

**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

“Saya akui ini karya ini adalah hasil kerja saya sendiri
kecuali nukilan dan ringkasan yang tiap-tiap satunya
telah saya telah saya jelaskan sumbernya”

Tandatangan :
Nama Penulis : Fadzilah Binti Ibrahim
Tarikh : 30 November 2006

TERISTIMEWA BUAT

AYAHANDA DAN BONDA TERSAYANG

**Ibrahim b. Harun
& Rupiah b. Hj Said**

SUAMI TERCINTA

Khairil Azizi B. Ahmad

ANAKANDA

**Khairil Filzairy B. Khairil Azizi
Azra Filzaira B. Khairil Azizi**

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, inexperinedced 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	Definasi 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

PENGESAHAN PENYELIA

Saya akui bahawa saya telah membaca karya ini dan pandangan saya karya ini adalah memadai dari skop dan kualiti untuk tujuan penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pengurusan Pembinaan)

Tandatangan	:
Nama Penyelia	:	Ir. Dr. Rosli Mohamad Zin
Tarikh	:	30 November 2006

* Potong yang tidak berkenaan

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.

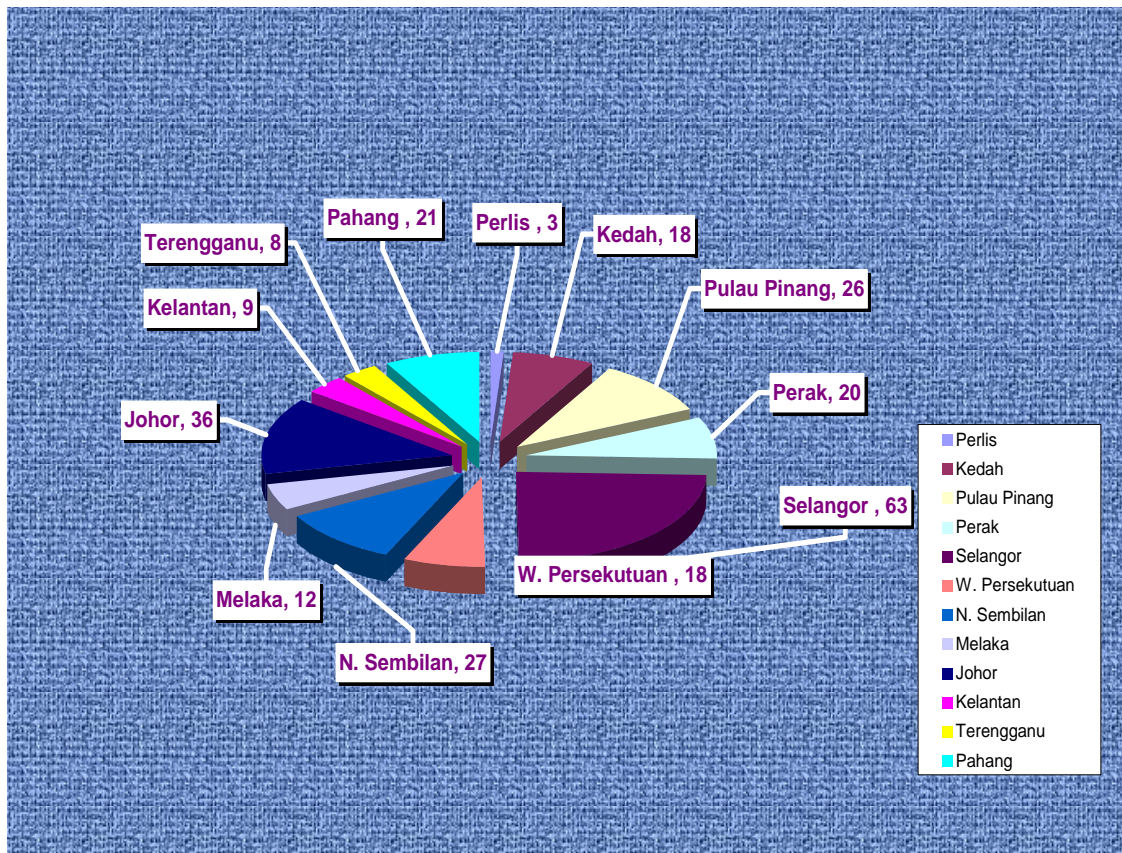
Tetapi dalam usaha untuk mencapai pembangunan seimbang seperti yang disasarkan dalam Wawasan 2020 , negara kita telah diserang krisis ekonomi pada tahun suku keempat tahun1997 sehingga suku pertama 1998. Kadar pertumbuhan negara menjunam hingga ke paras negatif 7.9% (Economic Planning Unit (EPU), – 2005)

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 KERAJAAN PERSEKUTUAN	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		
Eksporth 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 terbebani 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 diambil kira 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

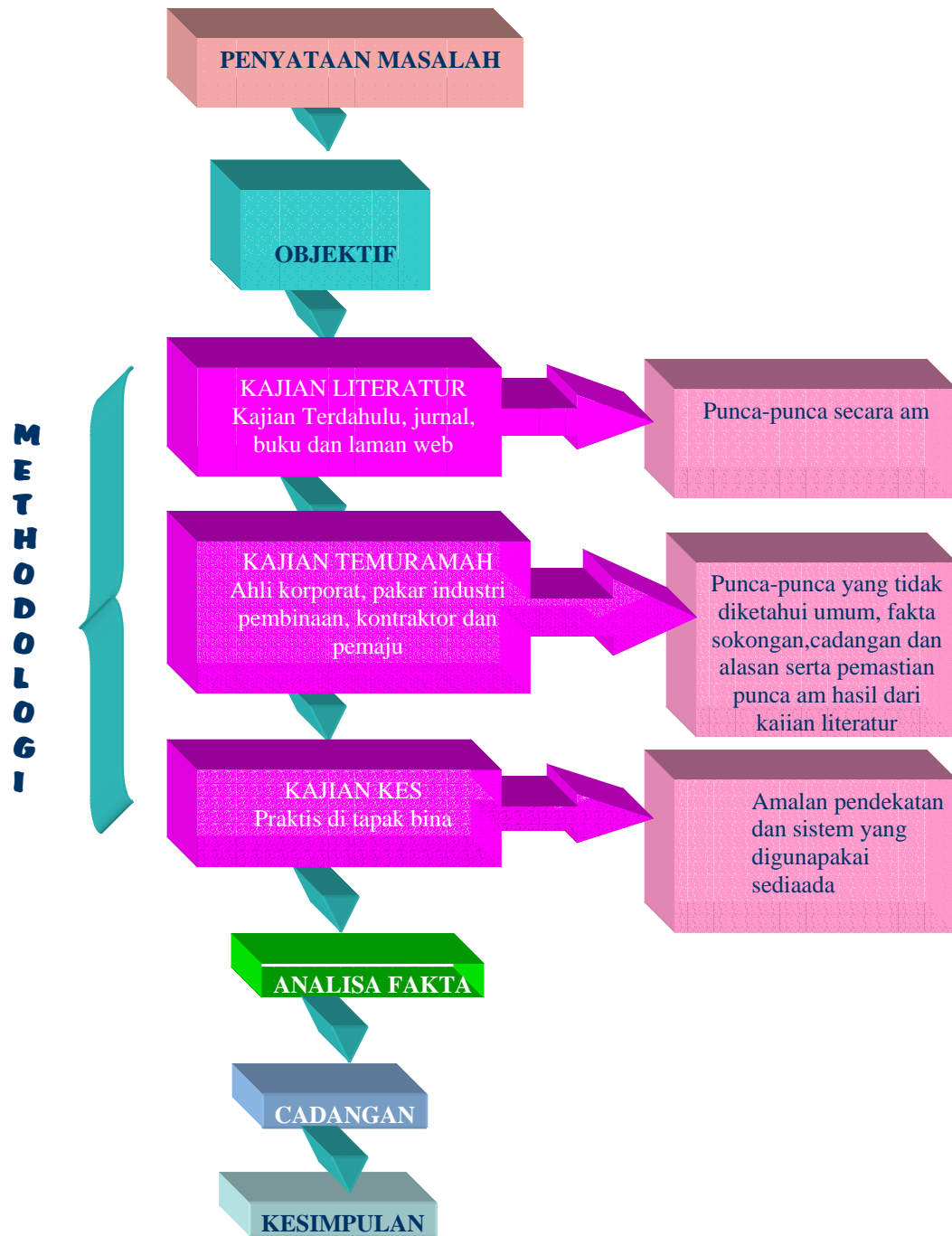
Bab menerangkan perkara berkaitan asas kajian yang dilakukan meliputi pengenalan , pernyataan masalah, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susunatur bab bagi keseluruhan dokumentasi kajian ini.

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

BAB 2

SENARIO PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI DAN PERANAN PIHAK YANG TERLIBAT

2.3 Pengenalan

Malaysia merupakan sebuah negara yang sedang pesat membangun . Ini bersesuaian dengan hasrat pemimpin negara yang ingin menjadikan Malaysia sebuah negara maju pada tahun 2020 seperti yang terdapat dalam Wawasan 2020. Untuk menjadi sebuah negara yang maju , keperluan untuk menjaga imej Malaysia dari segi prasana adalah sangat penting supaya ia terkenal kerana kemajuan dan berdaya saing dengan negara yang setaraf denganya dalam segala sektor.

Justeru itu, sektor pembinaan juga sepatutnya mencerminkan kemajuan yang setanding dengan sektor lain. Berlatarbelakangkan cabaran-cabaran yang dihadapi oleh industri pembinaan, terdapat satu keperluan untuk menjajarkan semula dan membawa satu perubahan ketara kepada industri tersebut.

2.1.1 Definisi Projek Terbengkalai

Projek perumahan terbengkalai telah mula dikesan dalam tahun 1983. Definisi projek perumahan terbengkalai oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan ialah apabila (KPKT, 2000):-

- i. Kerja-kerja pembinaan dan pemajuan di tapak terhenti selama 6 bulan atau lebih secara berterusan sama ada di dalam tempoh masa siap atau di luar masa siap sepertimana ditetapkan di dalam Surat Perjanjian Jual dan Beli.
- ii. Pemaju-pemaju mengakui tidak berupaya untuk meneruskan projek.
- iii. Pengawal Perumahan berpendapat sesuatu pemaju tidak dapat meneruskan lagi tanggungjawab mereka sebagai pemaju.

Projek Perumahan Terbengkalai diklasifikasikan kepada 4 kategori iaitu (KPKT, 2000):-

- i. Projek Masih Terbengkalai;
- ii. Projek Siap Dipulihkan;
- iii. Projek Diambil Alih Oleh Pemaju Lain; dan
- iv. Projek Tidak Sesuai Dipulihkan.

Manakala projek masih terbengkalai pula dibahagikan kepada 4 jenis iaitu;

- i. Projek baru dikenal pasti;
- ii. Projek di dalam kajian kemungkinan;
- iii. Projek sedia untuk dipulihkan dan
- iv. Projek sedang dalam pembinaan.

Jadual 2.1 – Jumlah Projek Terbengkalai Mengikut Negeri (KPKT,2005)

Negeri	Bil. Projek	Bil. Unit Rumah	Bil. Pembeli	Anggaran Nilai (RM Juta)
Perlis	3	181	132	5.475
Kedah	18	2791	1499	255.0
Pulau Pinang	26	12596	10196	1089.9
Perak	20	3052	1811	151.57
Selangor	63	32987	22480	2820.98
W. Persekutuan	18	10838	6604	2021.63
N. Sembilan	27	5240	2727	267.41
Melaka	12	1374	791	190.5
Johor	36	11150	7173	763.1
Kelantan	9	1006	688	32.16
Terengganu	8	636	501	30.09
Pahang	21	6559	4083	415.35
TOTAL	261	88410	58685	8043.165

Sehingga akhir tahun 2005, terdapat 261 projek perumahan swasta yang terbengkalai melibatkan 88,410 unit rumah, 58,685 orang pembeli dan bernilai RM 8043.165 juta. Sebahagian besar projek perumahan terbengkalai berlaku di Negeri Selangor iaitu sebanyak 63 projek (24%), diikuti oleh Johor 36 projek

(14%,) dan Negeri Sembilan 27 projek (10%). Sebahagian besar atau 69.26% projek-projek terbengkalai melibatkan rumah teres dan rumah murah (Jadual 2.1).

Dari tahun 1990 hingga tahun 2005, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan berjaya memulihkan sebanyak 615 projek. Kejayaan ini memberi faedah kepada 79,973 orang pembeli yang melibatkan sebanyak 112,497 buah unit rumah (Jadual 2.2).

Pada akhir tahun 2005, sebanyak 149 projek perumahan terbengkalai dipulihkan secara diambil alih oleh pemaju lain (dijual oleh pemaju asal) atas arahan mahkamah ataupun ianya diambil alih oleh tuan tanah. Bagaimanapun, projek-projek ini masih belum siap dipulihkan sepenuhnya dan masih dalam peringkat pembinaan. Usaha pengambilan alih ini, meliputi sebanyak 63,903 unit rumah yang melibatkan seramai 42,706 pembeli bernilai RM 5,401.87 juta.

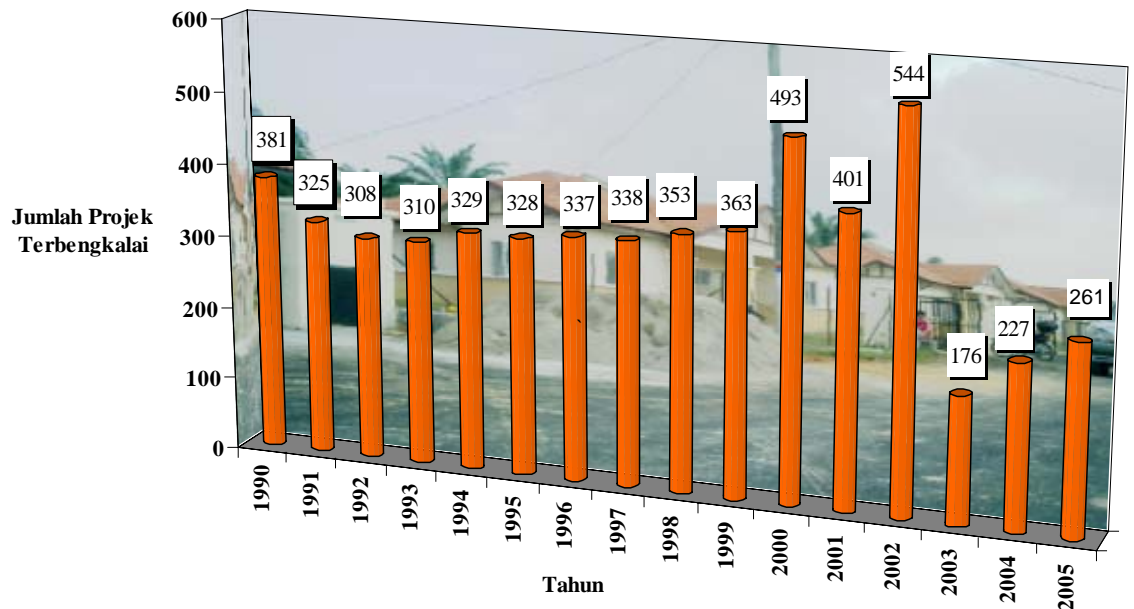
Jadual 2.2 – Jumlah Projek Terbengkalai Yang Telah Disiapkan Mengikut Tahun
(KPKT,2005)

Kedudukan Pada 31 Disember	Bil. Projek Siap	Bil. Unit Rumah	Bil. Pembeli	Anggaran Nilai (RM - Juta)
1990	104	17,803	12,760	994.58
1991	152	25,386	18,304	1,471.61
1992	190	32,686	22,850	1,854.11
1993	216	40,364	28,517	2,153.15
1994	242	45,464	32,850	2,346.70
1995	265	50,366	6,744	2,588.67
1996	285	52,418	38,936	2,745.67
1997	295	55,323	40,690	2,866.46
1998	311	57,650	42,215	3,042.36
1999	317	58,371	42,791	3,079.57
2000	324	59,616	43,448	3,164.72
2001	342	63,731	46,115	3,461.48
2002	359	67,792	47,887	4,116.58
2003	77	12,972	9,209	1,228.18
2004	86	14,869	10,844	1,422.63
2005	93	16,864	12,033	1,858.10

Jadual 2.3 – Jumlah Projek Terbengkalai Yang Berpotensi Disiapkan Mengikut Tahun (KPKT,2005)

Kedudukan Pada 31 Disember	Bil. Projek Potensi Pulih	Bil. Unit Rumah	Bil. Pembeli	Anggaran Nilai (RM - Juta)
1990	277	63,558	36,131	2,629.50
1991	173	40,363	26,129	1,918.40
1992	118	27,833	18,786	1,285.40
1993	94	20,371	13,122	955.53
1994	87	21,056	13,209	1,014.50
1995	63	14,171	9,435	673.15
1996	52	12,979	8,625	491.12
1997	43	10,027	7,201	491.17
1998	42	10,258	6,944	605.48
1999	46	13,855	9,331	1,313.19
2000	56	21,182	13,514	2,823.69
2001	59	27,164	16,652	3,177.37
2002	82	38,049	22,685	4,032.57
2003	99	48,073	30,797	4,497.47
2004	121	55,126	36,815	5,058.54
2005	149	63,903	42,706	5,401.87

KPKT dalam usaha memulihkan projek terbengkalai telah mengenalpasti kaedah-kaedah tertentu untuk memulihkan projek tersebut kerana ianya melibatkan banyak pihak seperti tuan tanah, pemaju-pemaju baru yang mengambil-alih projek, institusi kewangan dan lain-lain (Rajah 2.1).



Rajah 2.1: Jumlah Projek Perumahan Terbengkalai Mengikut Tahun (KPKT,2005)

Setelah mengenalpasti projek terbengkalai Kementerian akan mengumpulkan maklumat berkaitan dan mengenalpasti pihak yang sesuai untuk memulihkan projek berkenaan sama ada melalui pemaju asal, pemaju baru, syarikat pembiaya ataupun Jawatankuasa Bertindak Pembeli.

2.4 Peranan Dan Amalan Pihak Yang Terlibat Didalam Industri Pembinaan Secara Am

2.2.1 Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan - KPKT

Peranan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dalam menangani masalah-masalah perumahan ialah memastikan industri perumahan

membangun secara teratur, dan kepentingan pembeli terpelihara. Dalam konteks ini, Bahagian Pelesenan dan Khidmat Nasihat KPKT adalah dipertanggungjawabkan untuk menguruskan pengeluaran lesen pemajuan perumahan serta permit iklan dan jualan kepada pemaju-pemaju perumahan.

Semua pemaju yang membina lebih daripada empat (4) unit rumah kediaman untuk dijual adalah diwajibkan untuk mendapat lesen pemajuan dan permit iklan dan jualan daripada KPKT. Kegagalan pemaju berbuat demikian merupakan satu kesalahan di bawah Akta dan Peraturan Pemajuan Perumahan dan boleh dijatuhkan hukuman tertakluk kepada jenis kesalahan yang dilakukan, Bahagian Perlesenan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan –KPKT 2006.

Bagi memastikan projek perumahan yang dibangunkan oleh pemaju perumahan yang berlesen dengan KPKT berjalan sebagaimana dijadualkan, Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa KPKT akan melakukan pengawasan projek melalui lawatan ke tapak projek/binaan dan penelitian terhadap Laporan Kemajuan Projek (Laporan 7F) yang perlu dikemukakan oleh pemaju-pemaju perumahan berlesen sebelum 21 Januari dan 21 Julai setiap tahun. Melalui Laporan 7F ini, sebarang projek perumahan yang didapati lewat atau perlahan akan diberi perhatian utama dan pemaju-pemaju perumahan berlesen yang terbabit dikehendaki memaklumkan sebab-sebab kelewatan serta mengemukakan cadangan penyelesaian terhadap masalah tersebut.

Akta dan peraturan yang terlibat ialah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) berkuatkuasa pada 29.8.1969 dan Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 pula berkuatkuasa pada 1.4.1989. Akta tersebut hanya digunapakai di Semenanjung Malaysia sahaja dan tidak meliputi pemajuan komersial seperti hotel, pangsapuri

perkhidmatan dan premis perniagaan. Akta 118 juga dipinda dari semasa ke semasa mengikut keperluan sektor perumahan masa kini dan juga untuk menjadikannya lebih relevan dengan senario pemajuan perumahan semasa dan kepentingan serta keperluan pembeli-pembeli rumah masa kini.

Contohnya adalah seperti mewajibkan pemaju-pemaju perumahan berlesen untuk membuka dan menyelenggarakan Akaun Pemajuan Perumahan (HDA Account) serta pengenalan Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) dalam tahun 1990 manakala dalam pindaan tahun 2002, tugas-tugas pemaju perumahan berlesen diperluaskan seperti memastikan semua ketelitian telah dijalankan bagi memastikan bangunan memperoleh Sijil Layak Menduduki dan pindahmilik hakmilikan tanah.

Semua pengawasan dan penguatkuasaan Akta dan Peraturan ini dikendalikan oleh Pengawal Perumahan, Inspektor Perumahan di Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa, serta pegawai-pegawai pengkhidmat lain yang dilantik oleh Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Bahagian ini membuat pengawasan projek perumahan dari masa ke semasa bagi memastikan projek-projek perumahan yang telah diberi Lesen Pemajuan Perumahan oleh Pengawal Perumahan berjalan dengan lancar dan mengikut jadual. Pengawasan projek dilakukan melalui:-

- i. Pemeriksaan dan kajian laporan yang diterima daripada pemaju berdasarkan borang 7(f) Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 yang mesti dihantar oleh pemaju ke Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa 2 kali setahun (sebelum 21 Januari dan 21 Julai);

- ii. Pemeriksaan pemajuan projek di tapak projek dan juga pejabat pemaju. Pemeriksaan ini merangkumi kepada pengiklanan, kemajuan projek, bayaran/kutipan wang oleh pemaju, Akaun Pemaju Perumahan, Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) dan lain-lain yang berkaitan. Pemaju tidak boleh mengubah atau memasukkan peruntukan baru atau membatalkan mana-mana peruntukan dalam SPJB tanpa kelulusan Pengawal Perumahan;
- iii. Semakan iklan yang dikeluarkan oleh pemaju perumahan berlesen melalui surat khabar, brosur, papan tanda atau lain-lain cara, sama ada ianya mengikut peraturan atau sebaliknya; dan
- iv. Pengawasan projek-projek berdasarkan kepada maklumat dan aduan yang diterima daripada orang ramai sama ada secara bertulis, telefon, e-mel atau juga melalui massa media.

Dari segi penguatkuasaan pula, Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasaan akan mengambil tindakan termasuk mendakwa pemaju perumahan berlesen yang tidak mematuhi atau melanggar mana-mana peruntukan Akta/Peraturan. Antara tindakan-tindakan pendakwaan yang telah diambil setakat ini adalah seperti pemajuan projek perumahan tanpa mendapatkan lesen pemajuan perumahan dan tanpa permit iklan dan jualan, gagal melaksanakan tugas-tugas pemaju perumahan berlesen, kegagalan pemaju perumahan berlesen membuka dan menyelenggara Akaun Pemajuan Perumahan dan lain-lain yang berkaitan.

Selain itu, bagi memastikan pemaju-pemaju perumahan berlesen menumpukan perhatian yang serius terhadap penyiapan projek mengikut jadual tanpa memfokus kepada jualan semata-mata, sebarang pembaharuan lesen

pemajuan perumahan atau permit iklan dan jualan oleh pemaju-pemaju perumahan berlesen perlulah mendapat sokongan daripada Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa KPKT.

