

**FAKTOR-FAKTOR KRITIKAL BAGI PEMULIHAN PROJEK
PERUMAHAN TERBENGKALAI**

FADZILAH BINTI IBRAHIM

**Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada
syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pengurusan Pembinaan)**

**Fakulti Kejuruteraan Awam
Universiti Teknologi Malaysia**

NOVEMBER, 2006

PENGHARGAAN

Penulis ini merakamkan penghargaan yang tidak terkira kepada Ir. Dr. Rosli Mohamad Zin diatas segala bimbingan dan dorongan yang diberikan sepanjang tempoh kajian ini

Juga dirakamkan penghargaan kepada pemaju, agensi kerajaan, kontraktor dan semua pihak yang terlibat dalam memberikan kerjasama yang baik dalam penghasilan kajian ini.

Penghargaan juga kepada Noor Zarina, Fazleen Hanim, Mashanim, Khairil Azizi (suami yang juga rakan sekuliah), Awang Mortaza, Nor Hisham dan rakan-rakan lain yang juga membantu dalam penghasilan kajian sepanjang dua tahun pengajian.

ABSTRAK

Kewujudan projek perumahan terbengkalai di Malaysia sememangnya membimbangkan banyak pihak terutamanya pihak Kerajaan dan pembeli rumah. Walaupun ekonomi Malaysia telah berkembang sehingga 6.2% sebagaimana yang di isytiharkan oleh Bank Negara dalam Laporan Tahunan 2005 baru-baru ini, ia dianggap sebagai pertumbuhan yang rancak, tetapi projek perumahan terbengkalai terus menjadi barah dalam industri pembinaan walaupun terdapat sedikit penurunan dari segi jumlahnya. Permasalahan ini seharusnya dibendung bagi Malaysia mencapai tahap negara maju seperti yang termaktub dalam Wawasan 2020. Justeru itu, kajian ini dibuat dengan mengambil kira segala punca-punca yang telah dikategorikan sebagai punca-punca am ataupun biasa dan punca-punca yang jarang diketahui. Ia dibuat berdasarkan kajian literatur dari buku-buku dan jurnal, kajian temuramah dengan pihak terlibat dan juga sample kajian kes. Hasilnya dapat di rumuskan punca am adalah terdiri daripada kelemahan pengurusan dan kewangan serta kekurangan pengalaman pihak pemaju, kajian kemungkinan tanpa perunding hartanah, persaingan antara pemaju adalah antara punca yang menjurus projek perumahan terbengkalai. Manakala bagi punca-punca yang jarang diketahui pula ialah, kelemahan kawalan dan penguatkuasaan, bidang kuasa TTPR yang terhad, ketiadaan insuran bagi melindungi pembeli rumah adalah punca-punca yang menyebabkan masalah ini berlarutan. Pada akhir kajian ini, satu cadangan telah di bina dengan mengambil kira kedua-dua faktor bagi menangani masalah projek perumahan terbengkalai.

ABSTRACT

The presence of abandoned housing project in Malaysia has present anxiety to various party including Federal Government and buyers. The Malaysian economy has grown 6.2% as announced by Bank Negara in its 2005 Annual Report, despite a faster rate and strong growth apparently abandoned housing project continues to be a bane of the industry, albeit on the declining. Expectation at this time is to minimize the number of abandoned housing projects to propel Malaysia into developed status as articulated in Vision 2020. This paper describes a study on factors causing the abandonment of housing projects and has been conducted based on literature review , interview with the top management in the relevant parties involved and case study. Its is aimed to identify root causes that lead to housing project abandonment, the strategy that had been taken, and the advantages and disadvantages of the existing practice as well as to propose enhancement to the present approach. The finding revealed that incompetent and poor financial management of the developers, financial difficulties as a result of inadequate cash flow, lack of feasibilities studies, competition of new residential projects, inattractive marketing strategies, inexperineced developers, higher financing cost and critical material shortage are categorised as important factors affecting abandoned housing project. Beside the said factors and analysis on the present strategies and practice, abandoned housing project is still exist due to several undisclosed causes such as lack of enforcement for control and monitoring, limtitation of jurisdiction as well as unavailability of Home Indemnity Insurance. These had caused the revival of abandoned housing project to be hold back. At the end of the study a recommendation has been proposed and it is expected that it will able to be used for improving the present approach of reviving abandoned housing project by taking into consideration the undisclosed root causes.

