

MASALAH PENGUMPULAN DATA DI SYARIKAT PERUMAHAN NEGARA  
BERHAD DALAM PEMULIHAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI DI  
SELANGOR

CHAN CHING YENG

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

## UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

**BORANG PENGESAHAN STATUS TESIS<sup>♦</sup>**

JUDUL: MASALAH PENGUMPULAN DATA DI SYARIKAT PERUMAHAN  
NEGARA BERHAD DALAM PEMULIHAN PROJEK PERUMAHAN  
TERBENGKALAI DI SELANGOR

SESI PENGAJIAN: 2005/2006

Saya CHAN CHING YENG  
(HURUF BESAR)

mengaku membenarkan tesis (PSM/Sarjana/Doktor Falsafah)\* ini disimpan di Perpustakaan Universiti Teknologi Malaysia dengan syarat-syarat kegunaan seperti berikut:

1. Tesis adalah hakmilik Universiti Teknologi Malaysia.
2. Perpustakaan Universiti Teknologi Malaysia dibenarkan membuat salinan untuk tujuan pengajian sahaja.
3. Perpustakaan dibenarkan membuat salinan tesis ini sebagai bahan pertukaran antara institusi pengajian tinggi.
4. \*\* Sila tandakan ( ✓ )

SULIT

(Mengandungi maklumat yang berdarjah keselamatan atau kepentingan Malaysia seperti yang termaktub di dalam AKTA RAHSIA RASMI 1972)


TERHAD

(Mengandungi maklumat TERHAD yang telah ditentukan oleh organisasi/badan di mana penyelidikan dijalankan)

TIDAK TERHAD



(TANDATANGAN PENULIS)

Disahkan oleh  


(TANDATANGAN PENYELIA)

Alamat Tetap:

NO. 247B, JALAN PASIR BEDAMAR,  
36000 TELUK INTAN,  
PERAK DARUL RIDZUAN


DR. HAJJAH ASIAH BINTI OTHMAN

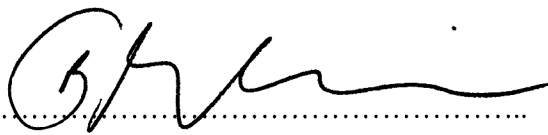
Nama Penyelia

Tarikh : 21/2/2006Tarikh : 21/2/06

- CATATAN:
- \* Potong yang tidak berkenaan.
  - \*\* Jika tesis ini SULIT atau TERHAD, sila lampirkan surat daripada pihak berkuasa/organisasi berkenaan dengan menyatakan sekali sebab dan tempoh tesis ini perlu dikelaskan sebagai SULIT atau TERHAD.
  - ♦ Tesis dimaksudkan sebagai tesis bagi Ijazah Doktor Falsafah dan Sarjana secara penyelidikan, atau disertasi bagi pengajian secara kerja kursus dan penyelidikan, atau Laporan Projek Sarjana Muda (PSM).

“Kami akui bahawa kami telah membaca karya ini dan pada pandangan kami karya ini adalah memadai dari segi skop dan kualiti untuk tujuan penganugerahan ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)”.

Tandatangan :   
Nama Penyelia I : DR. ASIAH OTHMAN  
Tarikh : 21/2/06

Tandatangan :   
Nama Penyelia II : **ASSOC. PROF. DR. BUANG ALIAS**  
Tarikh : 21/2/2006

Head  
Department of Property Management  
Faculty of Geoinformation science & Engineering  
Universiti Teknologi Malaysia  
81310 UTM, Skudai, Johor  
Tel: 07-5530811

## **BAHAGIAN A – Pengesahan Kerjasama\***

Adalah disahkan bahawa projek penyelidikan tesis ini telah dilaksanakan melalui kerjasama antara \_\_\_\_\_ dengan \_\_\_\_\_

Disahkan oleh:

Tandatangan : ..... Tarikh : .....

Nama : .....

Jawatan : .....  
(Cop rasmi)

*\* Jika penyediaan tesis/projek melibatkan kerjasama.*

---

---

## **BAHAGIAN B – Untuk Kegunaan Pejabat Sekolah Pengajian Siswazah**

Tesis ini telah diperiksa dan diakui oleh:

Nama dan Alamat  
Pemeriksa Luar : **Prof. Madya Dr. Mohd Nasir Bin Daud**  
**Department of Estate Management**  
**Faculty of Built Environment**  
**Universiti Malaya**  
**50603 Kuala Lumpur**

Nama dan Alamat  
Pemeriksa Dalam I : **Dr. Hishamuddin Bin Ali**  
**Fakulti Kejuruteraan & Sains Geoinformasi**  
**UTM, Skudai**

Pemeriksa Dalam II :

Nama Penyelia lain :  
(jika ada)

Disahkan oleh Penolong Pendaftar di Sekolah Pengajian Siswazah:

Tandatangan : ..... Tarikh : .....