Memandangkan projek-projek perumahan yang berlesen terlalu banyak serta bilangan pegawai penguatkuasa yang agak terhad maka pengawasan dibuat secara rawak dan selektif. Tumpuan juga diberikan kepada projek-projek perumahan yang didapati menghadapi masalah melalui aduan orang awam atau melalui Laporan 7F. Selain itu Kementerian menerima maklumbalas daripada orang ramai pemaju perumahan berlesen atau projek perumahan yang bermasalah.

Pemaju-pemaju perumahan berlesen yang tidak mematuhi Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 akan diambil tindakan sama ada melalui kompaun atau tindakan pendakwaan di mahkamah. Pada tahun 2004 hanya 96 aduan atau 2.8% daripada 3,430 aduan yang diterima oleh Kementerian adalah berkaitan isu pematuhan Akta/Peraturan Pemaju Perumahan manakala 703 aduan atau 20.5% adalah aduan-aduan yang di luar bidangkuasa KPKT. Sehingga 31 Mac 2005, Kementerian menerima sebanyak 527 aduan dan daripada jumlah tersebut hanya 2 aduan melibatkan pelanggaran akta/peraturan manakala 525 atau 99.62% adalah berkaitan dengan kontrak Surat Perjanjian Jual beli (SPJB). Bagi kes yang melibatkan pendakwaan terhadap pemaju, Kementerian akan memainkan peranan sebagai pemudahcara/fasilitator untuk mendapatkan kerjasama pemaju dan mana-mana pihak yang terbabit.

Pada tahun 2005, 13 jenis aduan yang diterima, 12 jenis daripada jumlah tersebut adalah berkaitan dengan SPJB atau kontrak, contohnya seperti gantirugi kelewatan serahan milikan kosong (terbengkalai), faedah ke atas pembayaran lewat, kecacatan rumah dan mutu kerja dan lain-lain.

2.2.2 Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan (CIDB)

Selain dari Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan juga memainkan peranan kepada industri pembinaan. Ia bermula pada 1993, satu kajian telah dibuat mengenai Industri Pembinaan oleh satu Jawatankuasa Kerja di bawah Jawatankuasa Kabinet mengenai Latihan di Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (LPIPIM).

Jawatankuasa tersebut telah memperakukan penubuhan satu Badan untuk menjaga secara khusus kepentingan industri pembinaan dan untuk menjadi 'Kustodian' kepada industri tersebut. Penubuhan badan tersebut telah diluluskan oleh Kerajaan dan pada Jun 1994, Perkenan DiRaja telah diberi untuk menubuhkan badan yang dikenali sebagai Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (LPIPIM).

Pada Julai 1994, Akta yang memberi kuasa untuk penubuhan LPIPIM telah diwartakan memulakan operasi dengan objektif utama bagi pertumbuhan dan pengembangan Industri Pembinaan iaitu:

- i. Membangun
- ii. Menggalakkan
- iii. Membaiki
- iv. Memperkemaskan

Bagi tujuan yang ketiga membaiki termasuklah dalam ertikata menambahbaikkan keatas sistem bagi menangani masalah sedia di dalam industri seperti masalah perumahan projek terbengkalai.

2.2.3 Peranan Pemaju Perumahan

Projek perumahan di Semenanjung Malaysia adalah tertakluk di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989. Akta/Peraturan tersebut dikuatkuasakan bertujuan memastikan projek perumahan dijalankan dengan secara teratur, terancang serta menjana industri perumahan secara adil dan menjaga kepentingan pembeli-pembeli rumah khususnya.

Di bawah Akta/Peraturan tersebut pemaju perumahan yang membina dan menjual lebih daripada empat (4) unit rumah diwajibkan mempunyai lesen pemajuan perumahan serta permit iklan dan jualan. Sebelum 1 Disember 2002, pengeluaran lesen pemajuan perumahan serta permit iklan dan jualan hanya diwajibkan ke atas pemaju perumahan swasta sahaja. Koperasi dan Perbadanan Kemajuan Negeri yang terlibat dalam industri perumahan telah dikecualikan daripada mendapatkan lesen pemajuan perumahan serta permit iklan dan jualan. Hal ini kerana agensi-agensi tersebut mempunyai mekanisma sendiri untuk menjaga kepentingan pembeli rumah.

Bagaimanapun bagi tujuan keseragaman dan mengelakkan penyalahgunaan pengecualian daripada Akta/Peraturan tersebut oleh koperasi dan Perbadanan Kemajuan Negeri iklan, maka mulai 1 Disember 2002 semua projek perumahan yang dimajukan selepas tarikh tersebut diwajibkan mendapatkan lesen pemajuan perumahan dan permit jualan daripada KPKT. Walau bagaimanapun pemaju perumahan tidak perlu mendapatkan lesen, permit iklan dan jualan dengan syarat berikut:-

- i. Membina kurang daripada empat (4) unit rumah;

- ii. Membina lebih daripada empat unit rumah tetapi tidak membuat apa-apa penjualan;
- iii. Membina tetapi menjual rumah setelah mendapat Sijil Kelayakan Menduduki (CFO) penuh. (Ini untuk menggalakkan Konsep Bina Kemudian Jual).
- iv. Lot-lot tanah persendirian / banglo (Pembeli membeli lot-lot tanah dan kemudiannya melantik kontraktor sendiri untuk membina rumah)

Pemaju perumahan yang berkelayakan dan berkemampuan serta memenuhi kriteria yang ditetapkan akan layak menerima lesen dan permit. Kriteria tersebut ialah:

- i. jenis tanah telah ditukarkan kepada kategori bangunan dan syarat nyata kepada bagi tujuan kediaman atau kediaman dan perniagaan (mix development);
- ii. tanah projek telah mempunyai kelulusan pecah sempadan;
- iii. telah mempunyai pelan bangunan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan; dan
- iv. mempunyai modal yang mencukupi untuk menyiapkan projek.
- v. sokongan daripada Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa KPKT bagi pemaju-pemaju berlesen yang ingin memohon lesen dan permit iklan dan jualan baru untuk projek-projek perumahan baru.

Di samping itu, mulai tahun 1991, bagi memastikan kepentingan pembeli terjamin, pemaju perumahan berlesen diwajibkan membuka satu akaun pemajuan perumahan khusus bagi tiap-tiap satu projek di bank atau institusi kewangan. Ini bertujuan untuk memastikan pemaju perumahan berlesen tidak menyalahgunakan

wang pembeli rumah. Di bawah peraturan ini semua kutipan wang daripada pembeli rumah dan semua pinjaman yang diperolehi oleh pemaju perumahan berlesen daripada bank atau institusi kewangan mesti dimasukkan ke dalam akaun ini.

Semua pengeluaran wang daripada akaun ini dikawal oleh bank atau institusi kewangan berkenaan. Bagi memastikan perkara ini memanfaatkan pembeli, Kementerian hanya akan membenarkan pemaju perumahan menutupkan akaun ini apabila projek telah siap dan hakmilik berasingan atau hakmilik strata dikeluarkan.

Di samping itu pemaju perumahan memuatkan maklumat penting seperti berikut dalam permit iklan dan jualan:-

- i. Nombor lesen pemaju perumahan
- ii. Nombor permit iklan dan jualan;
- iii. Nama dan alamat pemaju perumahan;
- iv. Jenis pemegangan tanah dan bebanan, jika ada, padanya tanah itu tertakluk;
- v. Tarikh tamat pajakan, jika tanah pajakan (leasehold)
- vi. Perihal rumah tempat tinggal;
- vii. Nama projek perumahan
- viii. Tarikh pemajuan perumahan yang dicadangkan dijangka siap;
- ix. Harga jualan bagi setiap jenis rumah tempat tinggal;
- x. Bilangan unit untuk dijual; dan
- xi. Nama Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan meluluskan pelan bangunan dan nombor rujukan.
- xii. Peranan Pembeli Rumah

2.2.4 Peranan Dan Tanggungjawab Pembeli

Pembeli juga berperanan bagi mengelakkan membeli rumah yang bermasalah ataupun yang akan terbengkalai. Berikut adalah antara peranan yang perlu sebelum membuat keputusan membeli rumah.

- i. peringkat tinjauan;
- ii. semasa menandatangani surat perjanjian jual beli (SPJB)
- iii. selepas menandatangani SPJB
- v. semasa penyerahan pemilikan kosong (serah kunci)

2.2.4.5 Peringkat Tinjauan

Sebelum membuat keputusan untuk membeli rumah pembeli perlulah membuat tinjauan berikut:-

- i. memastikan kedudukan dan kekuatan kewangan syarikat pemaju perumahan. Pembeli hendaklah membuat lawatan ke pejabat pemaju bagi memastikan:
 - a) sama ada pemaju mempunyai lesen pemajuan perumahan, permit iklan dan jualan yang diluluskan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).
 - b) Menyemak kedudukan kewangan pemaju, pengarah-pengarah syarikat, kunci kira-kira beraudit terakhir syarikat. Maklumat ini diwajibkan dipamerkan di pejabat

dan pejabat cawangan syarikat pemaju sebagaimana tertera di bawah Seksyen 7 (b) Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966.

- ii. Setelah membuat pemeriksaan di atas pembeli hendaklah membuat lawatan ke tapak atau lokasi projek. Pembeli hendaklah memastikan jenis rumah, kemudahan-kemudahan yang ditawarkan atau akan disediakan. Pada peringkat ini pembeli perlu berhati – hati dengan propaganda strategi pemasaran pemaju seperti nilai rumah akan meningkat berlipat ganda dalam tempoh terdekat atau jalan penghubung ke lebuh raya, projek-projek pembangunan kerajaan atau swatsa masa akan datang di sekitar kawasan projek perumahan dan sebagainya. Ini adalah disebabkan, dasar kerajaan berubah dari masa ke semasa dan begitu juga dengan pasaran hartanah yang banyak dipengaruhi oleh faktor politik ekonomi dan sosial. Sekiranya kemudahan tersebut dijanjikan oleh pemaju hendaklah perkara-perkara tersebut dimasukkan dalam perjanjian.
- iii. Bakal pembeli hendaklah mendapatkan maklumat awal daripada pemaju berhubung status tanah dan seterusnya membuat semakan sendiri dengan pejabat tanah mengenai hakmilik, nombor lot, jenis penggunaan tanah (mesti dinyatakan sebagai bangunan), sekatan kepentingan (mesti dinyatakan sebagai kediaman atau perniagaan dan kediaman), pegangan tanah sama ada kekal atau pajakan. Jika pajakan pastikan berapa lamakah bakinya. Semakan ini boleh dilakukan secara carian di pejabat tanah atau Pejabat Pendaftaran Negeri dengan sedikit bayaran. Melalui carian ini pembeli akan mendapat tahu sama ada tanah tersebut dicagarkan kepada bank atau tidak. Tanah yang tidak dicagar adalah lebih baik dan ia juga

melambangkan kedudukan kewangan syarikat pemaju yang lebih kukuh.

- iv. Bakal pembeli juga perlu membuat perkiraan dengan teliti kedudukan kewangan sendiri seperti kelayakan mendapat pinjaman. Juga perlu diambil perhatian ialah kadar faedah yang dikenakan (sama ada termasuk BLR atau tidak), tempoh bayaran balik dan lain-lain. Pembeli hendaklah tidak terburu-buru dan dapatkan pakej pinjaman yang terbaik dan fahami syarat-syarat serta terma-terma setiap pakej pinjaman tersebut.
- v. Pembeli hendaklah memberi pertimbangan sewajarnya kepada insurans perlindungan bagi jumlah pinjaman (Mortgage Reducing Term Assurande). Ini penting sekiranya berlakunya kemalangan yang melibatkan kematian, kecacatan seumur hidup dan sebagainya. Pembeli dinasihatkan mengambil insurans perlindungan ini.
- vi. Pembeli juga hendaklah jangan terpengaruh dengan rumah contoh atau lakaran rekabentuk rumah di dalam iklan -iklan kerana ia adalah ilustrasi pelukis sahaja. Dapatkan maklumat yang tepat daripada pemaju berhubung spesifikasi rumah, salinan pelan bangunan dan bahan-bahan binaan yang digunakan. Pembeli juga dinasihatkan agar jangan mudah terpedaya dengan strategi jualan sesetengah pemaju yang cuba menggambarkan beberapa fasa projek mereka telah habis dijual. Pemaju-pemaju perumahan juga menghadapi persaingan antara satu sama lain lebih-lebih lagi jika terdapat beberapa projek perumahan dalam kawasan yang sama.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut pembeli boleh membuat keputusan secara bijak untuk membeli rumah dan terlepas dari masalah yang mungkin terjadi jika tidak di cegah dari awal.

2.2.4.6 Semasa menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB)

Sebelum menandatangani SPJB, pembeli hendaklah membaca dan memahami isi kandungan SPJB. Sekiranya tidak memahami, pembeli boleh memohon pihak pemaju atau peguam menerangkan maksudnya. Untuk melindungi kepentingan atau haknya pembeli boleh melantik peguam sendiri. Pihak pemaju tidak boleh memaksa pembeli menggunakan khidmat peguam yang dilantik atau peguam yang disyor oleh pemaju.

Sebelum menandatangani SPJB pembeli hendaklah mengambil perhatian berkaitan perkara-perkara berikut:-

- i. No. lot, keluasan tanah, harga rumah, lokasi lot dan spesifikasi rumah;
- ii. Tempoh rumah siap (24 bulan bagi Tanah dan Bangunan) dan (36 bulan bagi Bangunan dan Pecahbahagikan);
- iii. Hak pembeli untuk menuntut ganti rugi sekiranya pemaju gagal menyerahkan pemilikan kosong selepas 24 atau 36 bulan;
- iv. Pemaju berhak menuntut faedah daripada pembeli jika pembeli gagal atau lewat membayar bayaran kemajuan berperingkat yang dituntut oleh pemaju dalam tempoh 21 hari.

Setelah pembeli berpuashati barulah menandatangani SPJB dan membayar wang pendahuluan sebanyak 10% daripada harga rumah kepada pemaju. Pembeli

hendaklah memastikan tarikh resit bayaran deposit ini sama dengan tarikh menandatangani SPJB. Resit ini merupakan resit resmi pemaju yang boleh digunakan sebagai bukti.

2.2.4.7 Selepas Menandatangani SPJB

Selepas SPJB ditandatangani dan deposit dibayar, pembeli secara automatik mempunyai kepentingan ke atas rumah tersebut. Pembeli hendaklah memasukkan kaveat persendirian ke atas hakmilik induk untuk menjaga hak dan kepentingan pembeli. Kaveat ini boleh dilakukan di Pejabat Tanah. Pembeli rumah yang menggunakan Pinjaman Kerajaan/Bank, Kaveat ini akan dilakukan oleh Kerajaan atau bank yang berkenaan.

Walau bagaimanapun bagi pembeli yang membayar secara tunai menggunakan wang simpanan dan simpanan KWSP dinasihatkan memasukkan kaveat persendirian ke atas rumah tersebut supaya kepentingan pembeli terjamin sekiranya berlaku lelongan ke atas projek tersebut. Pembeli berhak membuat lawatan ke projek bagi melihat kemajuan rumah yang dibina, tetapi pembeli dinasihatkan memohon kebenaran daripada pemaju. Jika projek perumahan yang dibeli lewat daripada jadual yang ditetapkan, pembeli dinasihatkan memaklumkan kepada Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan supaya tindakan selanjutnya boleh diambil.

2.2.4.8 Penyerahan Pemilikan Kosong

Jika pemaju lambat menyerahkan pemilikan kosong seperti yang ditetapkan dalam SPJB, pembeli berhak mendapatkan bayaran gantirugi kelewatan penyerahan yang dikira dengan kadar 10% setahun dari harga rumah yang dibeli. Perkiraanannya adalah seperti berikut (KPKT, 2005):-

$$\frac{\text{Jumlah hari lewat x harga beli rumah}}{365 \text{ hari}} \times 10\%$$

contohnya jika jumlah hari lewat ialah 240 hari dan harga rumah RM 185,000.00. Pengiraan;

$$\frac{240 \times 185,000}{365} \times 10\% = \text{RM } 12,164.38$$

= Jumlah yang boleh dituntut oleh pembeli ialah RM 12,164.38.

Bagi bangunan pecahbahagi, pemaju dipertanggungjawabkan menyiapkan kemudahan bersama seperti tempat letak kereta, lampu koridor, dewan serbaguna dan sebagainya. Jika pemaju lewat menyiapkan kemudahan tersebut dalam tempoh yang ditetapkan pemaju perlu membayar gantirugi kepada pemaju mengikut SPJB Fasal 24 (2) Jadual H. Pengiraan seperti berikut:

$$\frac{\text{Jumlah hari lewat}}{365 \text{ hari}} \times 20\% \times \text{harga terakhir belian} \times 10\%$$

Jika jumlah hari lewat 90 hari dan harga rumah ialah RM25,000.00 perkiraannya ialah:

$$\frac{90}{365} \times 20\% \times 5,000 \times 10\% = \text{RM } 24.68$$

Jumlah yang perlu dibayar oleh pemaju kepada pemilik petak ialah RM 24.68.

Sekiranya pemaju enggan membayar, pembeli boleh menuntut melalui beberapa kaedah:

- i. Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR) dalam tempoh 12 bulan selepas CFO atau 30 bulan daripada tarikh serahan milikan kosong bagi tuntutan tidak melebihi RM 25,000.
- ii. Mendapatkan khidmat peguam dan memfailkan kes di Mahkamah Sivil jika jumlah tuntutan melebihi RM 25,000.00 atau tarikh tuntutan hendak dibuat telah melepasi had masa pemfailan ke TTPR (12 bulan selepas CFO atau 30 bulan daripada tarikh serahan milikan kosong). Bagaimanapun mengikut Akta Hadmasa 1953 setiap tuntutan hendaklah dibuat dalam tempoh 6 tahun dari tarikh pelanggaran kontrak. Tetapi jika jumlah tuntutan kurang daripada RM 5000.00 pembeli juga boleh membuat Tuntutan Kecil dengan mengisi borang 164 di Mahkamah Majistret.

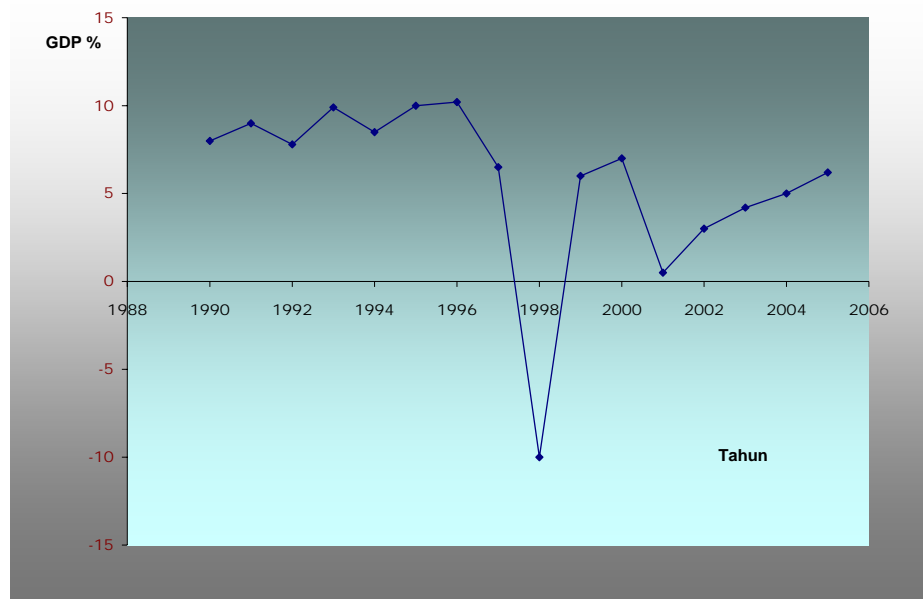
BAB 3

PUNCA – PUNCA AM / BIASA PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI

3.1 Punca-punca Am / Biasa

Sungguhpun kemelesetan ekonomi telah 23 tahun berlalu dan ekonomi telah meningkat 6.2% seperti dalam Rajah 3.1 yang juga dilaporkan didalam Laporan Tahunan Bank Negara baru- baru ini, masalah perumahan projek terbengkalai masih wujud di industri pembinaan Masalah ini perlu ditangani dengan bijak agar ia mengurang kearah sifar dan tidak berulang lagi.

Banyak punca yang dikenalpasti menjurus kepada permasalahan tersebut. Kebanyakan punca-punca adalah jelas datangnya dari pihak tertentu. Manakala ada juga punca-punca yang tidak mendapat perhatian ataupun kajian. Ini termasuklah keraneh birokrasi, ketelusan, kecuaiian professional dan masalah perundangan yang akan dibincangkan didalam bab yang seterusnya.



Rajah 3.1 – Keadaan Ekonomi KDNK Berbanding Tahun (Bank Negara, 2005)

Secara ringkasnya punca-punca am ataupun biasa yang menyebabkan kepada projek perumahan terbengkalai ialah (Tan, 2004):

- i. Pihak Pemaju
- ii. Badan Kerajaan
- iii. Pihak Kontraktor
- iv. Institusi Kewangan
- v. Faktor Persekitaran



Rajah 3.2: Diagram Ishikawa Tentang Punca Am Projek Perumahan Terbengkalai

3.2 Pihak Pemaju

Pihak pemaju adalah pihak yang sering menjadi punca utama penyumbang kepada projek perumahan terbengkalai (Mohamad, 2005). Masalah yang timbul biasanya adalah:

- i. Kekurangan kajian kemungkinan berkenaan dengan kesesuaian lokasi projek (A Hamid M I 2002). Pemaju sering terpengaruh dan terlalu bergantung dengan ura-ura kerajaan untuk menyediakan infrastruktur seperti jalan penghubung ke lebuhraya, projek -

projek pembangunan kerajaan atau swasta masa akan datang di sekitar kawasan projek perumahan projeknya dan pelbagai lagi. Pemaju juga kurang peka bahawa dasar kerajaan berubah dari masa ke semasa dan begitu juga dengan pasaran hartanah yang banyak dipengaruhi oleh faktor politik, ekonomi dan sosial. Sekiranya kemudahan tersebut dijanjikan tidak dilakukan atau diubah ketempat lain maka projek perumahannya akan menjurus kepada projek terbengkalai kerana kurang menarik minat pembeli.

- ii. Permohonan pemaju untuk mendapatkan pinjaman (bridging loan) oleh bank tidak mendapat kelulusan. Cadangan teknikal dan kewangan yang dihantar kepada pihak bank tidak meyakinkan pihak bank untuk memberi pinjaman. Ini termasuklah disebabkan projek tidak berdaya saing dan berisiko tinggi.
- iii. Sikap tidak bertanggungjawab dan hanya mementingkan keuntungan semata-mata. Terdapat sebahagian pemaju yang hanya ingin mengaut keuntungan dalam jangkamasa pendek.
- iv. Keadaan tapak pembinaan yang memerlukan kos yang tinggi kerana halangan tertentu semasa pembinaan. Ini adalah disebabkan kajian kemungkinan awal seperti tinjauan ke tapak projek tidak dibuat dengan mengambil faktor kemungkinan halangan tersebut.
- v. Ketidakstabilan kewangan pihak pemaju. Rekod kewangan yang mantap dan kukuh adalah salah satu cara mendapat kelulusan mendapatkan pinjaman bank.
- vi. Persengketaan peribadi antara tuan tanah dan pemaju. Segelintir masalah tanah adalah amat sukar di selesaikan, terutamanya bila ia melibatkan harta pusaka. Perbalahan antara ahli keluarga semasa proses jual tanah merumitkan pihak pemaju kerana pihak pemaju telah mula mengiklankan rumah untuk dijual, walhal kes tanahnya belum selesai.