KANDUNGAN

BAB PERKARA

MUKA

SURAT

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1	Pengenalan	1
1.2	Penyataan Masalah	5
1.3	Objektif Kajian	5
1.4	Skop Kajian	6
1.5	Metodologi Kajian	7
	1.5.1 Fasa Satu -Kajian Literatur	7
	1.5.2 Fasa Dua – Kes Kajian	7
	1.5.3 Fasa Tiga - Kajian Temuramah	7
1.6	Penyusunan Bab	8
	1.6.1 Bab Satu	8
	1.6.2 Bab Dua	8
	1.6.3 Bab Tiga	8
	1.6.4 Bab Empat	9
	1.6.5 Bab Lima	9
	1.6.6 Bab Enam	9
	1.6.7 Bab Tujuh	9

BAB 2 SENARIO PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI DAN PERANAN PIHAK YANG TERLIBAT

2.1	Pengenalan	11
2.1.1	Definisi Projek Terbengkalai.	12
2.2	Peranan Pihak Yang Terlibat Didalam Industri Pembinaan Secara Am	18
2.2.1	Peranan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Terhadap Industri Pembinaan.	18
2.2.2	Peranan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan (CIDB)	22
2.2.3	Peranan Pemaju Perumahan	23
2.2.4	Peranan dan tanggungjawab pembeli	27
2.2.4.1	Peringkat tinjauan	27
2.2.4.2	Semasa menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB)	30
2.2.4.3	Selepas Menandatangani SPJB	31
2.2.4.4	Penyerahan Pemilikan Kosong	32

BAB 3 PUNCA-PUNCA AM PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI

3.1	Punca-punca Am / Biasa	35
3.2	Pihak Pemaju	37
3.3	Badan Kerajaan.	39

3.3.1	Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2002.	41
3.3.2	Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 2002	43
3.3.2.1	Pengecualian	43
3.3.2.2	Pembukaan Akaun HDA	44
3.3.2.3	Deposit oleh Pemaju	44
3.3.2.4	Simpanan kesemua wang yang dibayar oleh pembeli.	44
3.3.2.5	Bayaran terus kepada Akaun HDA oleh pembiaya pembeli.	45
3.3.2.6	Pengeluaran wang daripada Akuan HDA	45
3.3.2.7	Syarat-syarat pengeluaran wang dari Akaun HDA.	46
3.3.2.8	Pengeluaran dengan memberikan jaminan bank	47
3.3.2.9	Pengeluaran kesemua wang dalam Akuan HDA	48
3.3.2.10	Pengawal boleh menggunakan wang dalam Akuan HDA	48
3.4	Pihak Kontraktor	49
3.5	Institusi Kewangan.	50
3.6	Faktor Persekitaran	51
3.6.1	Kenaikan Harga Bahan Pembinaan.	51
3.6.2	Kemelesetan ekonomi rantau Asia 1997.	53
3.7	Kesimpulan	54

BAB 4 METODOLOGI KAJIAN

4.1	Punca-punca Am / Biasa	55
4.2	Fasa Satu – Kajian Literatur	55
4.3	Fasa Kedua – Kajian Kes	56
	4.3.1 Komponen Kajian Kes	57
	4.3.2 Tujuan Kajian Kes	57
4.4	Fasa Tiga – Kajian Temuramah	58
	4.4.1 Penyediaan Borang Kajian Temuramah	58
	4.4.2 Pengedaran Borang Temuramah	60
	4.4.3 Pemilihan Responden	61
4.5	Kaedah Penganalisa Informasi dan Pembentukan Cadangan	61
4.6	Kesimpulan	62

BAB 5 ANALISIS DAN KEPUTUSAN

5.1	Pengenalan	63
5.2	Latar Belakang	63
5.3	Keputusan dan Analisa Temuramah	65
	5.3.1 Analisa Terhadap Punca-Punca Am/Biasa Projek Perumahan Terbengkalai	65
	5.3.1.1 Masalah Kewangan Akibat Krisis Kewangan Asian 1997	67
	5.3.1.2 Pemaju Kurang Pengalaman Atau Baru Dalam Bidang Industri Pembinaan	68
	5.3.1.3 Kajian Kemungkinan (Feasibility Study) Tanpa	

