'Identification od Critical Delay Factors in Construction', *Sidnh Uiversity Research Journal*, 42(2), pp. 11-14
- Sharan Raj (2019, Dicember 5) 'Time to get Build Then Sell On going', *New Straits Times*. Retrieved May 15, 2021, from <https://www.nst.com.my/opinion/letters/2019/12/545227/time-get-build-then-sell-scheme-going>
- Shuid S. (2011) 'The Changing Role Of The State and Market In Low Cost Housing Provision in Malaysia', *Journal of Architecture, Planning and ConstructionManagement*, Volume 1 Issues 2011, pp.39-70
- Siew, N. P. dan Teck H. T. (2016) " Challenges of Implementing Build-Then-Sell Housing Delivery Sistem to Address the Abandoned Housing Problem in Malaysia', *Malaysia Journal of Economic Studies*, 53(1): pp 135-151
- Siong K. C. (2020, February 2020) 'Singapore Budget 2020 : Building a Carinf and Inclusive Home for all Singaporeans', *The Straits Times* Retrieved July 12, 2021, from <https://thestraitstimes.com/Singapore/building-a-caring-and-inclusive-home-for-all-sporeans>
- Sock Y. P. and Helble M. (2016) " Housing Policy in Singapore", *Asian Development Bank Institute*, Singapore Management University

- Sock- Yong Phang. (2019) " Singapore's Approach to Housing Policy', *Economic, Politics and Public Policy in East Asia and the Pacific*, Singapore Management University
- Sufian A. & Ab. Rahman R. (2008) 'Quality Housing: Regulatory and Administrative Framework in Malaysia', *Journal of Economic and Management*, 2(1), pp.141–156
- Sweis, G. et al., (2008) 'Delays in construction projects: The case of Jordan', *International Journal of Project Management*, 26, pp.665–674
- Tan Su Fung (2000). 'Prospek Skim Pembinaan Bina Kemudian Jual' Universiti Teknologi Malaysia
- Tan H. S., Edwin K. T. N. & Pek H. C. (2012) 'Real Option Framenwork Under Build Then Sell (BTS) Sistem', *Procedia Economic and Science*, 2 (2012), pp.382–392
- Tan T. C. and Khong K. W.(2012) 'The Link Between Homeownership Motivation and Housing Satisfaction', *Journal of Strategic Innovation and Sustainability*, Vol 7(1), pp.62–71
- Teck Hong Tan (2011) 'The Importance Of Pilot Study. Social research Update', *Department of Sciology*, University of Surrey.
- Teijlingen, E. R. V. & hudley, V. (2001) 'Sustainability and Housing Provision in Malaysia', *International Journal of Economic and Management* , 6(1), pp.1–20
- Teon, M. L. (2014) 'Project Peocurement Method : The Conflicts in Construction Projects Procured Under Design and Build Method', Universiti Malaysia Pahang
- Tomlinson M. R. (2011) 'Managing The Risk Of Housing Delivery: Local Government in South Africa', *Habitat International*, 35(2011) , pp.419–425
- Toor, S.R. & Ogunlana, S.O., (2008) 'Problems causing delays in major construction projects in Thailand', *Construction Management and Economics*, 26(4), pp.395–408
- Walker N, Merrifield A, Forster C, Krone A. and Marx C. (1992) 'Overview of Housing Delivery Sistem in South Africa'
- Wells J. (1986) 'The Construction In Developing Countries: Alternative Strategies For Development', Croom Helm Ltd, London

- William C. W. (1990) 'Vacancy, Search and Prices in A Housing Market matching Model', *Journal of Political Economy* , Vol. 98(6)
- Whitehead C., Tang C., and Mulhall T. (2019) 'International Models for Delivery of Affordable Housing in Asia', *Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS) London*
- Yakob H., Yusof F., dan Hamdan H. (2015). 'Stakeholder Perception on the Effectiveness of Housing Planning and Control in Urban Areas: A Preliminary Survey
- Yusof N. A. (2007) 'Build Then Sell Models For Housing Industry : A Review', *Journal of Valuation and Property Services* , Vol. 7(1)
- Yusof N., mohd Shafie M. W. & yahya S. (2007) 'Build Then Sell Models For Housing Industry : A Review', *Journal of Valuation and Property Services*, Volume 7(1)
- Yusof N., Mohd Shafie M. W., Yahya S., & Ridzwan M. (2010) 'Strategies To Implement The Build Then Sell Housing Delivery Sistem In Malaysia', *Habitat International*, 34(2010), pp.53–58
- Yusof N., Abu-Jurad I. Y., & Badree M. H. (2012) 'The Effectiveness Of Government Incentives To Facilitate An Innovative Housing Delivery Sistem : The Perspective Of Housing Developers', *Theoretical and Empirical Researches in Urban Management*, Volume 7(1)
- Zailan Mohd Isa (2009) 'Housing delivery framework: A Comparison between Malaysia and South Korea', *42nd EAROPH Regional Seminar Affordable Housing*
- Zainul Abidin N. (2010) 'Investigating The Awareness and Application of Sustainable Construction Concept by malaysian Developers', *Habitat International*, 30, pp.367–484
- Zairul M. N. and Ibrahim R. (2008) 'Identifying Economical and Sustainable Elements in Enhancing Build Then Sell (BTS) Concepts for Malaysia Housing Development', *Journal of Urban Planning and Development*. Vol 143, Issue 3
- Zairul M. N. and Ibrahim R. (2011) 'Abandoned housing Projects In Malaysia: Proposal For Promoting The BTS Concept For Malaysian Housing Development', University Putra Malaysia

Zongchai W., Tinting C., Chui L. H. and Chan H. W. (2017) 'Policy Transferability on Public Housing at City Level : Singapore to Guangzhou in China', *2nd International Conference on Built Environment in Developing Countries*

SENARAI PENERBITAN

Non-Indexed Journal

1. **Almi, N. A. & Husin, K.** (2017). Success Factors of Housing Delivery System among Malaysian Developers. *International Journal Of Real Estate Studies*, Volume 11, No. 5, ISSN: 1832-8505. <https://www.utm.my/intrest/2017/12/19/volume-11-number-5/>

Non-Indexed Conference Proceedings

1. **Almi, N. A., Mohsin, A. & Abdul Rahman, M. S** (2019). Factors Affecting The Successful Of Housing Delivery Sistem In Malaysia. *In 2019 International Graduate Conference of built Environment & Surveying (GBES)*. (pp138-145). <https://builtsurvey.utm.my/gbes2019/real-estate/>
2. **Almi, N. A. & Husin, K.** (2013). Implementation Of Build-Then-Sell & Sell-Then-Build In Housing Delivery Sistem: The Review on Housing Supply. *In 2013 Asian Pacific Network for Housing Research Conference (APNHR)*