- vii. Kelemahan dan kelalaian dalam organisasi pengurusan pemaju. Kelemahan ketika perancangan dan kawalan adalah sangat berkait rapat dengan kegagalan menyiapkan projek dalam tempoh ditetapkan. Tidak semua projek yang lewat itu akan menjadi terbengkalai, tetapi sedikit sebanyak boleh menjurus kepada permasalahan tersebut (Hakim , 2002).

3.3 Badan Kerajaan

Penggubalan Akta Pemaju Perumahan 2002 telah secara tidak langsung menyebabkan pihak pemaju menghentikan projek mereka terutama bagi mereka yang tidak berlesen. Memang tidak dapat dinafikan ia memberi kesan jangkamasa panjang yang baik, tetapi ia juga menyebabkan bilangan projek terbengkalai meningkat mendadak dari 401 projek pada tahun 2001 menjadi 544 projek pada tahun 2002. Jumlah tersebut adalah tertinggi yang pernah direkodkan.

Akta tersebut mula dibincangkan oleh Kamar Peguam Hakim Negara beberapa bulan sebelum ia diluluskan pada bulan November dan seterusnya dikuatkuasa bermula 1 Disember, 2002, Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan)(Pindaan). Selain daripada Akta Pindaan, peraturan-peraturan yang berikut juga turut mula berkuatkuasa pada tarikh yang sama:

- i. Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 2002 yang bertujuan untuk meminda peruntukan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 termasuk perjanjian jual beli statutori.
- ii. Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) (Pindaan) 2002 telah meminda peruntukan-peruntukan

Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991 yang kini akan dikenali sebagai Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991 selepas 1 Disember 2002.

- iii. Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah) 2002 yang memperuntukkan prosedur bagi pentadbiran Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah yang juga ditubuhkan dibawah Akta tersebut.
- iv. Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Pengkompaunan Kesalahan) 2002 akan memperuntukan beberapa kesalahan dibawah Akta tersebut yang boleh dikompaun oleh Pengawal Perumahan.

3.3.1 Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2002

Pindaan-pindaan utama adalah seperti berikut:

- i. Pemaju perumahan tidak dikehendaki untuk menggunakan perjanjian jual beli statutori sekiranya pada masa penjualan sijil layak menduduki bagi hartanah tersebut telahpun dikeluarkan dan satu salinan diakui sah sijil tersebut telah diberikan kepada pembeli.

Ini bertujuan untuk menggalakkan konsep “bina dan jual”, yang akan dapat mencegah pembeli daripada menjadi mangsa kepada projek terbengkalai, sekiranya lebih banyak pemaju yang akan

menerimapakai konsep ini dengan menjual hartanah yang telah siap dibina berserta Sijil Layak Menduduki.

- ii. Peguamcara pembeli berhak terhadap satu set perjanjian jualan yang lengkap termasuk salinan asal dan penduanya serta semua lampirannya secara percuma daripada pemaju tertakluk kepada akujanji peguamcara pembeli untuk mengembalikan dokumen-dokumen tersebut dalam keadaan baik sekiranya perjanjian jualan tersebut tidak ditandatangani oleh pembeli dalam tempoh empatbelas (14) hari dari tarikh penerimaan dokumen tersebut melainkan ianya dipersetujui oleh pemaju.

Peraturan baru ini adalah untuk mencegah pemaju atau peguamcaranya daripada enggan menyerahkan perjanjian jual beli bercetak kepada pembeli atau peguamcaranya melainkan setelah sesuatu bayaran di jelaskan oleh mereka. Ia juga mengiktiraf hak pembeli untuk diwakili dari segi undang-undang iaitu untuk melantik dan diwakili oleh peguam pilihannya sendiri.

- iii. Mengenai penjualan hartanah yang belum mempunyai hakmilik individual atau hakmilik strata pada masa jualan, pemaju hanya boleh mengenakan yuran pentadbiran atau apa-apa bayaran dengan apa nama sekalipun tidak melebihi 0.5% daripada harga jualan atau RM500, yang mana lebih rendah dalam memberikan kebenaran kepada pembeli atau pembeli berikutnya untuk menjual hartanah tersebut.
- iv. Mana-mana iklan dan jualan mestilah menurut permit pengiklanan dan jualan sebagaimana yang diluluskan oleh Pengawal. Apabila memohom permit, sekiranya pemaju memberikan apa-apa kenyataan yang mengelirukan, pernyataan palsu atau keterangan butiran atau maklumat dalam pelan bangunan yang diluluskan dan pengiklanan yang dicadangkan atau apa-apa maklumat lain yang

diperlukan oleh Pengawal, ia akan di anggap melakukan suatu kesalahan dibawah Peraturan-peraturan HDA. Dalam hal ini, iklan melalui internet atau filem seperti perakam video, cakera padat atau video atau cakera padat digital akan juga termasuk dibawah Peraturan-peraturan HDA tersebut.

- v. Permohonan untuk memperbaharui lesen pemaju perumahan atau permit pengiklanan dan jualan hendaklah dibuat dalam tempoh 60 hari sebelum ianya luput.
- vi. Pindaan-pindaan lain termasuk menghendaki pemaju untuk memberikan lebih banyak butiran apabila memohon atau memperbaharui lesen dan permit di bawah Peraturan-peraturan HDA. Contohnya apabila memohon lesen pemaju perumahan, pemaju dikehendaki untuk memberikan, diantara lainnya, anggaran unjuran penyata aliran tunai dan borang penyata tahunan terbaru kepada Pengawal.

3.3.2 Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 2002

Terdapat pindaan yang substansial keatas Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991. Peraturan-peraturan Akaun HDA ini menetapkan perjalanan dan pentadbiran akaun pemajuan perumahan yang dimestikan dibuka oleh pemaju perumahan dibawah Akta tersebut dalam tempoh 14 hari selepas lesen pemaju perumahan dikeluarkan.

3.3.2.1 Pengecualian

Pemaju dikecualikan daripada Peraturan-peraturan Akaun HDA iaitu untuk membuka dan menyelenggara Akaun HDA sekiranya pada masa jualan, Sijil Layak Menduduki telahpun diperolehi dan satu salinan diakui sahnya telahpun diberikan kepada pembeli. Ini bertujuan untuk menggalakkan konsep “bina dan jual”.

3.3.2.2 Pembukaan Akaun HDA

Dalam tempoh 14 hari selepas diberitahu oleh pembeli nama dan alamat pembiayanya, pemaju perlulah memaklumkan kepada pembiaya pembeli tersebut nama dan alamat bank dimana Akaun HDA dibuka serta nombor akaunnya.

3.3.2.3 Deposit Oleh Pemaju

Wang sejumlah RM200,000 yang perlu didepositkan oleh Pemaju kepada Pengawal apabila memohon lesen pemaju perumahan boleh dibuat melalui:

- i. tunai
- ii. jaminan bank; atau
- iii. mempunyai baki sebanyak RM200,000.00 pada mana-mana masa didalam Akaun HDA.

3.3.2.4 Simpanan Kesemua Wang Yang Dibayar Oleh Pembeli

Pemaju dikehendaki dalam masa 2 hari perbankan selepas bayaran dibuat secara tunai, mengeluarkan penyata kepada pembeli bahawa bayaran tersebut telahpun dimasukkan kedalam Akaun HDA.

3.3.2.5 Bayaran Terus Kepada Akaun HDA Oleh Pembiaya Pembeli

Satu peraturan 4A baru telah dimasukkan untuk menghendakki pembiaya pembeli memasukkan, dalam tempoh 21 hari bekerja, selepas menerima invoice yang dihantar oleh pemaju berkaitan dengan bayaran berperingkat berkaitan dengan pembelian hartanah oleh pembeli, apa-apa bayaran yang dibuat terus kedalam Akaun HDA dan memaklumkan kepada pemaju dan pembeli bahawa bayaran tersebut telahpun dibuat. Begitu juga, apa-apa bayaran kepada peguamcara pemaju sebagai stakeholder hendaklah dibayar secara terus kepada peguam tersebut dengan memaklumkan kepada pemaju dan pembeli bahawa bayaran tersebut telahpun dibuat.

3.3.2.6 Pengeluaran Wang Daripada Akaun HDA

Pindaan-pindaan utama adalah seperti berikut: bayaran guaman berkaitan perjanjian jual beli rumah tempat tinggal tidak lagi menjadi item yang membolehkan pengeluaran wang daripada Akaun HDA.

- i. pengeluaran wang daripada Akaun HDA bagi kos menjalankan kerja siasatan tanah; kerja-keraj tanah; kerja-kerja asas; kerja-kerja bangunan; kerja-kerja luaran; ukur tapak dan sempadan bagi setiap lot; kerja-kerja infrastruktur; penempatan semula setinggan; kerja-kerja berkaitan penyediaan infrastruktur yang diarahkan oleh pihak berkuasa yang berkenaan; dan lain-lain kerja mestilah berpadanan dengan rumah tempat tinggal yang telah diluluskan dibawah lesen pemaju.
- ii. wang di dalam Akaun HDA boleh juga di dikeluarkan bagi membayar:
 - a) apa-apa kos dan perbelanjaan yang di tanggung oleh orang yang ditetapkan oleh menteri dalam melaksanakan arahan atau keputusan Menteri di bawah seksyen 11(1A) Akta tersebut;
 - b) bayaran apa-apa ganti rugi jumlah tertentu menurut pemajuan perumahan tersebut;
 - c) bayaran apa-apa kecacatan, pengecutan atau lain-lain kerosakan berkaitan projek tersebut didalam tempoh liabiliti kecacatan.

3.3.2.7 Syarat-Syarat Pengeluaran Wang Dari Akaun HDA

Apabila suatu tuntutan di buat oleh pemaju daripada Akaun HDA satu salinan notis tuntutan hendaklah di hantar kepada Pengawal secara serentak.

Pengeluaran baki wang dari Akaun HDA. Pemaju hanya boleh mengeluarkan baki wang dalam Akaun HDA selepas:

- i. sijil layak menduduki bagi pemajuan perumahan tersebut dikeluarkan
- ii. kebenaran daripada Pengawal diperolehi

menolak:-

- i. jumlah yang diperlukan bagi menyempurnakan pemajuan perumahan tersebut dan penjualan bawah semua perjanjian jual beli berkaitan pemajuan perumahan tersebut.
- ii. 10% daripada jumlah yang dinyatakan dalam perenggan i. bagi kontingensi dan inflasi;
- iii. semua tuntutan keatas ganti rugi jumlah tertentu dijelaskan.

3.3.2.8 Pengeluaran Dengan Memberikan Jaminan Bank

Peraturan 10 telah di batalkan dan ini bererti Pemaju tidak lagi boleh mengeluarkan wang dalam Akaun HDA dengan memberikan jaminan bank bagi jumlah tersebut kepada Pengawal.

3.3.2.9 Pengeluaran Kesemua Wang Dalam Akaun HDA

Peraturan 11 telah dipinda bagi memperuntukan bahawa pengeluaran kesemua baki wang dalam Akaun HDA kini memerlukan kelulusan daripada Pengawal. Sebelum ini, pemaju boleh mengeluarkan kesemua baki wang dalam Akaun HDA tanpa kebenaran dari mana-mana pihak berkuasa apabila suatu pemajuan perumahan telah disempurnakan dan peguam pemaju telah mengesahkan bahawa tanggungjawab pemaju mengenai pemindahan hakmilik dibawah semua perjanjian jual beli dalam pemajuan perumahan tersebut telahpun dipenuhi.

3.3.2.10 Pengawal Boleh Menggunakan Wang Dalam Akaun HDA

Peraturan 11A baru memperuntukkan bahawa apabila Pengawal berpuashati bahawa pemajuan perumahan tersebut memudaratkan kepentingann pembeli-pembeli, maka Pengawal boleh menggunakan wang dalam Akaun HDA untuk memastikan pemajuan tersebut disediakan.

Laporan tahunan oleh juruaudit Peraturan-peraturan 12A dan 12B yang baru memperuntukkan bahawa setiap juruaudit pemaju hendaklah dalam tempoh 6 bulan selepas berakhirnya tahun kewangan pemaju tersebut, membuat laporan tahunan kepada Pengawal berkaitan dengan Akaun HDA dan perlu menyatakan dalam setiap laporan tersebut, menurut pandangannya samada:-

- i. setiap kemasukan dan pengeluaran wang di rekodkan dalam akaun adalah menurut Peraturan-peraturan Akaun HDA.
- ii. pengakaunan dan rekod yang diperiksanya disimpan dengan cara betul.
- iii. sekiranya juruaudit telah meminta penjelasan atau maklumat daripada pegawai atau agen Pemaju, penjelasan atau maklumat yang diberikan adalah memuaskan.

Tambahan lagi, juruaudit dikehendaki untuk membuat laporan kepada Pengawal dengan memberikan kenyataan yang penuh berserta dokumen yang relevan sekiranya ia dapati sebarang tindakan penipuan atau penyalahgunaan wang dalam Akaun HDA dan juruaudit perlu memberikan apa-apa maklumat atau dokumen sekiranya diperlukan oleh Pengawal.

Dengan syarat yang ketat maka kebanyakan pemaju yang memang sedia ada telah melakukan kesalahan cenderung meninggalkan projek mereka daripada menanggung akibat dari salahlaku melanggar baru yang telah termaktub. Ini adalah faktor yang menjadi penyebab kenaikan mendadak jumlah projek terbengkalai pada tahun 2002.

3.4 Pihak Kontraktor

Pihak kontraktor tidak kurang ada yang mengakibatkan projek berhenti sebab masalah pengurusan dan kewangan. Ini disebabkan ketidakmampuan memenuhi keperluan bayaran barangan pembinaan dan juga bayaran gaji pekerja. Rangkaian hubungan bayaran kemajuan dari pihak pemaju juga penyebab utama

terhadap kontraktor mempunyai aliran pusingan modal yang sedikit. Jika kontraktor tiada kemudahan kredit (credit facilities) maka ia akan meyusahkan amalan kewangan kontraktor dari pembekal dan sub-kontraktor.

Beberapa faktor tersebut adalah dikenalpasti sebagai penghalang utama terhadap peningkatan kecekapan dan keberkesanan pengurusan kewangan di pihak kontraktor. Masalah ini memerlukan satu pendekatan sistematik, efisien dan efektif dalam menangani masalah-masalah pengurusan kewangan pihak kontraktor.

3.5 Institusi Kewangan

Institusi kewangan, terutamanya sektor perbankan merupakan institusi yang juga terjejas ketika kejatuhan ekonomi Malaysia. Sistem bank memerlukan suntikan modal, dan penggabungan bagi memperkukuhkan operasinya di negara kita. Kadar bunga yang tinggi dikenakan oleh institusi kewangan ke atas pinjaman mengurangkan minat pembeli rumah. Kadar bunga yang dikenakan ke atas pinjaman tersebut sentiasa berubah-ubah dari semasa ke semasa. Ada kalanya tinggi dan ada kalanya rendah.

Kebiasaannya sewaktu ekonomi mengalami kemelesetan, kadar inflasi juga tinggi, kadar bunga atas pinjaman adalah tinggi. Kadar bunga yang tinggi menyukarkan pembeli dan pemaju membuat pinjaman kerana syarat yang ketat oleh bank. Sekiranya pembeli dan pemaju membuat pinjaman sewaktu kadar bunga tinggi, pembayaran faedah ke atas pinjaman juga menjadi tinggi. Apabila pembayaran kadar faedah meningkat, kos pengurusan dan operasi syarikat akan meningkat dan ini mengurangkan keuntungan pemaju.

3.6 Faktor Persekitaran

3.6.1 Kenaikan Harga Bahan Pembinaan

Kebelakangan ini iaitu pada tahun 2004 harga bahan binaan didapati tidak menentu. Antara bahan yang mengalami kenaikan dan penurunan yang agak drastik ialah paip UPVC, besi galvani (Galvanized Iron), diesel, agregat, bitumen, simen dan tetulang/struktur besi/keluli .

Kerajaan telah melakukan pelbagai usaha yang strategik untuk memulihkan suasana ekonomi negara dengan mengambilkira sektor pembinaan. Antaranya, mengawal harga bar besi/keluli pada RM90/metrik tan. Walaupun demikian, pihak kontraktor masih mempunyai masalah dalam pesanan besi kerana tidak berupaya untuk mendapatkan maklumat mengenai kuantiti pengeluaran besi yang dikeluarkan.

Kontraktor juga tidak dapat memastikan samada pesanan pada kuantiti yang diperlukan akan mendapat penghantaran yang secukupnya. Ada kontraktor yang mengambil risiko membeli stok simpanan lebihan dari kontraktor lain dengan belanjawan tambahan.

Segelintir pengeluar besi tidak bersetuju dengan pengawalan harga. Selain daripada kawalan harga, mereka juga merasakan bahawa mereka tidak dapat bersaing di pasaran global disebabkan kawalan impot, cukai dan duti yang dikenakan ke atas besi yang diimpot.

Di pihak kontraktor pula, ada juga yang mencadangkan mana-mana projek kerajaan yang berasaskan rekabentuk/bina dan rundingan terus perlu mendapat campurtangan positif dari pihak kerajaan dalam menentukan harga besi. Tidak kurang juga berpendapat industri mengitar semula besi juga dapat mengimbangi ketidaktentuan harga besi.

Banyak faktor yang dikatakan penyebab ketidaktentuan harga ini. Ada yang mengaitkannya dengan akibat peperangan yang menyebabkan ketidaktentuan harga petroleum, pasar gelap, komisyen bertingkat-tingkat, apungan aset, nilai mata wang yang tidak menentu, pemulangan buruh asing ke negara asal mereka, polisi kerajaan dan spekulasi di bursa saham.

Walau apa pun alasannya, sektor pembinaan adalah antara yang paling teruk dilanda impak ketidaktentuan harga bahan binaan ini dan ia terus menyumbang projek perumahan terbengkalai dan juga mengakibatkan kelambatan dalam jadual pembinaan, kenaikan kos projek dan LAD. Fenomena ini disebabkan antaranya - kontrak yang ditandatangani tidak melibatkan faktor kenaikan harga barang binaan.

3.6.2. Kemelesetan Ekonomi Rantau Asia 1997

Kemelesetan ekonomi pada 1997/98 telah memberi kesan kepada semua sektor di Malaysia dan secara khususnya, sektor pembinaan, "jentera pertumbuhan" pada awal dan pertengahan tahun-tahun 90an. Kegawatan ekonomi terutamanya krisis kewangan bukan sahaja melanda negara kita malah ia juga melanda rantau Asia. Masalah ini mengakibatkan desifit dalam imbalan pembayaran berikutan defisit kepada 11.06% daripada 8%. Peningkatan kadar faedah ini telah merumitkan para peminjam termasuk juga pemaju yang terpaksa menanggung kos bayar balik yang tinggi. Pertumbuhan pengeluaran merosot pada

suku keempat tahun 1997 sehingga tahun 1998. Walaupun begitu suku kedua tahun 1998 telah mencatatkan peningkatan pertumbuhan sebanyak 1.8%. (Laporan Tahunan 1998, Bank Negara)

Kegawatan ekonomi yang sedang melanda negara kita telah menimbulkan kesan-kesan yang amat ketara kepada sektor ekonomi. Keadaan gawat ini dapat diteliti melalui petunjuk-petunjuk kegawatan ekonomi.

Petunjuk-petunjuk kegawatan ekonomi yang utama adalah pengeluaran dan harga, kewangan kerajaan Persekutuan, imbangan pembayaran, agregat kewangan, sistem perbankan dan pasaran modal. Pengeluaran dan harga mengandungi, KDNK benar, indeks harga pengguna, dan indeks harga pengeluar sebagai elemennya. KDNK benar pula terdiri daripada sektor-sektor, pertanian, perlombongan, perkilangan, pembinaan dan perkhidmatan. Petunjuk kewangan kerajaan Persekutuan pula terdiri daripada hasil, perbelanjaan, lebihan akaun semasa, perbelanjaan pembangunan, dan lebihan akaun keseluruhan.

Keadaan gawat dapat diukur dengan melakukan perbandingan keatas petunjuk-petunjuk tersebut. Perbandingan pula boleh dibuat dengan melihat perubahan sumbangannya diantara tiga tempoh iaitu suku pertama tahun 1997, suku keempat tahun 1997, dan suku pertama tahun 1998 (Jadual 1.1).

Kegawatan ekonomi ini telah meningkatkan jumlah projek perumahan terbengkalai. Malaysia juga mengalami kemerosotan dalam struktur kewangan, terutamanya bank. Sistem bank memerlukan suntikan modal, dan penggabungan bagi memperkukuhkan operasinya di negara kita. Pasaran wang negara kita juga turut lemah dengan kejatuhan dalam harga saham, bon, dibentuk dan bil-bil perbendaharaan yang merugikan banyak pihak.

3.7 Kesimpulan

Hasil dari kajian literatur, banyak pihak yang menyumbang kepada punca kepada projek perumahan terbengkalai. Kebanyakannya di ketahui umum walaupun tidak di ketahui secara terperinci, justeru bab ini mededahkan bagaimana punca dapat dikaitkan dengan masalah sediada. Sesetengah punca merupakan punca bermusim yang tidak dapat dielakkan, manakala ada punca yang di sebabkan kelemahan pihak tertentu dari segi perlaksanaan dan perundangan yang masih boleh lagi diperbaiki.

BAB 4

METODOLOGI KAJIAN

4.1 Pengenalan

Bagi mencapai sasaran objektif kajian , berikut adalah cara –cara bagaimana kajian ini dijalankan. Ia telah diklasifikasikan kepada 3 fasa:

4.2 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. Antara pekara yang di petik hasil dari pembacaan itu adalah seperti:

- i) Pengetahuan umum berkenaan dengan topik.
- ii) Jurang perbezaan ilmu dan permasalahan terbengkalai
- iii) Adakah topik dan banciaan yang sama telah dikaji oleh penyelidik yang terdahulu?

- iv) Siapakah pihak yang berkuatkuasa yang terlibat dalam hal ini?
- v) Cara-cara untuk mengenal pasti masalah dan bagaimana impaknya dengan kajian ini.
- vi) Apakah status semasa terhadap isu perumahan terbengkalai.
- vii) Apakah sumber data dan maklumat yang berguna untuk tujuan penyelidikan.

Kajian literatur adalah sangat penting untuk perkara-pekerja berikut:

- i) Untuk melihat apakah perkara yang telah dikaji dan belum dikaji
- ii) Untuk mencari penjelasan am perbezaan antara teori dan fenomena sebenar.
- iii) Untuk mengenalpasti hubungan antara konsep dan hipotesis kajian.
- iv) Untuk mengetahui bagaimana pihak lain memandang permasalahan yang sama

4.3 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.

4.3.1 Komponen-komponen Kajian Kes

- a. Permasalahan: tapak bina yang terbengkalai yang telah dipulihkan, yang sedang dipulihkan serta yang tidak boleh dipulihkan.