	Khidmat Perunding Hartanah	69
5.3.1.4	Sasaran Jualan Tidak Dicapai Kerana Persaingan Dengan Pemaju Lain	71
5.3.1.5	Sasaran Jualan Tidak Dicapai Kerana Faktor Harga Tinggi	72
5.3.1.6	Sasaran Jualan Tidak Dicapai Kerana Strategi Pemasaran Lemah	73
5.3.1.7	Pemaju Kurang Pemahaman Undang-Undang	74
5.3.1.8	Kurang Pengalaman Dan Kelemahan Pihak Pihak Kontrator	76
5.3.1.9	Kelemahan Pengurusan Pembinaan Dan Pengurusan Kewangan Pemaju	77
5.3.1.10	Kekurangan Sumber Bahan Pembinaan	78
5.3.2	Analisa Terhadap Punca-Punca Yang Jarang Diketahui Projek Perumahan Terbengkalai	79
5.3.2.1	Lokasi Projek Pembinaan Tidak Sesuai	80
5.3.2.2	Kesukaran Mendapat ‘Bridging Loan’	82
5.3.2.3	Persengketaan Peribadi Antara Tuan Tanah Dan Pemaju	83
5.3.2.4	Kelemahan Kementerian Dalam Pengeluaran Lesen Pemaju Dan Penguatkuasaan Peraturan Sediaada	84
5.3.2.5	Kadar Deposit RM200,000.00 Rendah	86
5.3.2.7	Senaraihitam Syarikat Dan Pengarah Tidak Diumumkan Kepada Orang Awam	87
5.3.2.8	Tiada Insuran Jika Rumah Terbengkalai	88
5.3.2.9	Bidang Kuasa TTPR Terhad	89
5.4	Kesimpulan	91

BAB 6 KAJIAN KES

6.1	Pengenalan	92
6.2	Latar Belakang	93
6.3	Kronologi Terbengkalai	93
6.3.1	Kemajuan Kerja	93
6.3.2	Bayaran Interim	94
6.3.3	Analisa Terhadap Punca Projek Kajian Kes Terbengkalai	96
6.3.3.1	Analisa Terhadap Punca Projek Kajian Kes Terbengkalai	96
6.3.3.2	Punca Jarang Diketahui Projek Perumahan Terbengkalai	98
6.4	Kaedah Dan Amalan Pemulihan Dan Pengambilan Projek	99
6.5	Faktor Kejayaan Pemulihan	103
6.6	Kesimpulan	104

BAB 7 KESIMPULAN

7.1	Pengenalan	107
7.2	Kesimpulan	110
7.3	Limitasi Kajian	113
7.4	Cadangan Penyelidikan Akan Datang	114

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
1.2	Keadaan Ekonomi Ketika Kegawatan Ekonomi 1997 -1998	4
2.1	Jumlah Projek Terbengkalai Mengikut Negeri	13
2.2	Jumlah Projek Terbengkalai Yang Telah Disiapkan Mengikut Tahun	15
2.3	Jumlah Projek Terbengkalai Yang Berpotensi Disiapkan Mengikut Tahun	16
6.3	Punca Am Projek Kajian Kes Terbengkalai	97
6.4	Punca Jarang Diketahui Projek Kajian Kes Terbengkalai	98

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Projek Perumahan Terbengkalai	3
1.2	Carta Alir Metodologi Kajian	10
2.1	Jumlah Projek Perumahan Terbengkalai Mengikut Tahun	17
3.1	Keadaan Ekonomi (KDNK berbanding tahun)	36
3.2	Diagram Ishikawa Tentang Punca Am Projek Perumahan Terbengkalai	37
5.1	Komposisi Responden	64
5.2	Punca-Punca Am/Biasa Projek Perumahan Terbengkalai	66
5.3	Respon Krisis Kewangan Asian 1997 Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai	67
5.4	Respon Pemaju Kurang Pengalaman Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai	68
5.5	Respon Kajian Kemungkinan Tanpa Perunding Hartanah Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai	70
5.6	Respon Persaingan Dengan Pemaju Lain Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai	71

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
5.7	Respon Faktor Harga Rumah Tinggi Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai	72
5.8	Respon Strategi Pemasaran Yang Lemah Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai	73
5.9	Respon Pemaju Kurang Pemahaman Undang-Undang Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai	75
5.10	Respon Kelemahan Pengurusan Kontraktor Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai	76
5.11	Respon Kelemahan Pengurusan Pembinaan dan Pengurusan Kewangan Pemaju Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai	77
5.12	Respon Kekurangan Sumber Bahan Pembinaan Terhadap Projek	78
5.13	Punca-Punca Yang Jarang Diketahui Bagi Projek Perumahan Terbangkalai	79
5.14	Respon Lokasi Projek Pembinaan Tidak Sesuai Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai	81
5.15	Respon Kesukaran Mendapatkan 'Bridging Loan' Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai	82