- b. Konteks: latar belakang tapak bina yang terlibat
- c. Huraian Lanjut: huraian tentang rentetan peristiwa yang telah berlaku.
- d. Hasil :analisis terhadap kes dan komen serta pandangan daripada pihak-pihak yang berkenaan

4.3.2 Tujuan Kes

- a. Mengintegrasikan hasil kajian dengan amalan profesional dan ini dapat merapatkan jurang antara teori dan amalan dalam masalah perumahan terbengkalai.
- b. Digunakan sebagai panduan meningkatkan kesedaran pandangan serong terhadap apa yang telah di lakukan oleh pihak bertanggung terhadap masalah perumahan terbengkalai
- c. Memperbaiki pendekatan sediaada dan keberkesanannya.
- d. Himpunan kes kajian ini boleh dijadikan asas ke arah tindakan pada masa akan datang.
- e. Membentang dan meneliti prinsip-prinsip, teori-teori pendekatan-pendekatan dan tindakan alternatif bagi memperbaiki proses masalah yang sedia

4.4 Fasa Tiga - Kajian Temuramah

Kajian melibatkan pengumpulan data dari individu atau organisasi yang berkenaan melalui temujanji. Jenis maklumat yang diambil kira ialah tahap pengetahuan, kesedaran terhadap masalah terbengkalai, komen, idea dan sebagainya. Kajian melalui temuramah terhadap pakar dalam bidang pembinaan

seperti REHDA, SPNB dan sebagainya. Ini adalah antara cara terbaik bagi mendapat fakta untuk menganalisa data secara kualitatif dan sistematik.

Objektif utama kajian temuramah ialah:

- i) Untuk mencari punca-punca yang jarang didedahkan yang menjurus kepada masalah projek perumahan terbengkalai.
- ii) Untuk memaksimumkan nisbah dan menggarap komentar dan idea yang terhadap topik dengan tindakbalas dari pakar dari organisasi yang di tenuduga.
- iii) Untuk mendapat maklumat berkenaan topik dengan tepat.

4.4.1 Penyediaan Borang Kajian Temuramah

Borang temuramah telah disediakan berdasarkan objektif kajian yang akan dijalankan. Ia kemudiannya di semak oleh penyelia kajian ini bagi memastikan objektif kajian tidak tersasar. Barulah kemudiannya diedarkan kepada responden yang terlibat yang terdiri daripada mereka yang boleh di anggap pakar dalam industri pembinaan dan juga dibidang masing-masing. Penyediaan borang berkenaan juga adalah berdasarkan kepada isu yang terdapat semasa kajian literatur di jalankan. Ia terbahagi kepada 3 bahagian, iaitu Bahagian A, Bahagian B dan Bahagian C.

- i) Bahagian A

Bahagian ini merupakan soalan-soalan berkenaan dengan latar belakang professional responden termasuklah jawatan, jabatan (bagi agensi kerajaan) dan juga yang paling penting ialah jumlah tahun

pengalaman berkerja. Selain dari jawatan, pengalaman kerja adalah syarat penting bagi mendapatkan responden yang benar layak dan terpilih memberikan komen terhadap turun naiknya keadaan indistri dalam tempoh masa yang lama.

ii) Bahagian B

Bahagian ini merujuk kepada soalan yang berkisar kepada faktor-faktor yang diketahui umum yang menjurus kepada permasalahan projek perumahan terbengkalai. Responden telah di minta menjawab semua solan berdasarkan pilihan setuju atau tidak setuju. Selain dari jawapan tersebut, fakta dan alasan juga di kehendaki untuk menyokong pilihan jawapan. Sebagai responden yang juga pakar dalam bidang pembinaan, ruang cadangan juga disediakan bagi memperbaiki keadaan sediaada. Terdapat sejumlah 10 soalan yang merupakan faktor-faktor biasa yang dikaitkan punca projek perumahan terbengkalai. Soalan yang diajukan adalah soalan-soalan tampak mudah seperti ‘ kenapa, mengapa dan bagaimana’ tetapi memerlukan jawapan dengan pemikiran kritikal.

iii) Bahagian C

Bahagian C adalah soalan yang menyentuh tentang punca-punca projek perumahan terbengkalai yang jarang di uar –uarkan, tetapi barangkali menjadi barah kepada permasalahan sedia ada. Soalan yang di ajukan boleh juga di katogerikan sebagai agak sensitif kerana menyentuh kelemahan pihak tertentu. Bagaimanapun cara soalan diajukan adalah

dengan pendekatan psikologi agar tiada pihak yang tersinggung. Ini adalah amat penting agar satu rangka cadangan dapat di hasilkan berikutan dari punca yang terselindung ini.

4.4.2 Pengedaran Borang Temuramah

Kaedah yang diguna pakai bagi pengedaran borang adalah secara faksimili, e-mail dan juga serahan tangan. Ini dapat menjimatkan masa kedua-dua belah pihak kerana faktor-faktor kesibukan penulis yang berkerja sambil belajar dan kesibukan responden yang terdiri daripada penjawat jawatan tertinggi dalam organisasi masing-masing. Setelah responden di pastikan mendapat borang soalan melalui panggilan telefon, satu temujanji di adakan mengikut masa terluang pihak responden.

Walaupun terdapat kaedah lain untuk mengedarkan borang temuramah seperti pos, ianya akan mengambil masa yang lama untuk sampai ketangan responden. Jika pos laju pula, kos akan terlibat walaupun ia tidak mengambil masa yang lama. Justeru kaedah yang digunakan di rasakan efektif, cepat dan murah bagi memenuhi objektif kajian ditambah pula dengan faktor masa dan kewangan yang terhad.

4.4.3 Pemilihan Responden

Responden dipilih berdasarkan jenis organisasi, jawatan, serta pengalaman kerja. Dari segi organisasi, antara responden yang terlibat ialah agensi kerajaan yang terlibat secara langsung dengan industri pembinaan, pemaju tersohor,

pemaju kecil-kecilan, kontraktor Kelas A, kontraktor kelas F dan badan berkanun yang membantu memulihkan projek terbengkalai.

Dari segi jawatan pula, boleh di katakan responden dipilih berdasarkan pengaruh dan kuasa dalam organisasi masing-masing. Ini bertujuan bagi mendapatkan jawapan yang tepat hasil dari pelaksanaan prosedur pembinaan di syarikat atau agensi tertentu.

Manakala dari segi pengalaman kerja pula, ia memainkan peranan yang penting kerana semakin lama seseorang individu berkerja di bidang pembinaan maka semakin banyak pengalaman yang ditimba. Selain dari itu mereka ini juga berpeluang menyaksikan bagaimana pusingan krisis kewangan dunia dan kesannya terhadap industri pembinaan di Malaysia.

4.5 Kaedah Penganalisa Informasi dan Pembentukan Cadangan

Hasil dari dua kajian, iaitu kajian kes dan kajian temuramah, analisa yang di jalankan adalah melalui penelitian setiap fakta punca yang menjuruskan kepada projek perumahan terbengkalai. Tidak kira samada kajian kes ataupun kajian temuramah, semua punca di garap dan disusun dengan mengikut pengaruhnya terhadap masalah perumahan terbengkalai. Selain dari itu kewujudan tindakan yang telah sedia ada di amalkan juga dikaji samada ia mempunyai kelemahan yang boleh diperbaiki. Ini memudahkan penyediaan cadangan untuk menguraikan masalah dari faktor yang utama sehingga kepada faktor sampingan yang turut sama menyumbang kepada permasalahan perumahan terbengkalai.

4.6 Kesimpulan

Secara keseluruhannya, bab ini membincangkan kaedah pengumpulan informasi dan analisa hasil dari kajian kes dan kajian temuramah. Dua kaedah yang dipilih ini adalah difikirkan cara yang terbaik dalam mengenalpasti punca-punca yang biasa dan punca yang jarang mendapat perhatian umum, tetapi penyumbang terbesar kepada projek perumahan terbengkalai.

BAB 5

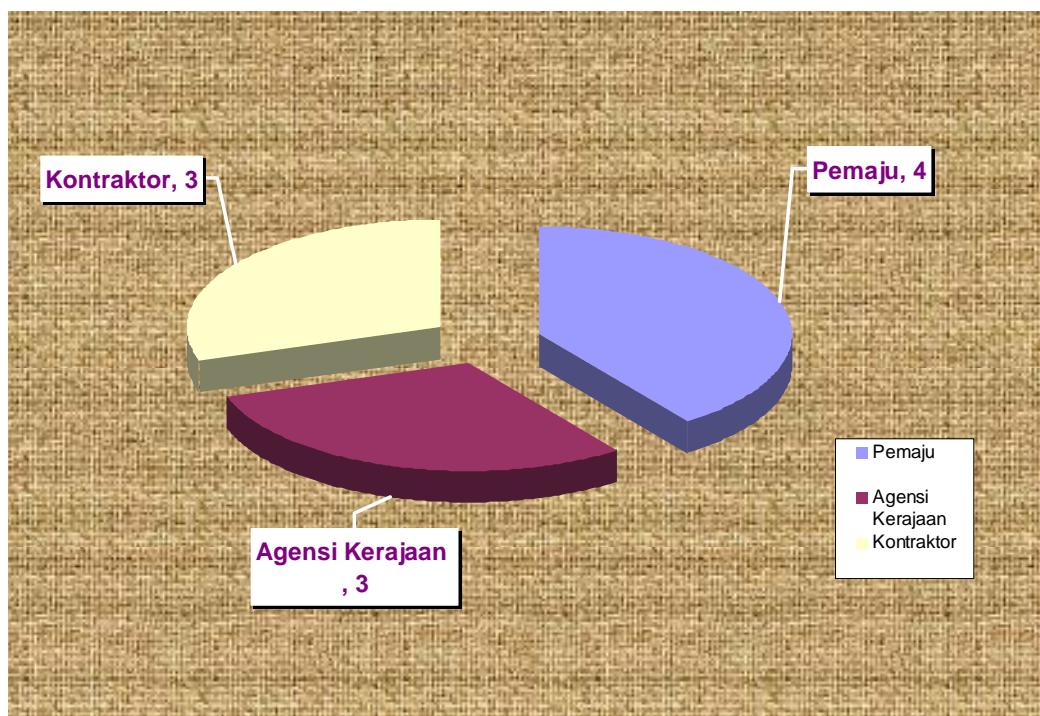
ANALISIS DAN KEPUTUSAN

5.1 Pengenalan

Bab ini menganalisis temubual dan kaji selidik yang telah dijalankan. Oleh kerana opsyen kepada jawapan hanya dua: setuju dan tidak setuju, maka analisa dilakukan dengan mengambilkira peratus setuju dan tidak setuju sahaja.

5.2 Latar Belakang Responden

Sebanyak sepuluh telah reponden telah terlibat dalam menjayakan kajian ini. Kesemua mereka adalah berkerja di sekitar Kuala Lumpur dan menjawat jawatan terpenting dalam organisasi masing-masing. Mereka yang telah ditemuduga ini memiliki adalah profesional dengan pengalaman dibidang pembinaan lebih dari 10 tahun.



Rajah 5.1: Komposisi Responden

Merujuk kepada Rajah 5.1, daripada jumlah 10 responden, personel dari pemaju merupakan responden terbanyak iaitu seramai 4 orang atau 40%. Ini diikuti dengan responden dari kontraktor iaitu 3 orang atau 30%, dan agensi kerajaan dan badan berkanun 3 orang atau 30%. Daripada kajian literatur kebanyakan punca kes projek perumahan terbengkalai berpunca daripada pihak pemaju, justeru penulis merasakan agihan responden seharusnya lebih kepada pihak pemaju.

5.3 Keputusan Dan Analisa Temubual

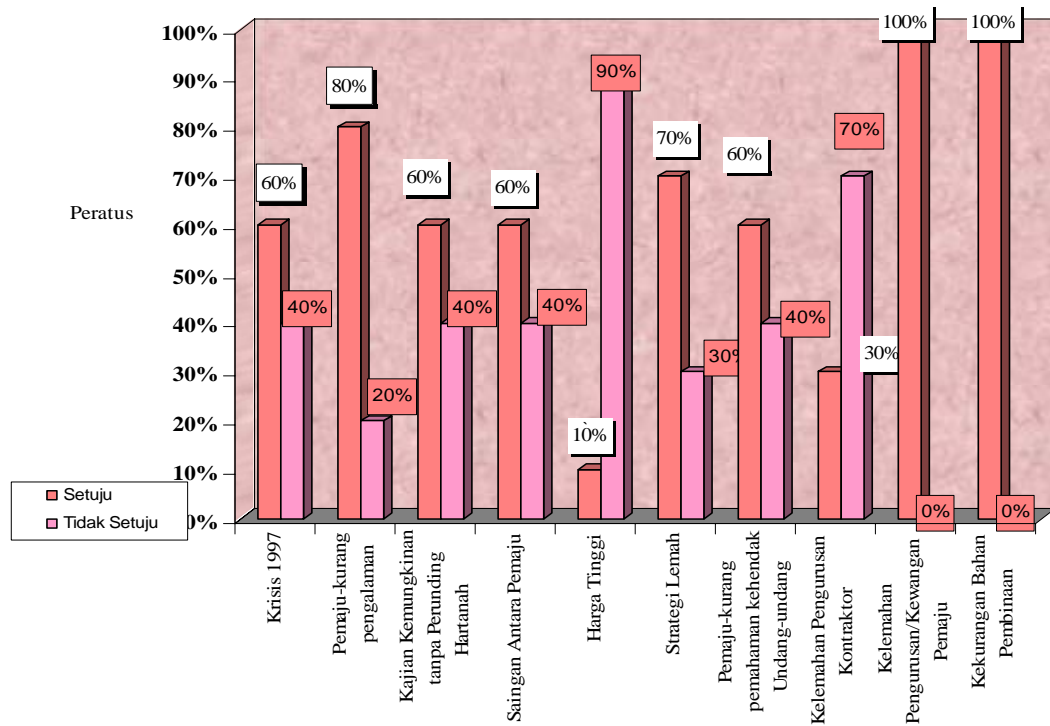
Seperti soalan temubual, analisa juga dibahagikan kepada dua bahagian:

5.3.1 Analisa Terhadap Punca-Punca Am/Biasa Projek Perumahan Terbengkalai

Daripada Rajah 5.2, kajian menunjukkan kesemua responden bersetuju bahawa kelemahan pengurusan serta kewangan pemaju selain dari kekurangan bahan pembinaan adalah penyumbang faktor pertama yang menyumbang bagi projek perumahan terbengkalai. Ini diikuti dengan 80% bersetuju bahawa pemaju yang tidak mempunyai pengalaman cenderung menyumbang kepada masalah projek perumahan. Tidak kurang juga pentingnya ialah kelemahan strategi pemasaran yang di hanya dipersetujui oleh 70% responden.

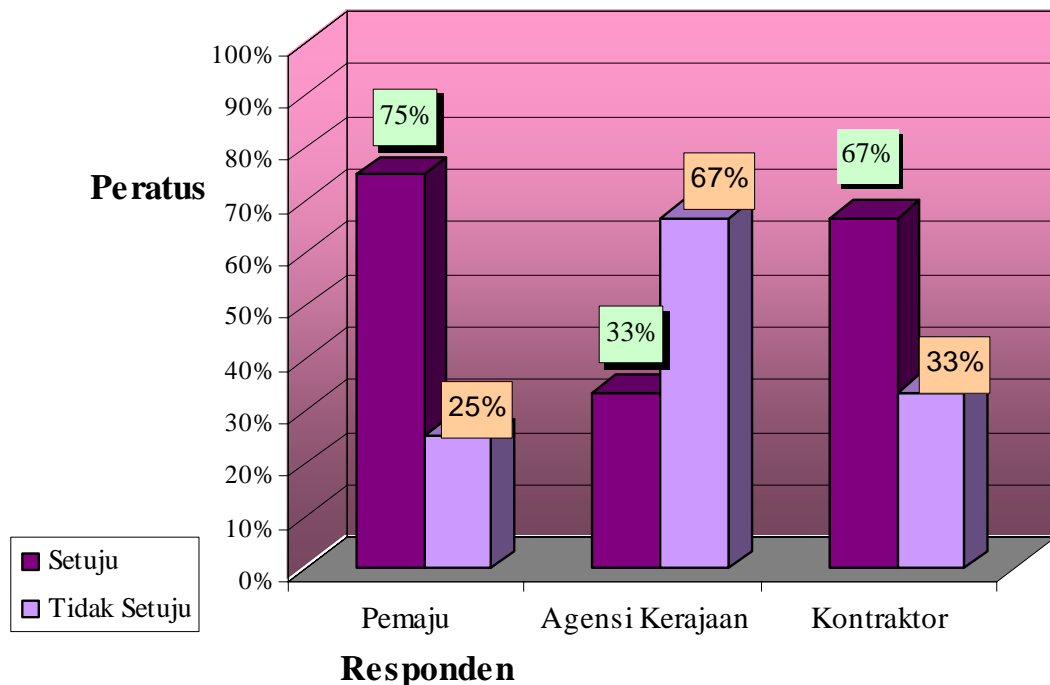
Manakala 60% responden bersetuju krisis kewangan 1997, kajian kemungkinan (feasibility study) dibuat tanpa perunding hartanah, persaingan antara pemaju dan ketidakfahaman terhadap undang-undang yang berkaitan pemajuan tanah adalah antara faktor-faktor menyumbang kepada projek perumahan terbengkalai. Manakala selebihnya iaitu 40% tidak bersetuju kerana punca tersebut tidak semestinya memberi kesan kerana alasan tertentu.

Faktor yang kurang penting ialah kelemahan pengurusan pihak kontraktor dan harga rumah mahal yang hanya dipersetujui sebanyak 30% dan 10% masing-masing oleh responden.



Rajah 5.2: Punca-Punca Am/Biasa Projek Perumahan Terbengkalai

5.3.1.1 Masalah Kewangan Akibat Krisis Kewangan Asian 1997

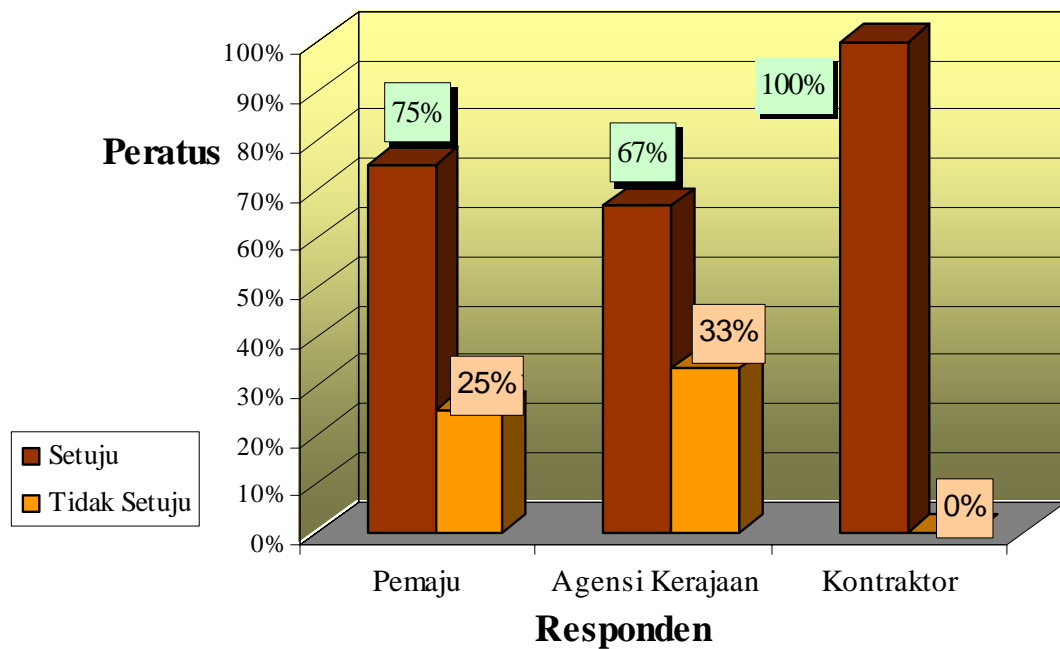


Rajah 5.3: Respon Krisis Kewangan Asian 1997 Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai.

Merujuk kepada Rajah 5.2, 60% responden bersetuju bahawa Krisis Kewangan Asian 1997 ada memberi impak kepada projek perumahan terbengkalai. Dari jumlah tersebut seperti dalam Rajah 5.3, kebanyakan pemaju bersetuju iaitu 75% berbanding dengan 67% yang dipersetujui oleh kontraktor dan hanya 33% agensi kerajaan. Ini adalah kerana, sebagai wakil pemaju, mereka dapat merasakan jika sesebuah syarikat yang tidak mempunyai tahap kewangan yang kukuh maka syarikat akan mudah terjejas dan meninggalkan projek yang sedang dijalankan.

Manakala 40% yang membantah, 25% adalah pemaju, 67% adalah agensi kerajaan dan 33% adalah kontraktor. Mereka sependapat Krisis Kewangan Asian 1997 bukan penyebab utama kerana ia adalah punca bermusim sahaja.

5.3.1.2 Pemaju Kurang Pengalaman Atau Baru Dalam Bidang Industri Pembinaan



Rajah 5.4: Respon Pemaju Kurang Pengalaman Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai

Merujuk kepada Rajah 5.2, 80% responden bersetuju bahawa pemaju kurang pengalaman dan tidak cukup kompeten dalam pemajuan rumah boleh menyebabkan projek perumahan terbengkalai. Keuntungan yang besar, tanpa

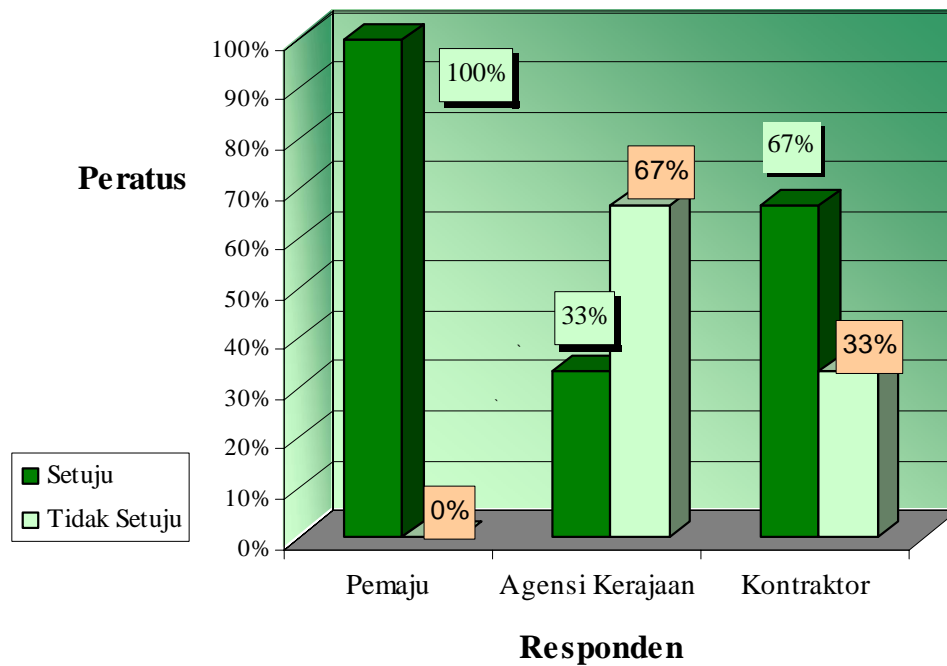
mengetahui selok belok ilmu dan turun naik pasaran perumahan telah menyebabkan pemaju gagal dalam menyiapkan projek yang dilaksanakan. Kontraktor adalah organisasi yang bersetuju 100% di ikuti dengan pemaju 75% dan agensi kerajaan sebanyak 67% seperti di dalam Rajah 5.4

Mereka yang tidak bersetuju pula adalah 20% dan dari jumlah ini, agensi kerajaan 33% dan pemaju itu sendiri sebanyak 25%. Tiada kontraktor yang tidak setuju dalam hal ini. Ini dikuatkan dengan dalih bahawa terdapat juga pemaju dengan pengalaman yang tinggi terlibat dengan projek perumahan terbengkalai.

5.3.1.3 Kajian Kemungkinan (Feasibility Study) Tanpa Khidmat Perunding Hartanah

Merujuk kepada Rajah 5.2, 60% reponden bersetuju dengan kepentingan kajian kemungkinan dilakukan dengan pakar perunding hartanah. Peratusan ini diwakili dengan semua (100%) pemaju setuju, 67% kontraktor dan hanya 33% agensi kerajaan yang bersetuju.

Pihak pemaju sangat bersetuju kerana khidmat perunding hartanah mesti dilakukan oleh mereka yang pakar bagi mensifarkan kebarangkalian ia terbengkalai disebabkan faktor ini. Manakala pihak yang tidak setuju iaitu 67% agensi kerajaan dan 33% kontraktor, pula menganggap ia bukan faktor utama terhadap projek perumahan terbengkalai.

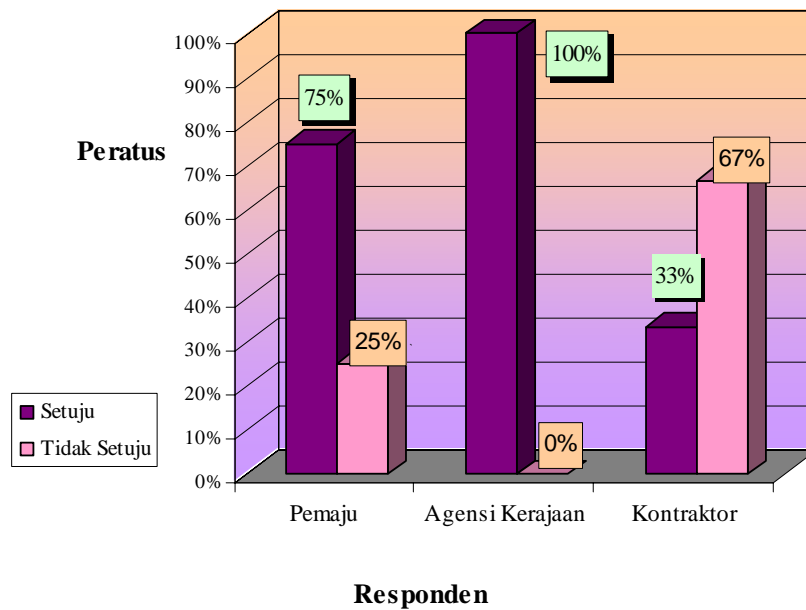


Rajah 5.5: Respon Kajian Kemungkinan Tanpa Perunding Hartanah Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai.

5.3.1.4 Sasaran Jualan Tidak Dicapai Kerana Persaingan Dengan Pemaju Lain

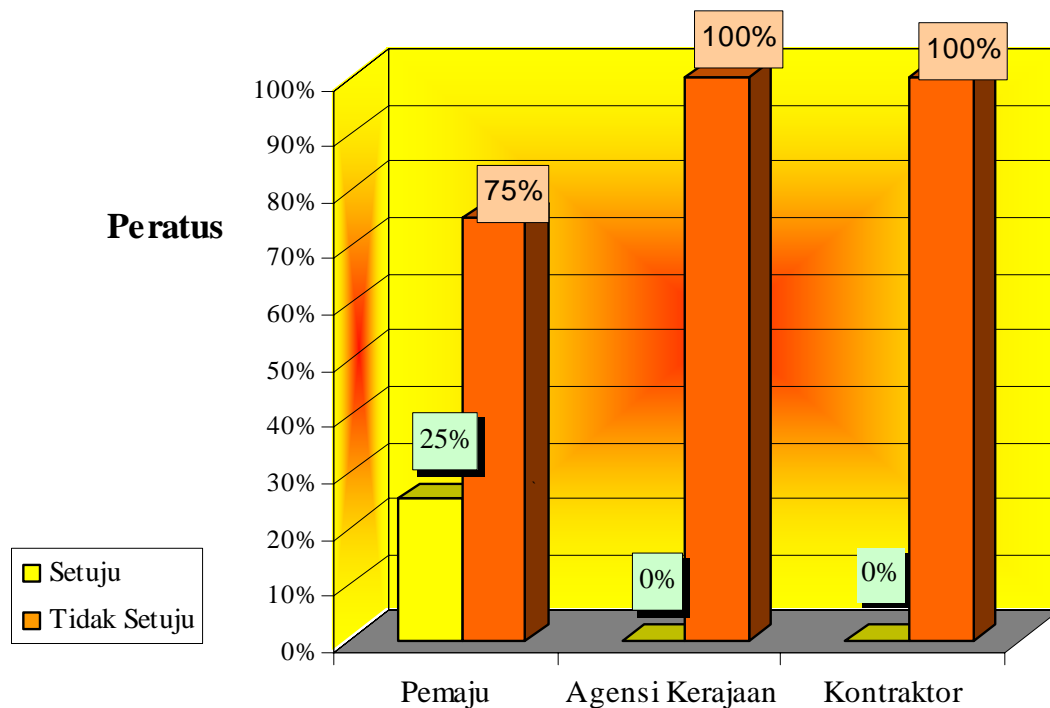
Merujuk kepada Rajah 5.2, 60% responden setuju kerana aspek persaingan antara pemaju antara penyebab yang menjurus kepada projek perumahan terbengkalai. Taburan peratusan setuju dan tidak setuju dalam Rajah 5.6 adalah, 75% pemaju mengakui persaingan antara pemaju memberi cabaran yang kuat dalam kelangsungan projek perumahan mereka. Agensi kerajaan setuju

sepenuhnya (100%) iaitu, manakala pihak kontraktor hanya setuju 33% sahaja. Ada projek yang tiada persaingan dengan pemaju lain tetapi masih lagi terbengkalai seperti yang dapat ditunjukkan dengan peratusan tidak setuju 25% oleh pemaju dan 67% kontraktor.



Rajah 5.6: Respon Persaingan Dengan Pemaju Lain Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai.

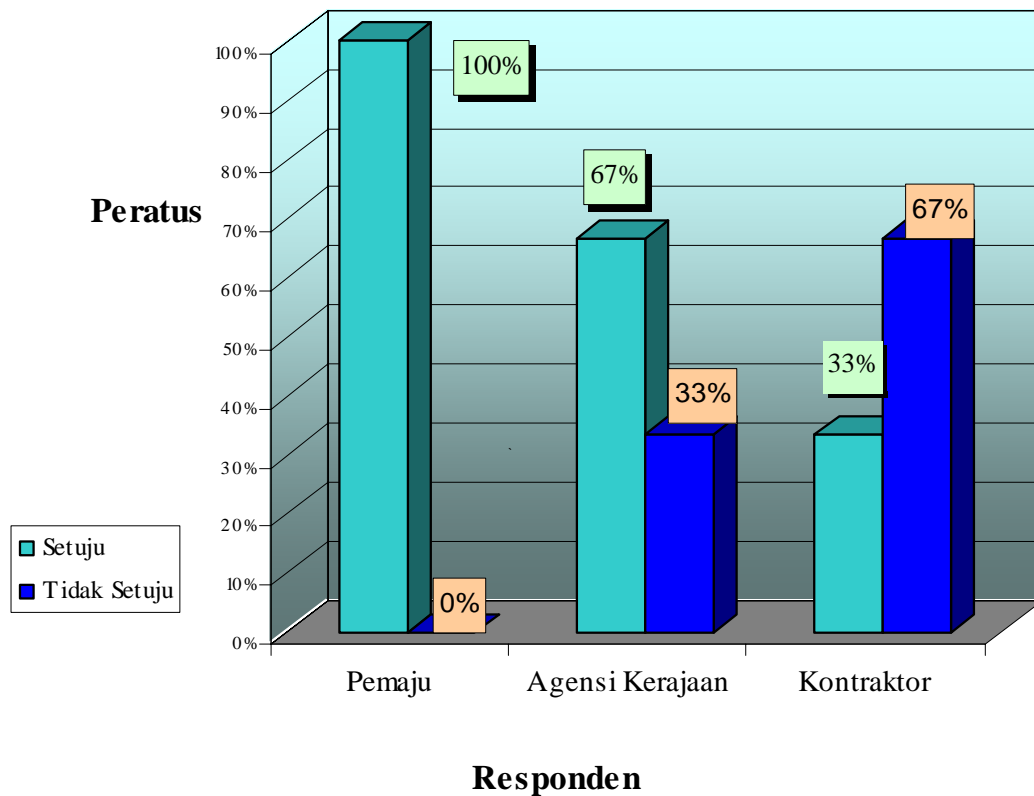
5.3.1.5 Sasaran Jualan Tidak Dicapai Kerana Faktor Harga Tinggi



Rajah 5.7: Respon Faktor Harga Rumah Tinggi Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai.

Merujuk kepada Rajah 5.2, hanya 10% yang bersetuju dengan faktor harga rumah yang tinggi penyebab kepada projek perumahan terbengkalai. Manakala 90% yang lain tidak bersetuju. Ini dapat ditunjukkan seperti Rajah 5.7. Semua (100%) agensi kerajaan dan kontraktor menentang faktor ini yang menjadi penyebab di ikuti dengan 75% pemaju yang tidak setuju kerana harga rumah yang banyak terbengkalai adalah rumah kos rendah dan kos sederhana rendah.

5.3.1.6 Sasaran Jualan Tidak Dicapai Kerana Strategi Pemasaran Lemah



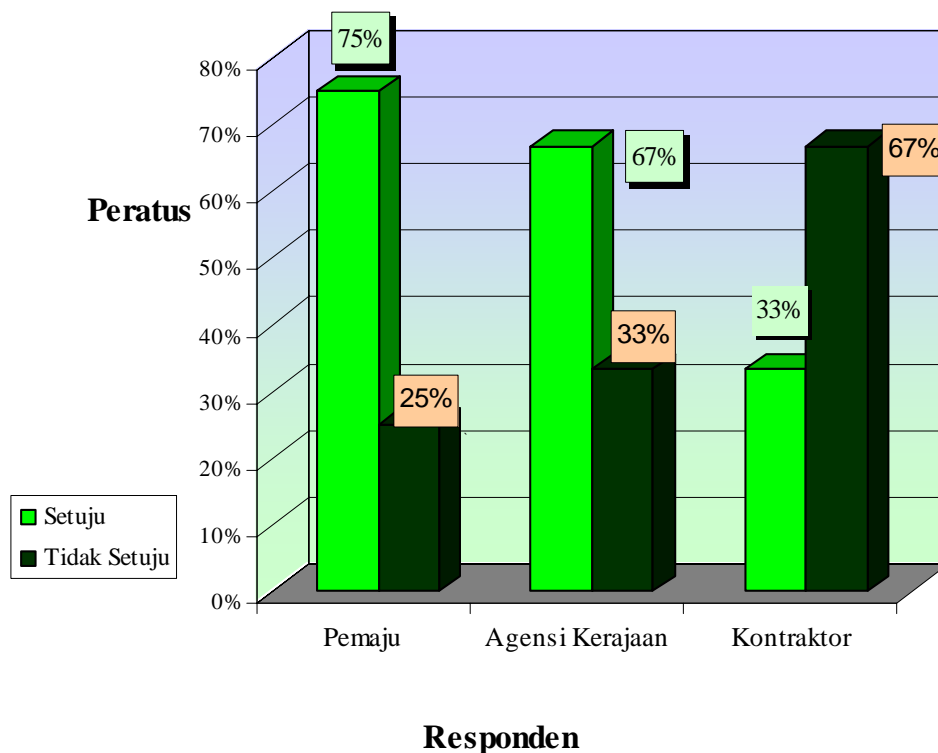
Rajah 5.8: Respon Strategi Pemasaran Yang Lemah Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai

Merujuk kepada Rajah 5.2 dan Rajah 5.8, sebanyak 70% responden bersetuju dengan strategi lemah menjerus kepada projek perumahan terbengkalai. Ia diwakili oleh 100% pemaju yang setuju, 67% agensi kerajaan dan hanya 33% kontraktor yang setuju.

Sebaliknya hanya 30% responden yang tidak setuju kerana terdapat projek perumahan terbengkalai yang mendapat liputan yang luas, diketahui umum, mempunyai pakej pembelian yang menarik, tetapi masih lagi terbengkalai.

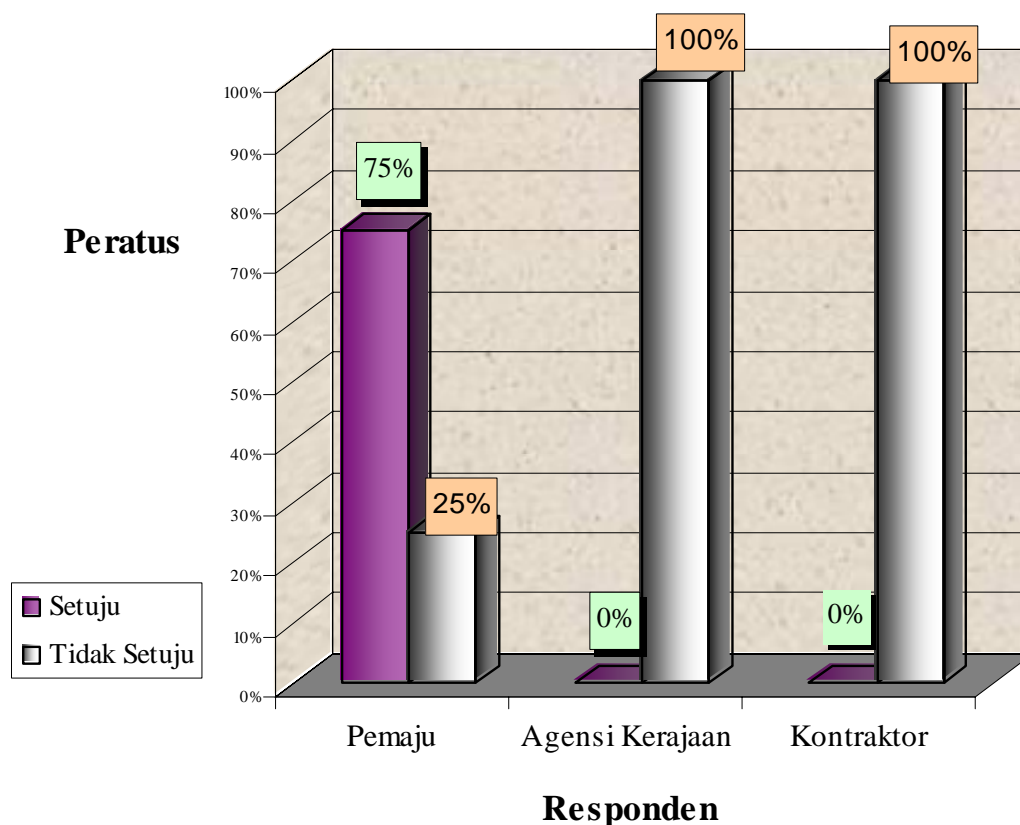
5.3.1.7 Pemaju Kurang Pemahaman Undang-Undang

Merujuk kepada Rajah 5.2, 60% responden setuju dan 40% tidak bersetuju dengan frasa ini. Pihak yang bersetuju itu adalah 75% pemaju, 67% agensi kerajaan dan 33% kontraktor seperti dalam taburan Rajah 5.9. Manakala 25% pemaju tidak bersetuju, 33% agensi kerajaan dan 67% tidak bersetuju. Ini adalah kerana tidak menganggar sumber dengan baik kerana kurang pemahaman terhadap undang-undang tidak berlaku kepada semua pemaju. Ia mungkin hanya dikaitkan dengan pemaju projek perumahan berskala kecil.



Rajah 5.9: Respon Pemaju Kurang Pemahaman Undang-Undang Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai.

5.3.1.8 Kurang Pengalaman Dan Kelemahan Pihak Kontraktor.

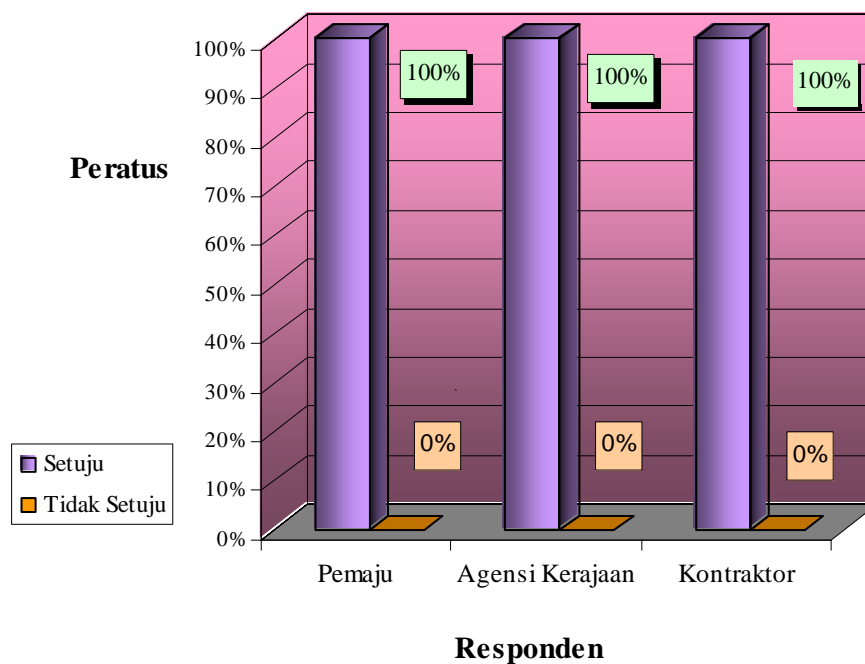


Rajah 5.10: Respon Kelemahan Pengurusan Kontraktor Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai.

Merujuk kepada Rajah 5.2, hanya 30% responden sahaja yang bersetuju mengatakan kelemahan pengurusan kontraktor menyumbang kepada projek perumahan terbangkalai. Rajah 5.10 pula menunjukkan hanya pemaju sahaja yang setuju sebanyak 75% dengan hal ini. Manakala responden yang tidak bersetuju pula adalah sebanyak 70% yang diwakili 25% pemaju, semua (100%) responden

agensi kerajaan dan kontraktor yang menyalahkan kelemahan pengurusan adalah faktor projek perumahan terbengkalai. Ini di sokong lagi dengan fakta, pemaju seharusnya mengenalpasti kontraktor sebelum memulakan projek . Jika terdapat sebarang masalah terhadap kontraktor, pemaju sentiasa ada kuasa yang cukup untuk menamatkan kontrak mereka.

5.3.1.9 Kelemahan Pengurusan Pembinaan Dan Pengurusan Kewangan Pemaju

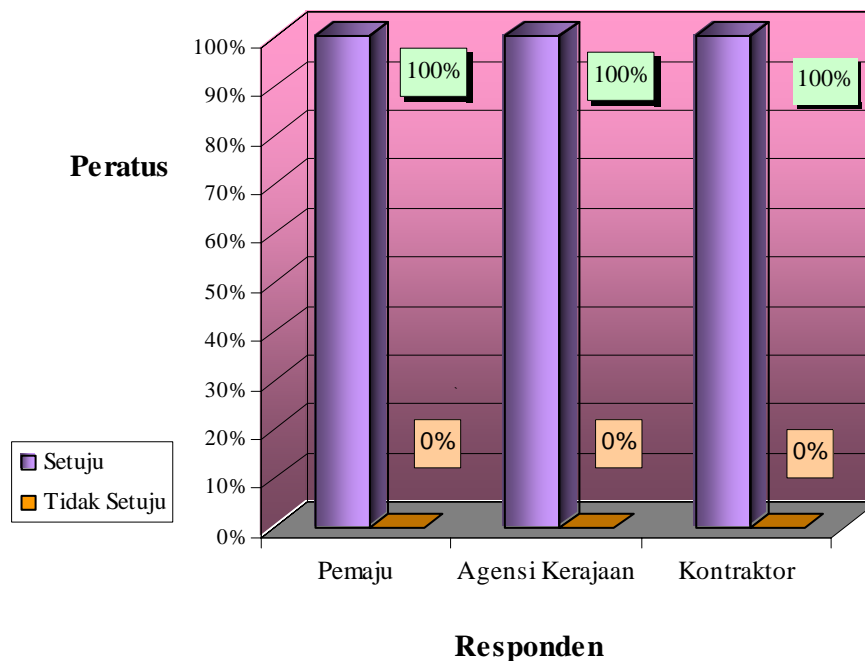


Rajah 5.11: Respon Kelemahan Pengurusan Pembinaan dan Pengurusan Kewangan Pemaju Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai

Daripada kedua-dua rajah, Rajah 5.2 dan Rajah 5.11, semua responden bersetuju 100% bahawa kelemahan pengurusan dan kewangan pemaju adalah

pekara pokok dalam masalah projek perumahan terbengkalai. Pemaju adalah organisasi yang menjalankan projek dan seharusnya kecekapan pengurusan pembinaan dan kewangan di letakkan sebagai pekara yang terpenting. Justeru jika ia diabaikan, maka wujudlah projek perumahan yang tidak siap, separuh siap dan seterusnya terbengkalai.

5.3.1.10 Kekurangan Sumber Bahan Pembinaan

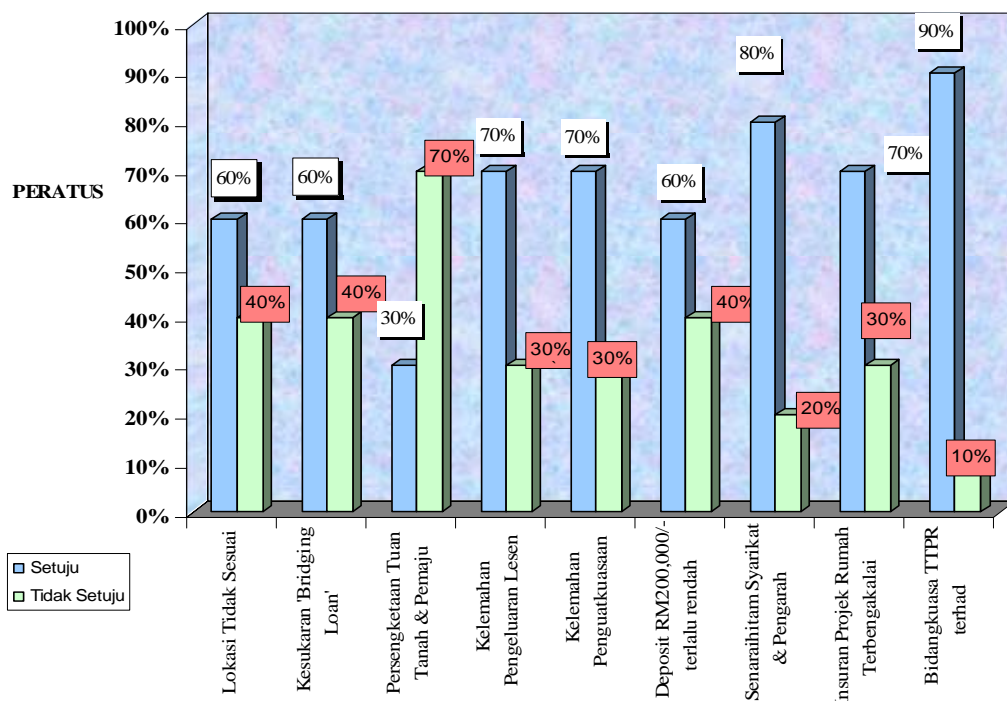


Rajah 5.12: Respon Kekurangan Sumber Bahan Pembinaan Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai

Daripada kedua-dua rajah, Rajah 5.2 dan Rajah 5.12, semua responden bersetuju 100% bahawa kekurangan sumber bahan pembinaan adalah sama

penting dengan kelemahan pengurusan dan kewangan pemaju adalah perkara pokok dalam masalah projek perumahan terbengkalai.