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
5.16	Respon Persengketaan Peribadi Tuan Tanah Dan Pemaju Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai	83
5.17	Respon Kelemahan Pengeluaran Lesen Pemaju Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai	84
5.18	Respon Kelemahan Penguatkuasaan Peraturan Sediaada Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai	85
5.19	Respon Kadar Deposit RM200,000.00 Yang Tidak Sesuai Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai	86
5.20	Respon Senaraihitam Syarikat dan Pengarah Tidak Diumumkan Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai	87
5.21	Respon Tiada Insuran Melindungi Projek Perumahan Terbengkalai	88
5.22	Respon Faktor Bidang Kuasa TTPR Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai	90
6.1	Peratus Kemajuan Kerja Dan Jangkamasa Kontrak	94
6.2	Peratus Bayaran Interim Jangka Masa Kontrak	95

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
6.5	Carta Alir Rangka Kerja Pemulihan Projek	101
6.6	Carta Alir Proses Perlaksanaan Pemulihan Projek	102
7.1	Cadangan Konsep Pemulihan Projek Pembangunan Terbangkalai	112

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
A	Borang Soal Selidik	118

BAB 1

PENGENALAN

1.7 Pengenalan

Malaysia ialah sebuah negara membangun dan ia dianggap sebagai sebuah model di rantau ini kerana pencapaiannya bukan sahaja dalam pertumbuhan ekonomi tetapi juga dalam pembangunan sosial dan budaya. Dasar kerajaan yang menggalakkan pelaburan asing membuka kilang-kilang dan menyediakan zon perdagangan serta pengecualian cukai bagi tempoh tertentu semakin merancakkan pertumbuhan ekonomi negara kita.

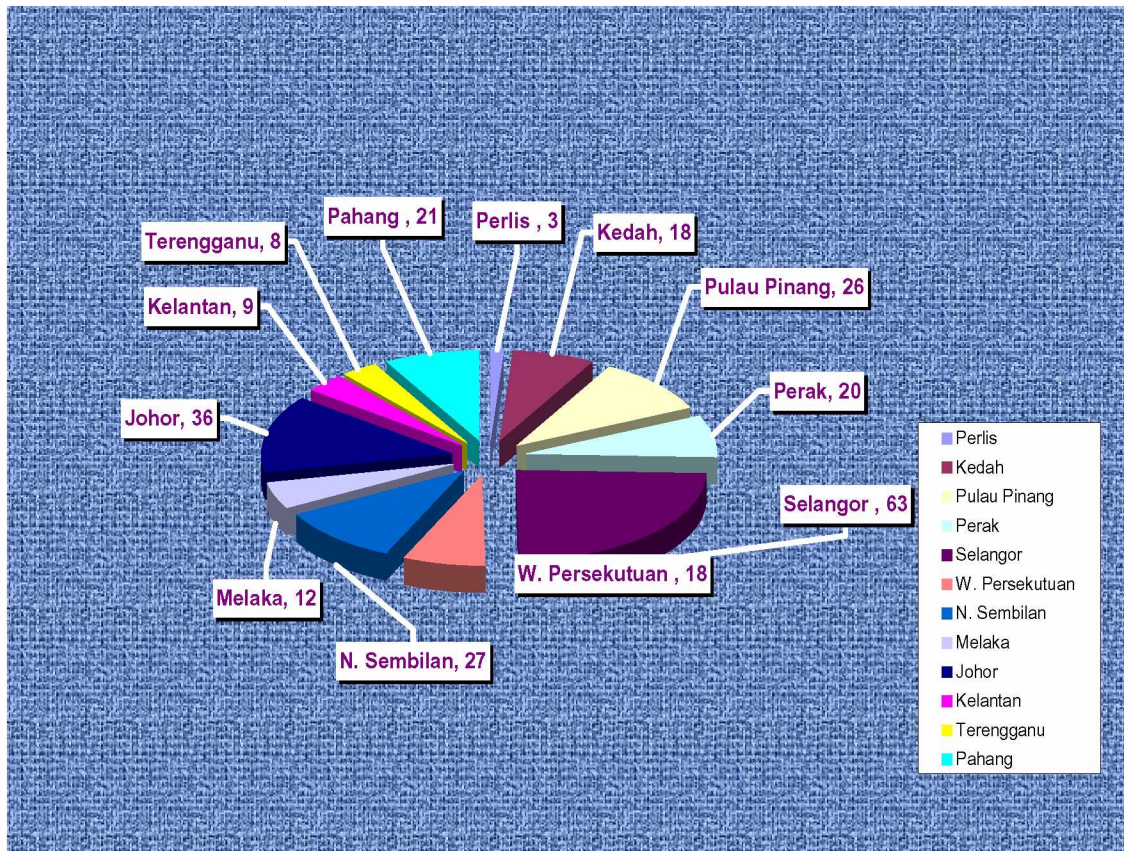
Tetapi dalam usaha untuk mencapai pembangunan seimbang seperti yang disasarkan dalam Wawasan 2020 , negara kita telah diserang krisis ekonomi pada tahun suku keempat tahun 1997 sehingga suku pertama 1998. Kadar pertumbuhan negara menjunam hingga ke paras negatif 7.9% (Economic Planning Unit (EPU), – 2005)