5.3.2 Analisa Terhadap Punca-Punca Yang Jarang Diketahui Projek Perumahan Terbengkalai.



Rajah 5.13: Punca-Punca Yang Jarang Diketahui Projek Bagi Perumahan Terbengkalai

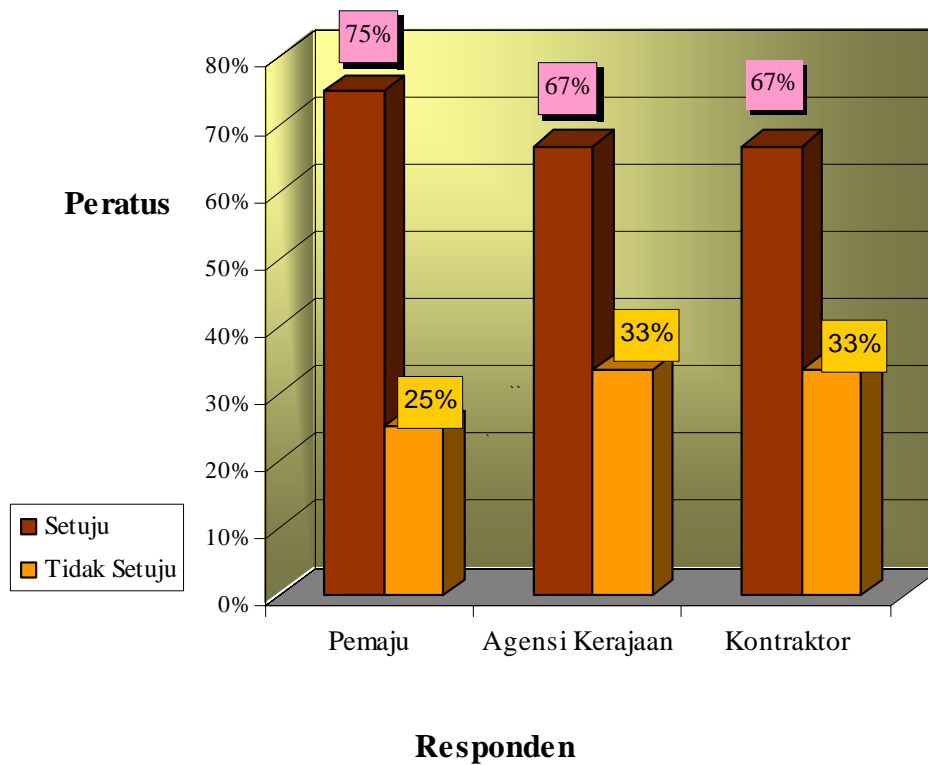
Merujuk kepada Rajah 5.13, 60% responden bersetuju bahawa lokasi yang strategi sangat memainkan peranan dalam kejayaan sesebuah projek perumahan. Manakala selebihnya iaitu 40% tidak merasakan lokasi menjadikan punca projek terbengkalai. Peratusan setuju yang sama (60%) juga di catatkan

terhadap kesukaran pemaju mendapat “bridging loan” manakala 40% peratus responden tidak bersetuju terhadap soalan yang telah diajukan. Persengketaan antara tuan tanah dan pemaju telah direkodkan mempunyai kadar peratusan yang rendah iaitu 30%. Sebaliknya 70% menganggap ia bukan punca utama.

Kelemahan Pengeluaran Lesen dan Kelemahan Penguatkuasaan oleh KPKT telah mendapat respon 70% setuju dan selebihnya sebanyak 30% tidak. Manakala bagi kadar deposit sebanyak RM200,000.00 yang perlu di masukkan HDA akaun, 60% responden setuju bahawa kadar deposit tersebut adalah tidak sesuai dan selebihnya lagi menyatakan sebaliknya. Senarai hitam syarikat dan pengarahnya kepada umum, tiada insuran bagi melindungi projek terbengkalai dan bidang kuasa TTPR sangat terhad mendapat sokongan dengan 80%, 70% dan 90% masing-masing.

5.3.2.1 Lokasi Projek Pembinaan Tidak Sesuai

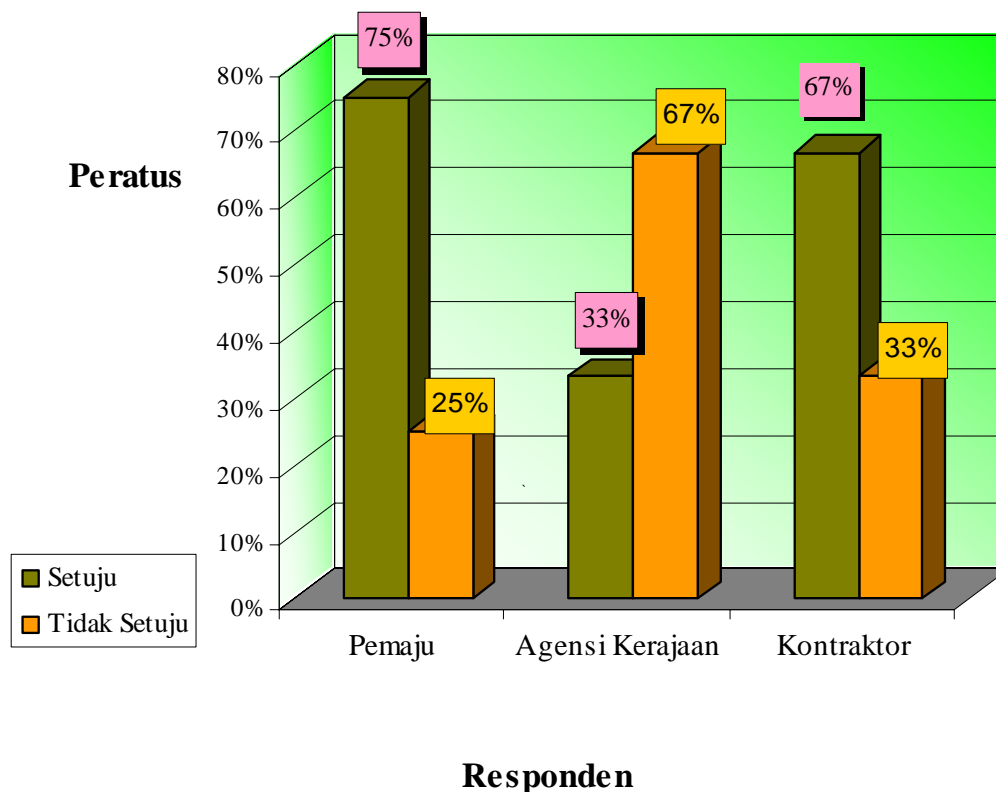
Merujuk kepada Rajah 5.13, 60% responden bersetuju lokasi yang tidak sesuai menjadi faktor penting yang menjurus kepada projek perumahan terbengkalai. Seperti dalam Rajah 5.14, mereka terdiri dari 75% pemaju dan masing-masing 67% agensi kerajaan dan kontraktor. Ini kadangkala terjadi akibat pemaju mendengar desas-desus projek kerajaan yang bakal dibina.



Rajah 5.14: Respon Lokasi Projek Pembinaan Tidak Sesuai Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai

Manakala penyumbang 40% yang tidak bersetuju adalah 25% pemaju dan 33% adalah kontraktor dan agensi kerajaan. Pada pandangan mereka, di kawasan strategi juga terdapat projek perumahan terbengkalai. Contohnya, Puncak Jalil yang terletak di Bukit Jalil dan bersempadan dengan Lestari Puchong yang juga mempunyai akses ke Putrajaya merupakan antara projek perumahan terbengkalai yang terbesar.

5.3.2.2 Kesukaran Mendapat 'Bridging loan'



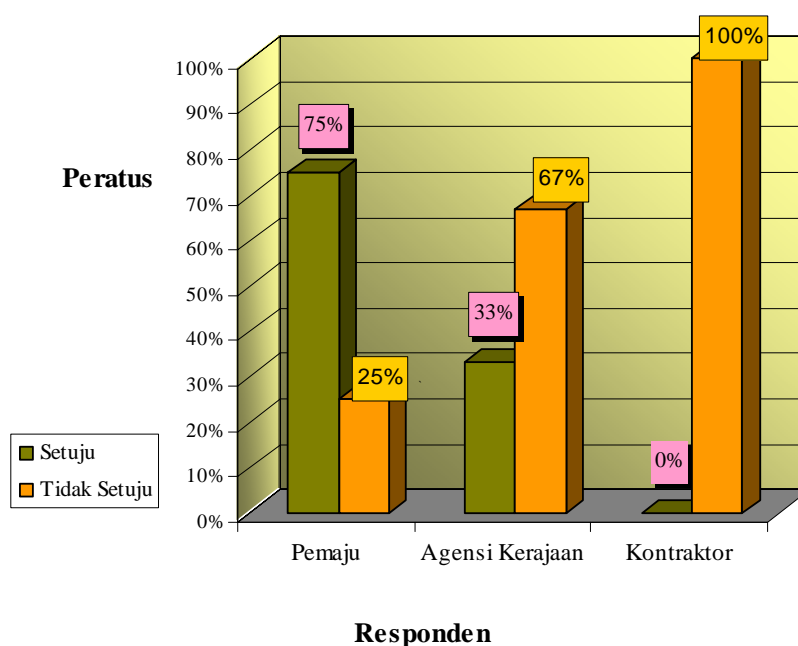
Rajah 5.15: Respon Kesukaran Mendapatkan 'Bridging Loan' Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai

Merujuk kepada Rajah 5.13, 60% responden bersetuju bahawa kesukaran mendapatkan bridging loan adalah antara faktor penyumbang projek terbengkalai. Daripada Rajah 5.15, menunjukkan peratusan itu adalah responden dari pemaju 75%, dan 67% terdiri dari agensi kerajaan. Ini adalah antara langkah yang diambil oleh pihak bank yang turut tidak mahu terlibat dengan projek yang terbengkalai.

Mana-mana projek yang difikirkan tidak mendapat sambutan atau pulangan tidak akan mendapat kelulusan.

Manakala 40% tidak bersetuju adalah 25% pemaju, agensi kerajaan dan masing-masing 33%. Ini adalah kerana kesukaran untuk mendapatkan “bridging loan” juga tidak berlaku selagi pihak pemaju dapat meyakinkan pihak bank bahawa projek perumahan mereka mempunyai tarikan tersendiri dan mencapai sasaran jualan.

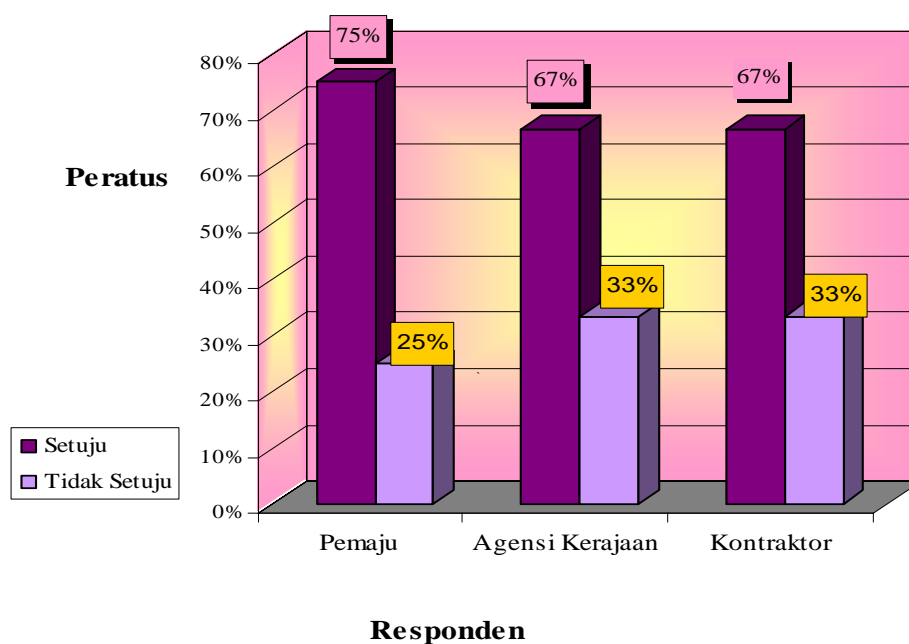
5.3.2.3 Persengketaan Peribadi Antara Tuan Tanah Dan Pemaju



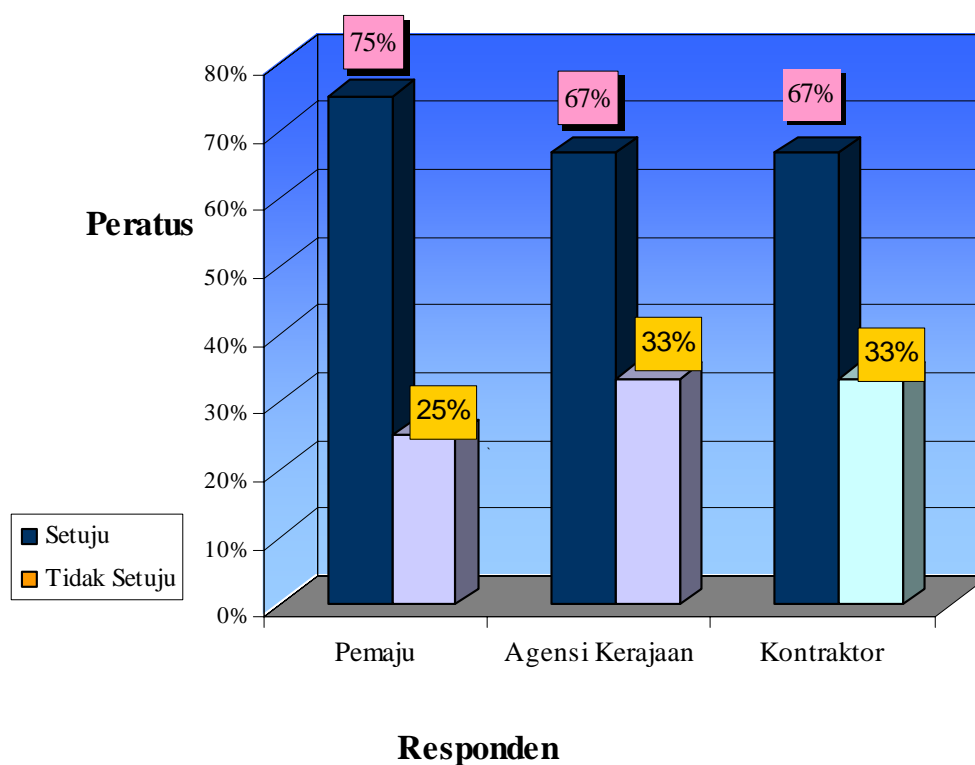
Rajah 5.16: Respon Persengketaan Peribadi Tuan Tanah Dan Pemaju Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai

Merujuk kepada Rajah 5.13, hanya 30% responden yang bersetuju persengketaanperibadi antara tuan tanah dan pemaju boleh menyebabkan projek terbengkalai. Rajah 5.16 menunjukkan 75% responden pemaju setuju, 33% responden agensi kerajaan setuju dan tiada responden kontraktor yang bersetuju. Ini adalah kerana perkara-perkara yang berhubung kait dengan tanah selalunya telah diselesaikan awal-awal lagi. Justeru jika ada projek perumahan terbengkalai disebabkan faktor ini ia boleh disifatkan sebagai kes terpecil.

5.3.2.4 Kelemahan Kementerian Dalam Pengeluaran Lesen Pemaju Dan Penguatkuasaan Peraturan Sediada



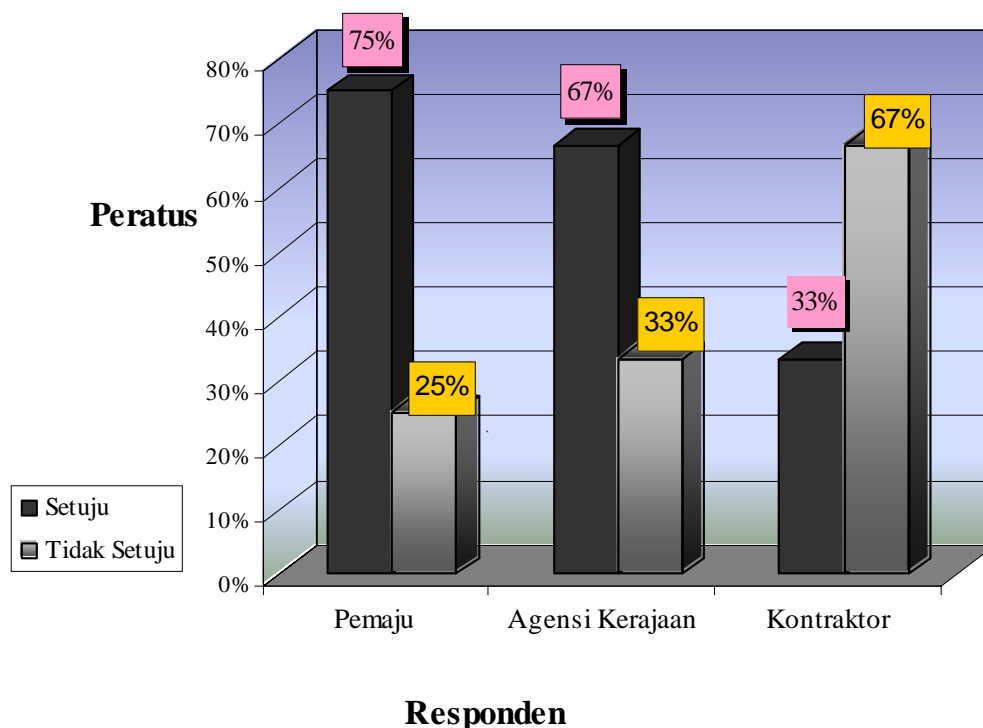
Rajah 5.17: Respon Kelemahan Kementerian Dalam Pengeluaran Lesen Pemaju Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai



Rajah 5.18: Respon Kelemahan Kementerian Penguatkuasaan Peraturan Sediada

Merujuk kepada Rajah 5.13, kedua-dua faktor dalam Rajah 5.17 dan Rajah 5.18 mencatatkan kadar peratus yang sama iaitu 70% responden setuju dan 30% tidak setuju. Daripada peratusan tersebut 75% datangnya dari pemaju dan masing 67% dari agensi kerajaan. Selebihnya 30% tidak setuju kerana pihak kementerian bukanlah organisasi yang melaksanakan projek.

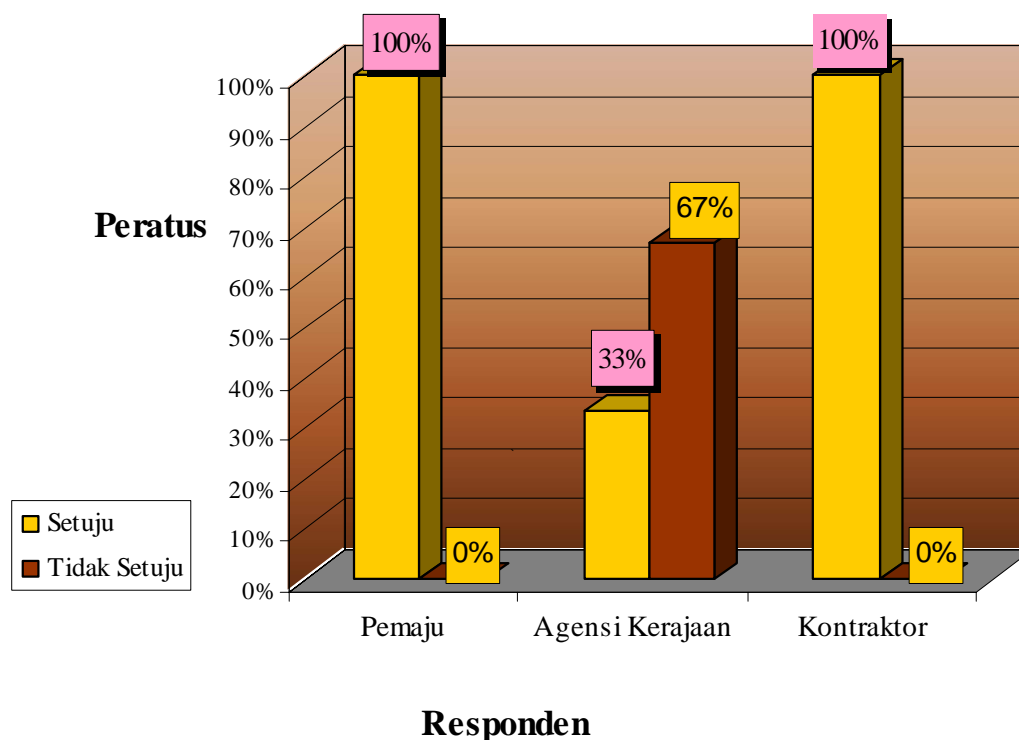
5.3.2.5 Kadar Deposit RM200,000.00 Rendah.



Rajah 5.19: Respon Kadar Deposit RM200,000.00 Yang Rendah Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai

Merujuk kepada Rajah 5.13, 60% responden setuju manakala selebihnya tidak setuju bahawa kadar deposit RM200,000.00 adalah rendah dan tidak sesuai. Ini menyebabkan ramai pemaju yang baru mampu membuka akaun HDA RM200,000.00. Mereka yang bersetuju adalah seperti dalam Rajah 5.19, iaitu 75% dari pemaju, 67% dari agensi kerajaan dan 33% dari pihak kontraktor. Manakala yang tidak bersetuju iaitu 25% pemaju, 33% agensi kerajaan dan 67% kontraktor, jumlah tersebut sudah memadai terutamanya bagi projek berskala kecil.

5.3.2.7 Senaraihitam Syarikat dan Pengarah Tidak Diumumkan Kepada Orang Awam

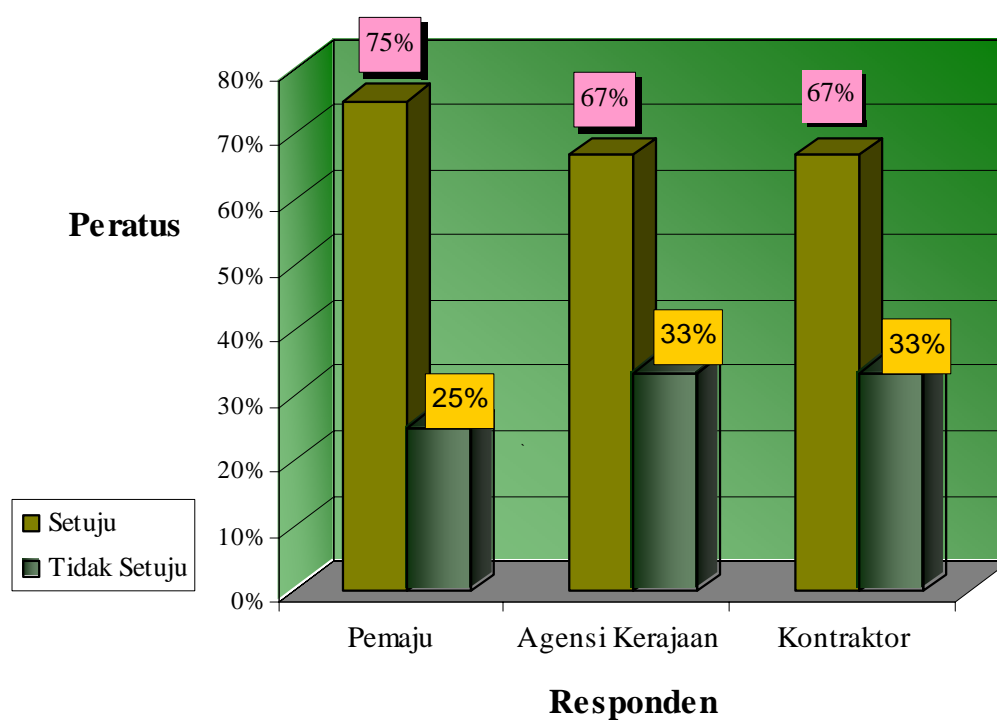


Rajah 5.20: Respon Senaraihitam Syarikat dan Pengarah Tidak Diumumkan Kepada Orang Awam Terhadap Projek Perumahan Terbengkalai

Merujuk kepada Rajah 5.13, 80% responden setuju bahawa senarai hitam syarikat dan pengarah tidak diumumkan penyebab kepada projek perumahan terbengkalai yang lain. Bagi mereka syarikat dan pengarah yang mempunyai record projek terbengkalai hendaklah disenaraihitamkan. Senarai itu seharusnya dibuat dengan pengetahuan orang awam. Amalan sekarang ialah senarai hitam tidak mudah diperolehi. Senarai hitam ini bertujuan tidak membenarkan pengarah syarikat membuka syarikat dengan nama baru bagi mengaburi mata orang awam. Daripada peratusan setuju tersebut, komposisi mengikut organisasi adalah seperti

Rajah 5.20, iaitu semua pemaju dan kontraktor setuju dan hanya 33% agensi kerajaan yang bersetuju. Mereka tidak bersetuju kerana senaraihitam yang dibuat sekarang melalui laman web dan risalah kementerian sudah cukup memadai.

5.3.2.8 Tiada Insuran Jika Rumah Terbengkalai



Rajah 5.21: Respon Tiada Insuran Melindungi Projek Perumahan Terbengkalai

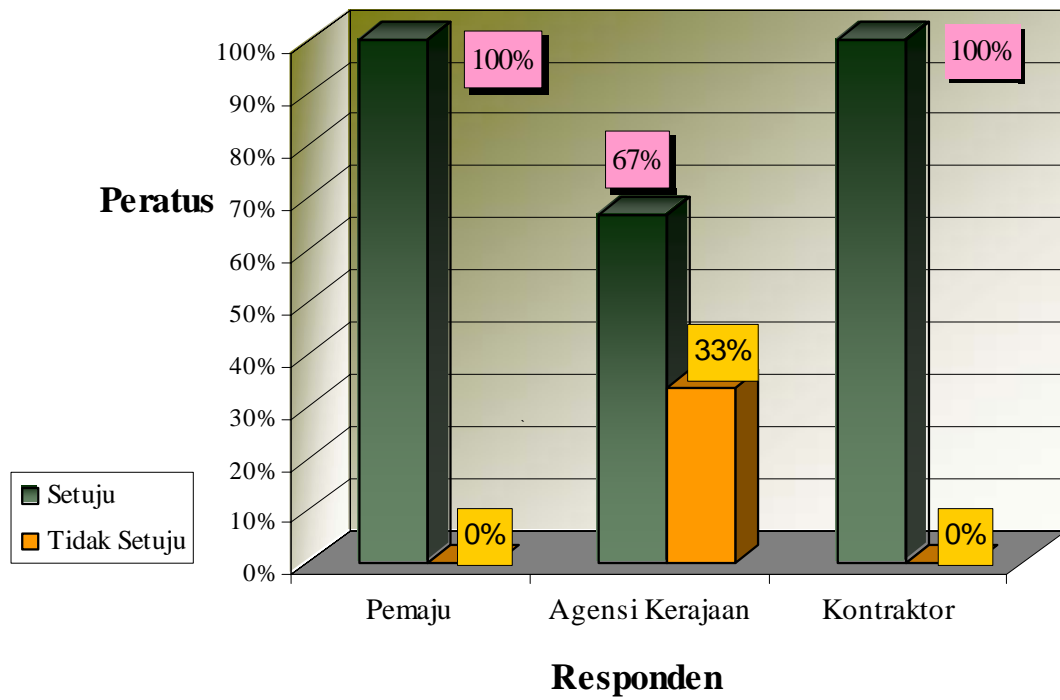
Merujuk kepada Rajah 5.13, 70% daripada responden yang ditemuramah bersetuju bahawa kerana tiada insuran yang melindungi pembeli daripada projek perumahan terbengkalai yang menyebabkan pemaju menghiraukan desakan pembeli jika projek perumahan mereka terbengkalai. Kebanyakannya mengambil

sikap sambil lewa. Komposisi yang menyumbang kepada 70% yang bersetuju ialah, 75% daripadanya ialah pemaju dan agensi kerajaan dan kontraktor masing-masing 67% seperti dalam Rajah 5.21.

Manakala 30% yang tidak bersetuju adalah terdiri dari 25% pemaju dan 67% bagi agensi kerajaan masing-masing. Mereka bersependapat insuran tidak dapat menyelesaikan masalah terbengkalai malahan akan hanya akan membebankan pembeli kerana sebarang kenaikan itu akan diserap oleh pembeli. Selain dari itu 25% tidak bersetuju kerana insuran tidak perlu jika pemaju mempunyai rekod penjualan yang cemerlang.

5.3.2.9 Bidang Kuasa TTPR Terhad

Merujuk kepada Rajah 5.13, sejumlah 90% responden bersetuju bahawa penubuhan Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR) masih tidak membantu menyelesaikan masalah projek perumahan terbengkalai. Komposisi itu adalah peratus 100% dari kedua-dua pemaju dan kontraktor seperti Rajah 5.22. Ini adalah kerana ia hanya menyelesaikan masalah tuntutan yang tidak melebihi RM25,000.00. Sebarang tuntutan yang melebihi dari jumlah tersebut hendaklah dirujuk kepada mahkamah. Jumlah had tuntutan itu dirasakan terlalu rendah sedangkan harga rumah kini kian meningkat.



Rajah 5.22: Respon Bidang Kuasa TTPR Terhadap Terhadap Projek Perumahan Terbangkalai.

Manakala 10% yang tidak bersetuju adalah agensi kerajaan. Mereka menganggap jumlah tersebut sudah cukup tinggi bagi sesebuah tribunal.

5.4 Kesimpulan

Setelah menganalisa yang faktor-faktor yang biasa yang menyebabkan projek terbengkalai dan faktor-faktor yang jarang diketahui, maka dapat di simpulkan bahawa terdapat projek terbengkalai yang berpunca daripada kelemahan sesebuah organisasi. Justeru itu, masalah projek perumahan terbengkalai masih ada ruang untuk diperbaiki. Seterusnya membendung ia berlaku di masa akan datang.

BAB 6

KAJIAN KES

6.1 Pengenalan

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

6.2 Latar Belakang Projek

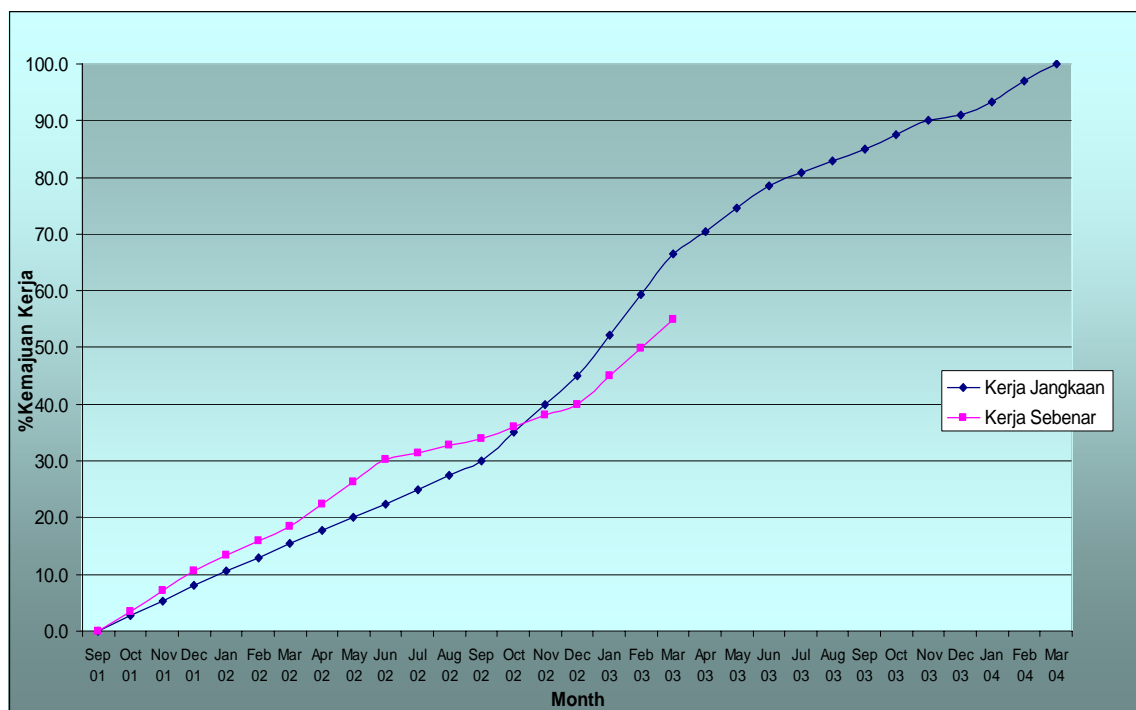
Nama Projek: Cadangan Pembangunan 600 unit Kos
Rendah Sederhana 5 Tingkat, Bandar
Pinggiran Subang,
Daerah Shah Alam, Selangor Darul
Ehsan.

Jarak Dari Bandar Penting:	30km dari Shah Alam
Jumlah kontrak:	RM 12,190,000.00
Tempoh Projek:	30 Bulan
Tarikh Pemilikan Tapak:	26 September 2001
Tarikh Jangkaan Siap :	25 Mac 2004

6.3 Kronologi Terbengkalai

6.3.1 Kemajuan Kerja

Projek telah bermula sebaik setelah memperolehi ‘Letter of Award’ iaitu pada 26 September 2001. Merujuk Rajah 6.1, kemajuan sebenar (actual progress) di tapak adalah 11.0 %, 22.4 % dan 30.0% bagi bulan Desember 2001, April 2002, Jun 2001. Manakala pada tempoh yang sama kemajuan jangkaan 8.1%, 17.8% dan 22.5%. Ini adalah satu permulaan projek yang sangat baik bagi sesuatu projek.



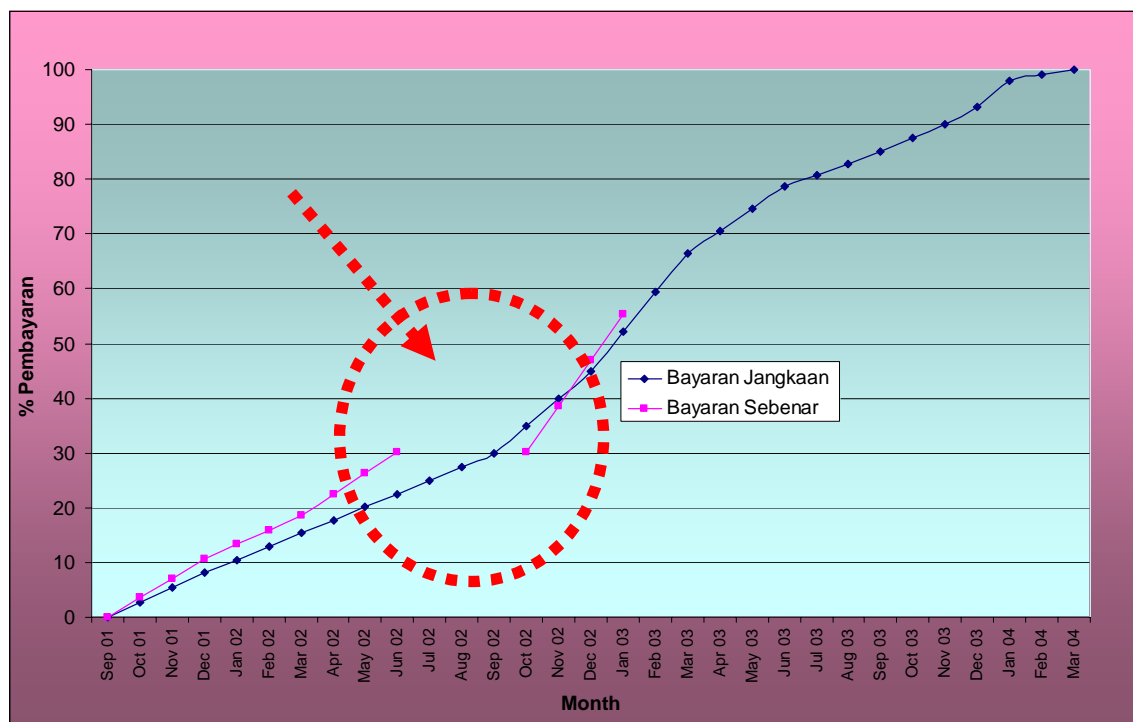
Rajah 6.1 Peratus Kemajuan Kerja dan JangkaMasa Kontrak

6.3.2 Bayaran Interim

Manakala pada bulan Desember 01, April dan Jun tahun 2002 bayaran terhadap kontraktor diamalkan dengan interim pembayaran tepat masa dan 100% kelulusan bayaran bagi setiap kerja yang telah dilakukan di tapak bina. Tetapi

pada bulan July dan August 2002 tiada bayaran diperolehi oleh kontraktor, walaubagaimanapun mereka masih meneruskan kemajuan tetapi pada yang kemajuan yang perlahan. Tetapi setelah tiga bulan, barulah memulakan pembayaran semula.

Kesemua bayaran tertunggak pada Oktober 2002. Bayaran pada empat bulan berikutnya adalah tepat masa, tetapi pada Februari 2003 sekali lagi bayaran tidak diterima oleh kontraktor. Pada kali ini kontraktor terus memberhentikan kerja ditapak bina. Akhirnya projek menjadi terbengkalai.



Rajah 6.2 Peratus Bayaran Interim dan JangkaMasa Kontrak

6.3.3 Analisa Terhadap Punca Projek Kajian Kes Terbengkalai

Analisa terhadap kajian kes telah dibuat dalam bentuk jadual bagi memudahkan proses analisa. Punca-punca yang di garap adalah punca-punca yang terdapat kajian literatur, kajian temubual dan kajian kes.

6.3.3.1 Punca Am Projek Perumahan Terbengkalai

Merujuk Jadual 6.3, faktor Krisis Kewangan 1997, saingan antara pemaju, harga rumah yang tinggi, strategi pemasaran yang lemah serta kelemahan pengurusan kontraktor adalah bukan punca projek kajian terbengkalai. Buktinya ialah projek hanya bermula pada September 2001 iaitu setelah 4 tahun krisis berlaku. Saingan antara pemaju tidak timbul kerana projek terletak tidak terdapat projek perumahan berdekatan atau dalam lingkungan 10km dari kawasan tapak bina. Manakala harga yang tinggi tidak timbul kerana seunit rumah hanya di jual RM 63,838.00. Harga tersebut boleh dianggap berpatutan dengan jenis rumah. Selain dari itu strategi pemasaran adalah sangat menarik iaitu tawaran pembelian rumah dengan pinjaman bank 100%.

Jadual 6.3 Punca Am Projek Kajian Kes Terbengkalai

Bil.	Punca Am Projek Perumahan Terbengkalai	Kaitan
1	Krisis 1997	Tidak
2	Pemaju-kurang pengalaman	Ya
3	Kajian Kemungkinan tanpa Perunding Hartanah	Ya
4	Saingan Antara Pemaju	Tidak
5	Harga Tinggi	Tidak
6	Strategi Lemah	Tidak
7	Pemaju-kurang pemahaman kehendak Undang-Undang	Ya
8	Kelemahan Pengurusan Kontraktor	Tidak
9	Kelemahan Pengurusan/Kewangan Pemaju	Ya

Kelemahan pengurusan tidak berkenaan dalam kajian kes ini, kerana kontraktor menunjukkan prestasi kemajuan yang baik sebelum masalah bayaran terhadap kerja-kerja ditapak. Sebaliknya punca yang dapat dikenalpasti ialah pemaju boleh dikategorikan sebagai kurang pengalaman kerana sejak memulakan operasinya tidak banyak projek perumahan yang dijalankan oleh pemaju. Kebanyakan projek-projek yang dijalankan hanya berskala sederhana dan disekitar Shah Alam dan Klang sahaja.

Pemaju juga tidak menggunakan khidmat perunding hartanah tetapi hanya mengambil seorang perkerja didalam organisasinya yang baru dalam bidang runding dan urusan hartanah. Jadi dapat disimpulkan pemaju kurang pemahaman terhadap kehendak undang-undang dan selok belok industri pembinaan.

6.3.3.2 Punca Jarang Diketahui Projek Perumahan Terbengkalai

Jadual 6.4 Punca Jarang Diketahui Projek Kajian Kes Terbengkalai

Bil.	Punca Jarang Diketahui Projek Perumahan Terbengkalai	Kaitan
1	Lokasi Tidak Sesuai	Ya
2	Kesukaran 'Bridging Loan'	Tidak
3	Persengketaan Tuan Tanah & Pemaju	Tidak
4	Kelemahan Pengeluaran Lesen	Ya
5	Kelemahan Penguatkuasaan	Tidak
6	Deposit RM200,000/ tidak sesuai	Ya
7	Deposit hanya boleh dikeluarkan untuk Kerja bangunan	Ya
7	Senaraihitam Syarikat & Pengarah	Tidak
8	Insuran Projek Rumah Terbengkalai	Ya
9	Pindaan Akta Perumahan 2002	Ya
10	Kenaikan Harga Barang Binaan	Ya
11	Kekurangan Tenaga Pekerja	Ya
12	Keghairahan (Overgearing) Terhadap Jumlah Rumah Yang Dibina	Ya

Merujuk kepada Jadual 6.4, beberapa faktor seperti kesukaran mendapat 'bridging loan', persengketaan tuan tanah dengan pemaju dan syarikat serta pengarahnya pernah di senaraihitamkan adalah tidak relevan dengan kajian kes ini. Walaubagaimanapun lokasi projek boleh dianggap tidak sesuai pada ketika pembinaan kerana tidak banyak infrastuktur yang telah tersedia. Projek juga tidak mencapai sasaran jualan sampai dua per tiga dari keseluruhan unit rumah, maka

aspek kewangan pemaju menjadi tidak stabil iaitu dari segi faktor pusingan modal. Pemaju terpaksa membina kira-kira 385 unit rumah walaupun selebihnya tidak terjual. Pelancaran 600 unit rumah itu adalah dianggap sebagai terlalu ghairah (overgearing) sedang jaringan laluan kemudahan awam seperti laluan LRT dan bas sampai ke kawasan tersebut.

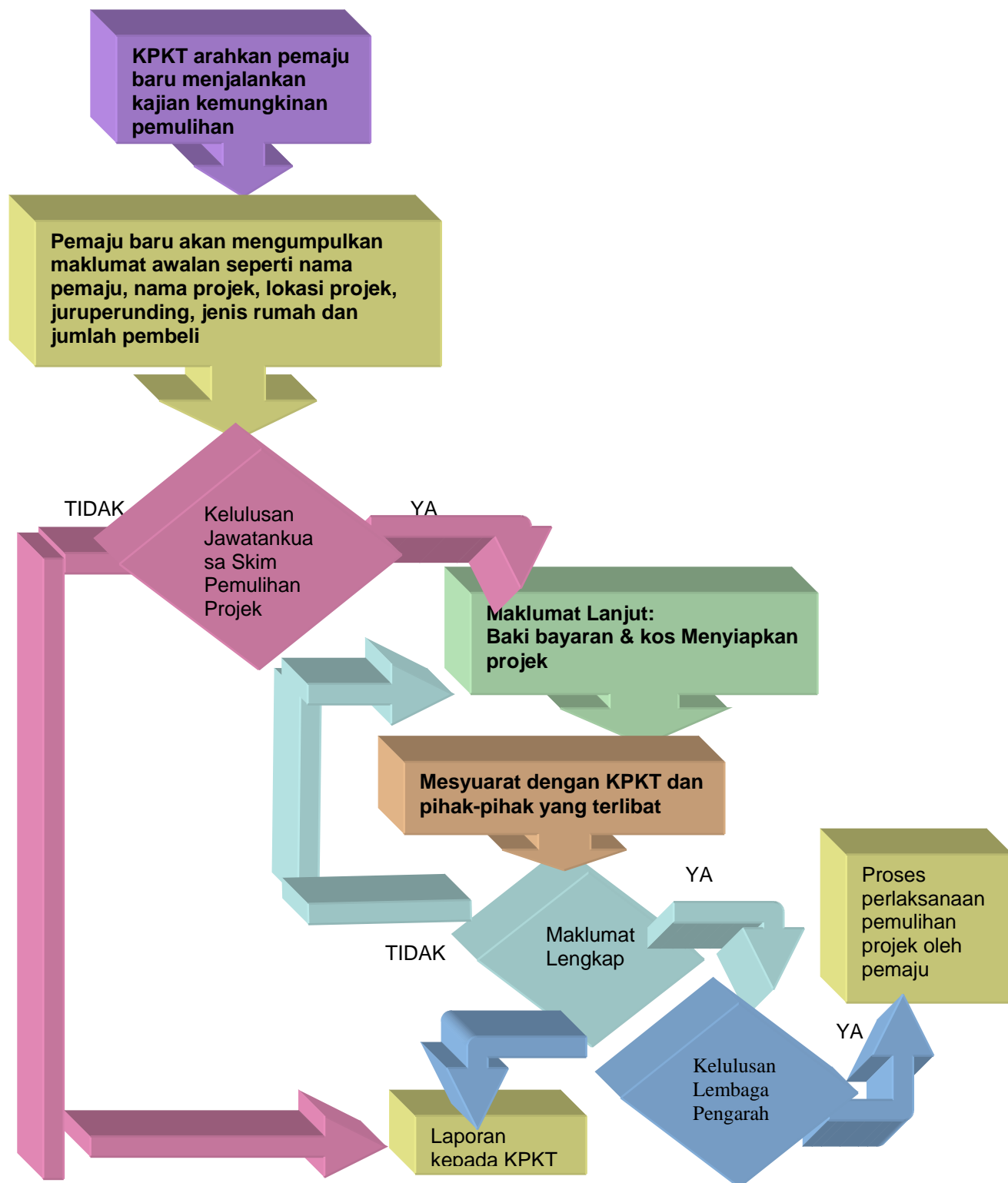
Selain dari itu, kelemahan pengeluaran lesen, kelemahan penguatkuasaan, kadar deposit RM200,000.00 dan ketiadaan insuran yang melindungi pembeli adalah faktor sampingan kepada punca kelemahan pengurusan dan kewangan pemaju.

Projek juga bertambah kronik dengan kenaikan harga besi pada hujung tahun 2003 dan Pindaan Akta Perumahan 2002 yang mengetatkan undang-undang dari segi sumber manusia. Buruh daripada telah dikurangkan dengan banyaknya kerana kenaikan kadar masalah sosial yang berpunca dari pekerja asing. Kesemua ini telah menyebabkan peningkatan kos pembinaan yang tinggi dan menjuruskan kepada projek menjadi terbengkalai.