Kejatuhan nilai mata wang telah menggalakkan lagi eksport keluar negara kerana nilai mata wang yang rendah menjadikan barangan kita lebih murah. Kegawatan ekonomi terutamanya krisis kewangan bukan sahaja melanda negara

kita malah ia juga melanda rantau Asia. (Malaysia External Trade Development Corporation (MATRADE), 2005).

Ini turut dirasai oleh struktur kewangan, terutamanya sektor perbankan. Sistem bank memerlukan suntikan modal, dan penggabungan bagi memperkukuhkan operasinya di negara kita. Berbanding dengan sektor lain, sektor pembinaan adalah yang paling terjejas teruk seperti yang tertera dalam Jadual 1.2. Justeru projek perumahan yang dalam pembinaan ketika itu, menerima kesan seperti tertangguh dan terbengkalai. Masalah projek-projek perumahan terbengkalai ini masih berlaku dan ianya perlu ditangani secara bijak oleh semua pihak yang terlibat.

Bagi tahun 2005 terdapat 261 bilangan projek perumahan terbengkalai yang melibatkan lebihkurang RM 7 billion anggaran kos projek. (KPKT, 2005) Jadi adalah amat penting sekali untuk mengimbangkan pencapaian ekonomi dengan faktor penyebab projek perumahan terbengkalai dalam mencapai matlamat Wawasan 2020 yang di rangka pada tahun 1990.



Rajah 1.1 : Projek Perumahan Terbengkalai Tahun 2005

Sumber : Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, KPKT

Jadual 1.2 : Keadaan Ekonomi Ketika Kegawatan Ekonomi 1997 – 1998

PENGELUARAN DAN HARGA	1997		1998
	Suku Ke-1	Suku Ke-4	Suku Ke-1
	Perubahan Tahun dalam %		
KDNK benar	8.5	6.9	-1.8
Pertanian	3.7	0.4	-2.8
Perlombongan	-0.6	7.7	2
Perkilangan	13.8	10.9	-2.4
Pembinaan	12.7	6	-10
Perkhidmatan	9	6.4	2.9
Indeks Harga Pengguna	3.1	2.7	4.3
Indeks Harga Pengeluar	2.8	7.2	14.9
KEWANGAN PERSEKUTUAN	KERAJAAN	RM JUTA	
Hasil	14291	18,904	13812
Perbelanjaan	8939	16,034	8435
Lebihan Akaun Semasa	5352	2,870	5,377
Perbelanjaan Pembangunan	1543	6,580	1174
Lebihan Akaun Keseluruhan	3809	-3710	4203
IMBANGAN PEMBAYARAN	RM JUTA		
Eksport Kasar (F.O.B)	48,957	66,261	69,773
Import Kasar (C.I.F)	46,935	64,587	60,965
Imbangan Perdagangan	2,022	1,674	8,808
Rizab Antarabangsa	72,151	59,123	57,272
SISTEM PERBANKAN	Perubahan Dalam Tempoh (RM JUTA)		
Pinjaman	25,646	16,973	-2,092
DEPOSIT	19,095	25,992	-4,010
Imbangan Sumber	-6,369	9,019	-1,918
Nisbah Pinjaman Deposit (%) (akhir tempoh)	91.6	92.7	93.1
Jumlah	6,168	7,383	690

Sumber: Belanjawan 1998, Terbitan Jabatan Penerangan Malaysia. Kementerian Penerangan Malaysia.

1.8 Penyataan Masalah

Tahun 2005 merupakan tahun terakhir Rancangan Malaysia Kelapan dan pertumbuhan yang memberangsangkan pada tahun ini akan menyediakan asas yang kukuh bagi negara melangkah ke satu lagi fasa penting, yakni pelaksanaan Rancangan Malaysia Kesembilan 2006-2010. Ketika melangkah ke tahun 2006, cabaran dalaman dan luar akan terus menguji kekuatan dan ketahanan ekonomi. Dalam era globalisasi ini, masih lagi tinggal kesan krisis kewangan 1997/98 iaitu permasalahan projek perumahan terbengkalai di seluruh negara harus di tangani.

Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR) yang berkuatkuasa 1 Disember 2002 telah menerima sejumlah besar aduan kes-kes berkaitan dengan isu perumahan. Tetapi dengan bidang kuasa yang terhad, ia tidak dapat menyelesaikan masalah perumahan terbengkalai dan pembeli menanggung pelbagai masalah apabila berlaku masalah projek yang terbengkalai.

Jadi pekara ini memerlukan kajian yang menyeluruh ini termasuklah faktor yang menjadi punca dan pendekatan telah diambil pihak yang terlibat. Ia juga sejajar dengan tujuan projek perumahan yang bukan sahaja menyediakan tempat tinggal malahan lebih dari itu, menyumbang kepada pembangunan negara secara tidak langsung. (Ismail, 2002)

1.9 Objektif Kajian

Projek perumahan terbengkalai adalah masalah yang melibatkan semua pihak yang seperti Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan- KPKT, REHDA, Majlis Peguam, pihak bank, pihak kerajaan dan pihak relevan. Jalan

penyelesaian harus di cari supaya pembeli terdahulu tidak terbeban dengan masalah membayar kepada bank sedangkan rumah terus terbengkalai dan memastikan ia tidak berlaku pada pembeli baru.

Justeru objektif kajian ini adalah:

- i. Mengenalpasti faktor-faktor yang am / biasa dan faktor-faktor yang jarang didedahkan yang menjurus kepada permasalahan projek perumahan terbengkalai.
- ii. Mengenalpasti pendekatan yang diambil oleh pihak yang terlibat seperti Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan -KPKT, REHDA, SPNB dan sebagainya untuk memulihkan projek perumahan terbengkalai.
- iii. Mencadangkan penyelesaian terhadap pemulihan projek perumahan terbengkalai dengan mengambil kira faktor – faktor am / biasa dan faktor yang jarang didedahkan.

1.10 Skop Kajian

Secara umumnya kajian adalah merangkumi projek perumahan terbengkalai yang bermula dari tahun 1990 hingga 2005 di seluruh Malaysia. Projek perumahan yang terlibat ialah dari kategori kos rendah dan kos sederhana rendah. Manakala responden adalah terdiri dari kalangan mereka yang terlibat dengan projek perumahan terbengkalai secara langsung dan menjawat jawatan tertinggi dalam organisasi atau agensi tertentu.

1.11 Metodologi Kajian

1.11.1 Fasa Satu -Kajian Literatur

Kajian literatur yang di buat ialah ringkasan hasil pembacaan berkenaan dengan tajuk perumahan terbengkalai. Ia adalah terdiri daripada sumber seperti buku rujukan, jurnal, kertas seminar, majalah, keratan akhbar halaman web, tesis yang terdahulu, esei bibliografi dan sebagainya.

1.11.2 Fasa Dua – Kes Kajian

Ia adalah sangat penting bagi mencari praktis sebenar yang berlaku di tapak bina yang menjurus kepada projek terbengkalai. Selain dari itu, pendekatan yang telah diambil, kriteria pemulihan projek, faktor kejayaan, terma pembayaran, masalah yang dihadapi ketika penyiapan projek terbengkalai juga akan di kaji melalui kes-kes kajian yang diambil.