6.4 Kaedah dan Amalan Pemulihan Dan Pengambilalihan Projek

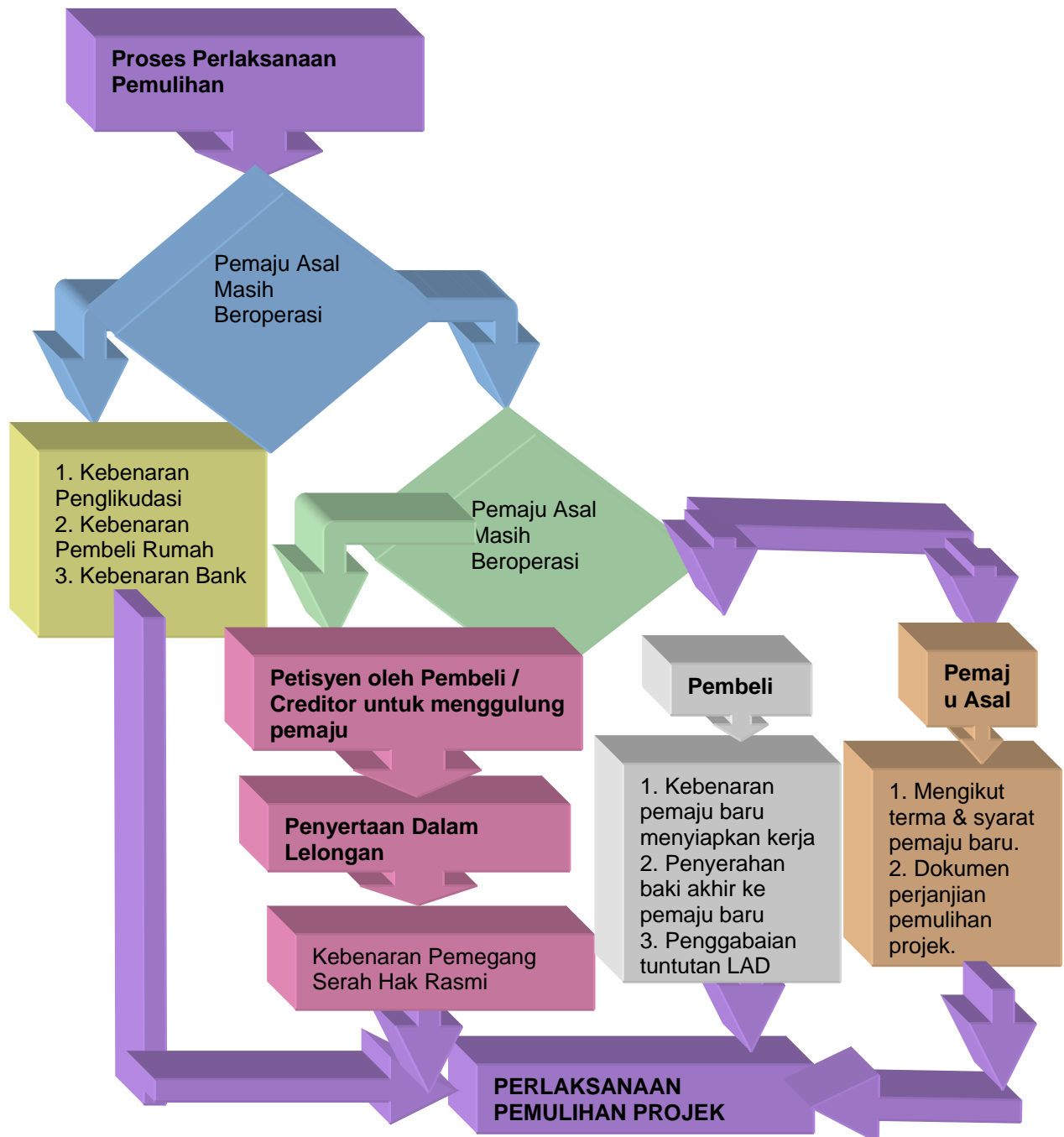
Projek ini telah dipantau oleh KPKT setelah ia terbengkalai dan mengarahkan pemaju baru menjalankan kajian kemungkinan pemulihan. Semua maklumat awalan seperti nama pemaju terdahulu, nama projek, lokasi projek, juruperunding, jenis rumah dan jumlah pembeli. Seterusnya kelulusan dari Jawatankuasa Skim Pemulihan Projek di pohon. Apabila kelulusan di perolehi, maklumat lanjut yang lebih terperinci seperti baki bayaran (kutipan) dan kos

penyiapan projek akan dibentangkan kepada lembaga pengarah pemaju baru untuk mendapatkan kelulusan terakhir. Jika projek adalah sesuai di pulihkan maka projek pelaksanaan akan di mulakan dengan kadar segera. Manakala jika ia tidak sesuai atau mempunyai beberapa permasalahan lain, laporan dihantar ke KPKT(Rajah 6.5).



Rajah 6.5: Carta Alir Rangka Kerja Pemulihan Projek

Semasa proses pelaksanaan pemulihan terdapat 2 kriteria yang diambil kira iaitu pemaju asal masih beroperasi atau pemaju asal tidak beroperasi (Rajah 6.6).



Rajah 6.6 Carta Alir Proses Pelaksanaan Pemulihan Projek

Bagi kajian kes ini, pemaju sudah tidak beroperasi lagi, jadi proses pengambilalihan tidak begitu rumit kecuali pengumpulan semula pembeli-pembeli bagi mendapatkan kebenaran memulihkan rumah mereka. Sesetengahnya telah berpindah, meninggal dan ada pula yang telah membeli rumah lain.

6.5 Faktor Kejayaan Pemulihan Projek

Berikut adalah faktor yang membantu kejayaan pemulihan projek ini:

- a) Mendapat kerjasama dan persetujuan daripada kesemua pihak yang terlibat
- b) Tidak melibatkan masalah perundangan
- c) Tidak melibatkan masalah hutang yang terlampau tinggi.

6.6 Amalan Dan Pendekatan Di Tapak Bina

Skim bina dan jual dengan pembeli dikenakan bayaran muka 10 peratus dan baki 90 peratus dikutip selepas rumah siap dibina telah diluluskan oleh kabinet secara dasarnya dan telah diumumkan oleh Dato' Seri Najib Tun Razak pada 22 Jun 2006 yang lalu. Kaedah sekarang tidak dimansuhkan kerana pemaju perumahan yang kecil

dan sederhana kemungkinan besar mereka tak mampu menggunakan kaedah bina kemudian jual. Insentif yang menarik sedang dikaji oleh KPKT untuk pemaju yang memilih sistem baru yang turut dikenali sebagai kaedah 10/90 itu.

a) proses-proses kelulusan mungkin dipercepatkan.

b) pengecualian deposit RM200,000 untuk memohon setiap lesen pembinaan.

Ini bertujuan menggalakan pemaju menggunakan skim baru yang diharap dapat mengurangkan kadar projek perumahan terbengkalai.

Skim jual dan bina tidak dimansuhkan seperti di negara Australia kerana di Malaysia, sektor swasta adalah tunjang di belakang industri pembinaan. 70% hingga 80% rumah dibina oleh sektor swasta. Sektor swasta juga menawarkan harga subsidi bagi rumah kos rendah dan juga sederhana rendah terhadap pembeli bumiputera, kuota 30% unit rumah adalah untuk bumiputera dan menyediakan infrastruktur dan kemudahan sosial. Jika skim jual dan bina diamalkan secara keseluruhan maka tidak ramai pemaju yang mampu dan ini akan menyebabkan industri pembinaan mengecut dari aspek aktiviti perniagaan, pengambilan sumber manusia, permintaan terhadap barang pembinaan dan juga khidmat profesional seperti jurutera, arkitek, pemaju, kontraktor dan sebagainya.

6.6 Kesimpulan

Setelah menganalisa kajian kes projek terbengkalai yang tersebut berserta dengan faktor-faktor yang menyebabkan projek terbengkalai, maka dapat di

simpulkan bahawa projek terbengkalai berpunca dari empat punca iaitu pemaju kurang pengalaman, Kajian Kemungkinan tanpa Perunding Hartanah, Pemaju-kurang pemahaman kehendak Undang-Undang, Kelemahan Pengurusan/Kewangan Pemaju. Ini bermakna ke empat-punca tersebut datangnya dari pihak pemaju.

Manakala bagi punca yang jarang diketahui penyebab projek terbengkalai ialah enam punca kesemuanya. Ia adalah lokasi projek yang tidak sesuai, Kelemahan Kementerian dalam pengeluaran lesen dan penguatkuasaan, kadar deposit yang tidak sesuai, ketiadaan insuran dan bidang kuasa Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah telah memberi kesan sedikit kearah masalah sediada. Walaubagaimanapun tiada satu punca tersebut tidak mempunyai jalan keluar. Bab seterusnya akan membincangkan perkara ini.

BAB 7

KESIMPULAN

7.1 Pengenalan

Bab yang terakhir ini membincangkan rumusan dan cadangan terhadap kajian yang telah dijalankan. Berdasarkan punca-punca yang telah didapati dari kajian litetatur, kajian temuramah kajian kes dan analisa yang dikelaskan kepada punca-punca am dan punca yang jarang diketahui, rangka cadangan bagi menangani masalah projek perumahan terbengkalai sediaada pada masa akan datang.

Bagi memudahkan proses pemulihan masalah projek perumahan terbengkalai, ia telah dibahagikan mengikut peranan yang perlu dimainkan bagi individu atau agensi berikut:

a) Agensi Kerajaan

1. Mengetatkan pengeluaran lesen baru. Pembaharuan lesen hanya untuk pemaju berpotensi cermerlang.
2. Meningkatkan penguatkuasaan dan mekanisma pemantauan efektif untuk mengesan projek perumahan terbengkalai.
3. Pengkelasan saiz pemaju. Kadar deposit HDA hendaklah mengikut pengkelasan pemaju.
4. Memaklumkan senaraihitam syarikat dan pengarah yang terlibat dengan projek terbengkalai
5. Wujudkan Insuran Indemniti pembeli rumah.
6. Menetapkan saiz pembangunan dalam sesuatu masa.
7. Tingkatkan bidang kuasa TTPR kepada projek terbengkalai.
8. Hukuman penjara bagi pemaju melanggar syarat-syarat perjanjian jual beli.
9. Pembentukan badan seperti menyamai Danaharta dan Danamodal. Badan tersebut menyamai pembentukan Danaharta dan kewangan yang telah berjaya menyelamatkan institusi yang menanggung hutang tidak berbayar ketika kegawatan ekonomi.
10. Mengurangkan keranah birokrasi dalam proses kelulusan pelan bangunan.
11. TTPR bidang kuasa diluaskan dengan mengambil alih projek terbengkalai.
12. Memperketatkan penyerahan dwitahunan Borang 7f.
13. Cadangan Akta Perumahan dan Kerajaan Tempatan dipinda bagi membolehkan hukuman penjara dikenakan ke atas pemaju yang gagal memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam perjanjian jual beli.

b) Pemaju

1. Kajian Kemungkinan dengan bantuan Pakar Hartanah untuk mengetahui perkara berikut dengan tepat:
 - a) Keadaan Ekonomi
 - b) Permintaan Pasaran
 - c) Lokasi Strategi
 - d) Kemudahan sediaada
 - e) Saingan Antara Pemaju
2. Memahami & mematuhi segala kehendak undang-undang berkaitan.
3. Penggabungan/ Konsortium untuk Skim Bina dan Jual.
4. Bijak menjaga aliran pusingan modal
5. Tidak 'over gearing' membangunkan sesebuah projek pembangunann

c) Pembeli

Pembeli perlu rumah menubuhkan satu jawatankuasa khas untuk memantau perkembangan pelaksanaan projek rumah yang dibeli dengan persetujuan KPKT.

Pembeli membayar kepada akaun bebas bukan kepada pemaju, bagi menjaga kepentingan pembeli. Kaedah ini telah pun digunakan di negara-negara seperti Australia. Di bawah sistem tersebut, para pembeli rumah masih membeli dari pelan dan perlu juga membuat bayaran berperingkat berdasarkan kepada tahap penyempurnaan sesuatu unit yang telah mereka beli. Tetapi ada satu perbezaan yang penting. Bayaran akan dibuat ke dalam satu akaun amanah bagi pemaju, berdasarkan kepada kelulusan yang diperolehi selepas setiap tahap penyiapan diperiksa secara profesional dan didapati memuaskan.

Wang tersebut hanya akan dipindahkan kepada pemaju selepas projek siap sepenuhnya termasuklah segala infrastruktur dan pengeluaran sijil layak menduduki. Sementara itu, pemaju akan mengambil pembiayaan menyambung atau menggunakan sumber-sumber sendiri untuk membiayai projek.

Ini merupakan satu perlindungan yang besar berbanding sistem sekarang di mana sebarang wang yang didahulukan kepada pihak pemaju boleh digunakan dengan sewenang-wenangnya.

d) Bank

juga Bank juga boleh memainkan peranan mengenakan kadar bayaran pinjaman dan faedah yang berpatutan kepada pembeli dan begitu kadar pinjaman yang berpatutan kepada pemaju terutamanya bagi skim bina dan jual.

e) Lain – Lain Pihak

1. KWSP

KWSP juga boleh memudahkan cara jual beli “tempah dan bayar” dengan membenarkan pencarum mengeluarkan simpanan KWSP untuk bayaran tempahan.

2. Syarikat Insuran

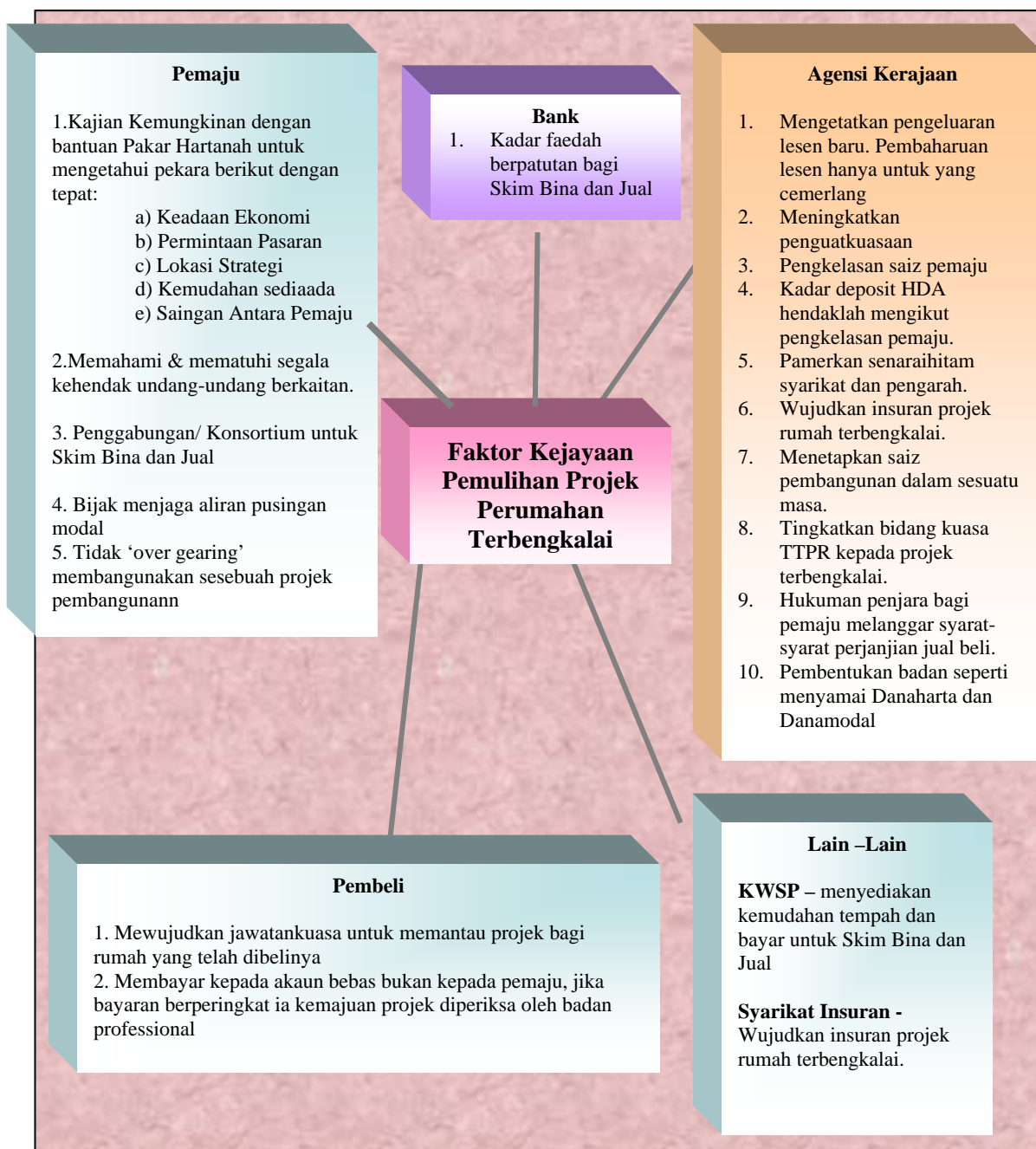
Syarikat Insuran hendaklah memberi kerjasama jika pihak kerajaan meluluskan pembeli rumah dilindungi dari projek perumahan terbengkalai. Premium bulanan hendaklah tidak membebankan pembeli.

7.2 Kesimpulan

Secara keseluruhan hasil daripada analisis yang telah dibuat, punca-punca yang menjurus kepada projek terbengkalai boleh dibahagikan kepada dua iaitu punca-punca am dan punca-punca yang jarang diketahui. Punca am yang selalu dikaitkan dengan projek terbengkalai iaitu kekurangan pengalaman, kelemahan pengurusan dan kewangan, strategi pemasaran yang lemah oleh pemaju. Selain dari itu kajian kemungkinan projek dijalankan tanpa perunding hartanah dan pemaju kurang pemahaman kehendak Undang-undang.

Manakala bagi punca-punca yang jarang diketahui yang juga menjurus kepada projek terbengkalai ialah bidangkuasa TTPR yang terhad dan tidak meliputi projek perumahan terbengkalai, kelemahan pengeluaran lesen dan penguatkuasaan, kadar deposit yang tidak bersesuaian dengan projek dan senarai

hitam pengarah dan syarikat tidak dimakluman kepada umum. Selain dari itu lokasi yang tidak sesuai serta kesukaran mendapatkan 'Bridging Loan'.



Rajah 7.1 Cadangan Konsep Pemulihan Projek Pembangunan Terbengkalai

7.3 Limitasi Kajian

Walaupun kajian ini telah mencapai objektifnya, penyelidik telah menemui limitasi sepanjang kajian dijalankan. Limitasi tersebut kebanyakan diluar jangkauan dan batasan penyelidik. Antara limitasi-limitasi yang dihadapi ialah:

- a) Masa penyelidikan yang terhad dan terbahagi antara masa sebagai pelajar dengan karier, justeru masa penyelidikan agak suntuk iaitu hanya selepas waktu berkerja sahaja.
- b) Ketepatan data yang didapati mungkin dipengaruhi dengan latarbelakang karier responden. Terdapat responden yang hanya memihak dan mengiyakan organisasi mereka.
- c) Terdapat fakta-fakta yang tidak sesuai dikaji kerana akan menyentuh pihak tertentu.
- d) Kajian kes agak rumit apabila pemaju sudah tidak dapat dijejaki. Jika ada kebanyakannya sudah mempunyai dokumen yang lengkap.
- e) Terdapat pemaju yang keberatan memberikan kerjasama kerana terlibat dengan projek perumahan terbengkalai.
- f) Ada juga agensi tertentu yang hanya memberi fakta yang terlalu umum kerana menganggap perkara tertentu terlalu sulit untuk diberitahu.

7.4 Cadangan Penyelidikan Akan Datang

Penyelidikan yang terhad ini bukanlah sesuatu penyelidikan yang lengkap. Masih terdapat lagi kekurangannya yang mungkin boleh dijadikan kajian dimasa akan datang. Antara yang dapat dikenal pasti ialah:

- a) Kajian untuk memfokuskan punca yang datangnya dari dari setiap pihak terlibat
- b) Kaitan antara sesuatu punca dengan projek terbengkalai dikaji dengan lebih mendalam dan lengkap pengiraan pertambahan atau pengurangan kos projek.
- c) Kajian terhadap strategi yang belum pernah dibuat sebelum ini.
- d) Kajian keberkesanan konsep jual dan bina dan konsep bina dan jual yang dalam pemerhatian selama dua tahun.
- e) Kelebihan dan kekurangan kedua-dua konsep

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).

LAMPIRAN A

Kepada Sesiapa yang Berkenaan,

17 Julai 2006

**Per: KAJIAN PEMULIHAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI
DI MALAYSIA**

Merujuk kepada pekara diatas saya FADZILAH IBRAHIM, pelajar sarjana tahun akhir jurusan pengurusan pembinaan sangat berminat untuk mendapatkan pandangan pihak yang terlibat dalam industri pembinaan untuk mengukuhkan imej industri Pembinaan Malaysia dengan menyahkan projek perumahan terbengkalai.

Objektif kajian ini adalah untuk mengenalpasti faktor-faktor yang diketahui umum dan faktor yang jarang didedahkan yang menjadi punca projek terbengkalai. Selain dari itu adalah diharap satu cadangan pemulihan terhadap projek terbengkalai akan dapat di hasilkan dari kajian ini yang boleh diguna pakai kepada pihak tertentu.

Borang soal selidik ini adalah untuk temuramah individu yang terlibat dengan industri pembinaan termasuk pemaju, kontraktor dan agensi kerajaan.

Semua maklumat yang diberikan adalah SULIT dan tiada nama individu akan dikaitkan kepada mana-mana pihak.

Terima kasih di atas sumbangan anda menjayakan kajian ini yang juga sumbangan kepada negara bagi membendung masalah projek perumahan terbengkalai.

Yang Benar,

.....

(Fadzilah Ibrahim)

**PROJEK SARJANA
FAKULTI KEJURUTERAAN AWAM
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA**

**KAJIAN PEMULIHAN TERHADAP PROJEK PERUMAHAN
TERBENGKALAI DI MALAYSIA**

Soal Selidik Melalui Temuramah

Kajian ini bertujuan untuk mendapatkan pandangan dan berkongsi pengalaman pakar-pakar didalam industri pembinaan merujuk kepada senario projek perumahan terbengkalai.

Soal selidik ini dibahagikan kepada 3 bahagian, Bahagian A (Latar Belakang Profesional), Bahagian B (Faktor-faktor diketahui yang menyebabkan projek perumahan terbengkalai) dan Bahagian C (Faktor-faktor yang tidak diketahui umum yang menyebabkan projek perumahan terbengkalai).

BAHAGIAN A

Latar Belakang Professional

1. Anda mewakili

Pemaju

Konsultan

Pihak Berkuasa

Lain-lain _____ (sila nyatakan)

2. Jawatan/ Jabatan

3. Pengalaman Bekerja

< 5 tahun

5 – 10 tahun

> 10 tahun

BAHAGIAN B

Responden di minta menjawab semua soalan berdasarkan skala yang diberikan serta fakta/alasan yang boleh mengukuhkan jawapan anda.

Sila bulatkan jawapan anda berdasarkan skala yang diberikan

1. Setuju
2. Tidak Setuju

Berikut adalah **faktor-faktor am/biasa yang menjadi punca projek perumahan terbengkalai.**

1. Masalah kewangan akibat dari Krisis Kewangan Asian 1997.

1. Setuju
2. Tidak Setuju

Fakta

/Alasan: _____

Cadangan _____ :

2. Pemaju **kurang pengalaman** yang mencukupi / baru di dalam bidang pembinaan.

1. Setuju
2. Tidak Setuju