1.11.3 Fasa Tiga - Kajian Temuramah

Kajian melibatkan pengumpulan data dari individu atau organisasi yang berkenaan melalui temujanji. Jenis maklumat yang diambilkira ialah tahap pengetahuan, kesedaran terhadap masalah terbengkalai, komen, idea dan sebagainya. Secara ringkasnya metodologi kajian adalah seperti dalam Rajah 1.2

1.12 Penyusunan Bab

1.12.1 Bab Satu

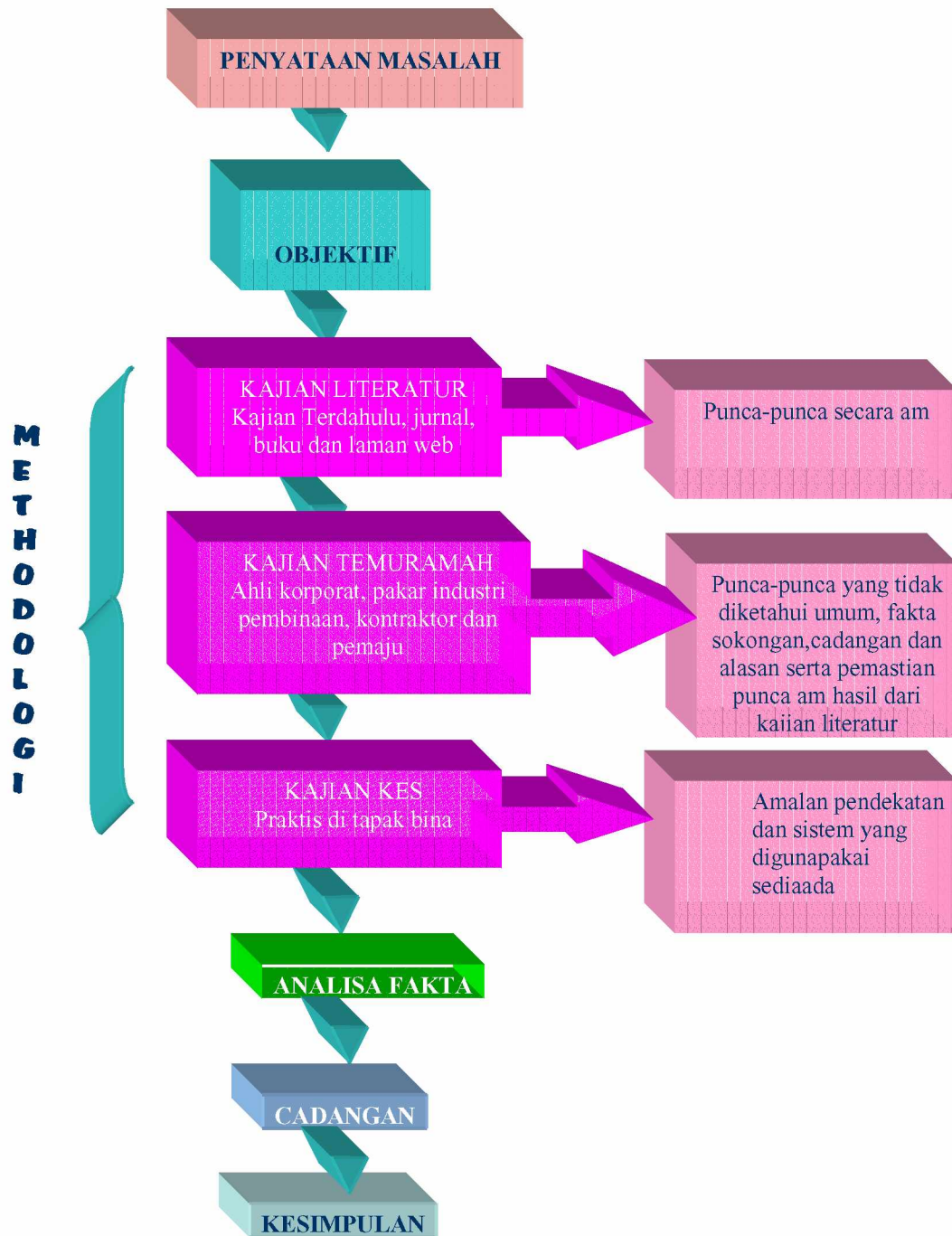
Bab menerangkan perkara berkaitan asas kajian yang dilakukan meliputi pengenalan , pernyataan masalah, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susunatur bab bagi keseluruhan dokumentasi kajian ini.

1.12.2 Bab Dua

Bab ini melihat senario projek perumahan terbengkalai dan peranan yang perlu dimainkan bagi mereka yang terlibat secara langsung kepada industri pembinaan. Tujuannya bagi mengkaji sejauh mana peranan itu dimainkan bagi membendung projek perumahan terbengkalai.

1.12.3 Bab Tiga

Bab ini mengupas punca-punca yang biasanya dikaitkan dengan projek perumahan terbengkalai. Tujuan bab ialah untuk menggarapkan dengan punca-punca yang jarang didedahkan bagi penyediaan cadangan penyelesaian .



Rajah 1.2 Carta Alir Metodologi Kajian

1.12.4 Bab Empat

Bab ini memperincikan metodologi kajian daripada proses pengumpulan kajian literatur, kajian temuramah yang dijalankan dan sample kajian kes.

1.12.5 Bab Lima

Bab ini menganalisis temubual dan kaji selidik yang dijalankan terhadap responden yang terpilih.

1.12.6 Bab Enam

Bab ini menganalisis kajian kes sebuah projek perumahan terbengkalai bagi mengenalpasti punca-punca yang ia terbengkalai. Selain dari itu ia dapat mengenal pasti samada punca tersebut adalah am ataupun punca-punca yang jarang diketahui.

1.12.7 Bab Tujuh

Bab yang terakhir ini membincangkan rumusan dan cadangan terhadap kajian yang telah dijalankan bagi menangani masalah projek perumahan terbengkalai sediaada pada masa akan datang.

Rajah 1.2 – Carta Alir Metodologi Kajian

RUJUKAN

Abdul Hakim dan Ishamuddin (2002), *Pengurusan Projek Binaan-Pembiayaan dan Pengawalan Kos yang Berkesan*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Abdul Hamid Mar Iman (2002), *An Introduction to Property Marketing*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Ahmad Mahdzan Ayob (1989), *Perancangan dan Penilaian Projek Pembangunan*, Dewan Bahasa dan Pustaka Kuala Lumpur.

Ahmad Nazmi Mohamed (1989), *How To Conduct a Feasibility Study For Project Succes*, Dewan Bahasa dan Pustaka Kuala Lumpur.

Cadman,D and Topping, R (1978), *Property Development*, E&FN Spon, London and New York.

Chan, Albert P. C., David Scott and Chan, P. L. (2004), Factors Affecting the Success of a Construction Project, *Journal of Construction Engineering and Management*,130(1):153.

Faridah Abdullah (2006), *Kajian Pemulihan Projek Pembangunan Kediaman Terbengkalai Di Dalam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur*, Universiti Teknologi Malaysia.

Ibrahim Wahab (1991), *Perancangan Bandar – Aspek Fizikal dan Kawalan Pembangunan*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), (2005), Direktori *Perumahan dan Anda*, Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasaan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Kok S. Y (1998), *Law Governing the Housing Industry*, Malaysia Law Journal Sdn Bhd.

LPH (2005), *Laporan Pasaran Harta Tanah 2005*, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia.

Louis Wakeman (1983), *Project Managers Rating Score*, E&FN Spon, London and New York.

Mohamad Sukeri Khalid (2005), *The Abandoned Housing Projects in Malaysia: Institutional Analysis of Real Estate Development Process*, Universiti Teknologi Malaysia.

Mohamad Ismail (2002), *Affordable Quality Housing : In Search of Legal Solution*, Malaysia Law Journal Sdn Bhd.

Noor Azmi Ahmad (1995), *Architecture, Urban Design & Development*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Norhaya Rashid (1993), *Feasibilities Studies on Housing Development*, Asia Pacific Real Estate Conference, Pelangi Beach Resort Langkawi.

NAPIC (2004), *Pusat Maklumat Harta Tanah Negara 2005*, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia.

Rosmini Md Nor (1997), *Strategi and Uncommon Project Management*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Sarina Ismail Mohamad (2003), *7 Ps in Sales and Marketing*, Venton Publishing (M).

Saadiah Ahmad (1999), *Strategic Leadership Principles*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Syed Khalid (2004), Buku “ *The Abandoned Housing Projects in Malaysia*” Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Tong, W. T. (2005), *Total Property Management Solution For Malaysia*, Venton Publishing (M).

Tan A. L. (2005), *Effective & Efficient Project Management*, Venton Publishing (M).

Tang, Andres C. J. (2004), *Why Projects Fail?* Venton Publishing (M) Venton Publishing (M).

Tham, J. M. (2005), *Hallmarks of Successful Property Development*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Teng, K. C. (2005), *Innovative and Intelligent Management*, Venton Publishing (M).