Nama : **GANESAN A/L ANDIMUTHU**

MASALAH PENGUMPULAN DATA DI SYARIKAT PERUMAHAN NEGARA  
BERHAD DALAM PEMULIHAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGGALAI DI  
SELANGOR


CHAN CHING YENG

Tesis ini dikemukakan  
sebagai memenuhi syarat penganugerahan  
ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi  
Universiti Teknologi Malaysia

FEBRUARI 2006

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

Tandatangan :  .....

Nama Penulis: CHAN CHING YENG

Tarikh : 21 / 2 / 2006 .....

*Teristimewa Buat*

*Ibu Bapa, Abang dan Kedua-dua Adik yang Tersayang*

*Terima Kasih Atas Segalanya,  
Sayang Di Hati, Jaya Di Sini.*

## PENGHARGAAN

Di sini, saya ingin bersyukur kepada tuhan kerana saya telah berjaya menyiapkan Projek Sarjana ini walaupun terdapat pelbagai kesukaran dalam melaksanakannya. Dengan kesempatan yang ada ini, saya ingin menggulungkan setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan terima kasih ke atas segala bantuan, tunjuk ajar dan pertolongan daripada orang perseorangan yang terlibat secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam melicinkan dan menjayakan projek ini, terutamanya kepada Dr. Hajjah Asiah Binti Othman dan P.M. Dr. Buang Bin Alias selaku penyelia saya yang telah banyak memberi bimbingan dan bantuan yang bernas kepada saya untuk memula dan menyiapkan projek ini dengan jayanya.

Di samping itu, saya juga ingin merakamkan jutaan terima kasih kepada pihak responden kajian ini iaitu, semua pihak SPNB terutamanya pihak eksekutif di bahagian projek dan pihak pemaju kajian kes. Mereka telah banyak memberi kerjasama kepada saya untuk mengumpul data primer kajian yang dikehendaki, seterusnya membantu saya menyiapkan projek ini dengan jayanya. Seterusnya, ucapan ribuan terima kasih juga ditujukan kepada pihak Sekolah Pengajian Siswazah yang memberi bantuan kewangan dalam bentuk biasiswa kepada saya untuk meneruskan kajian ini sehingga habis. Selain itu, tidak lupa juga kepada ibubapa dan keluarga saya yang telah banyak mendorong saya dari segi fizikal dan mental. Pendorongan ini telah memberi satu galakan dan sokongan kepada saya untuk meneruskan projek ini sehingga habis. Akhirnya, sekali lagi saya mengucapkan ribuan terima kasih kepada semua pihak yang telah menolong saya dalam menyempurnakan Projek Sarjana ini.



## ABSTRAK

Salah satu langkah penyelesaian masalah projek perumahan terbengkalai ialah menjalankan tindakan pemulihan ke atas projek tersebut. Tumpuan utama kajian ini telah diberi kepada tindakan pemulihan projek perumahan terbengkalai yang dijalankan oleh pihak SPNB dengan menfokus kepada kerja pengumpulan data yang dijalankan di peringkat kajian awalan pemulihan. Kerja pengumpulan data diberi penumpuan, kerana kegagalan kerja ini telah melambatkan kajian awalan yang dijalankan dan menyebabkan projek dikeluarkan daripada pemantauan SPNB. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk mengkaji permasalahan pengumpulan data yang dihadapi oleh pihak SPNB, seterusnya mencadangkan kaedah untuk mengatasi masalah yang dihadapi. Kaedah temu ramah bersemuka dan melalui panggilan telefon telah digunakan untuk mengumpul data primer yang diperlukan. Pihak eksekutif bahagian projek SPNB telah dipilih sebagai pihak yang ditemu ramah bagi kedua-dua kaedah ini. Selain itu, satu lagi pihak yang ditemu ramah melalui panggilan telefon ialah pihak pemaju yang terlibat dalam kajian kes. Kajian kes yang dipilih ialah projek pemulihan SPNB di Negeri Selangor yang berada di peringkat kajian awalan. Dari segi analisis, kaedah analisis kualitatif yang didapati sesuai untuk menghuraikan sesuatu fenomena dengan lebih jelas telah digunakan. Secara ringkasnya, hasil analisis kajian menunjukkan bahawa, pihak SPNB menghadapi empat masalah pengumpulan data yang meliputi masalah kerjasama daripada pihak pemaju, data tidak lengkap di agensi lain, ketidaksesuaian penggunaan kaedah borang maklumat dan ketidakadaan kuasa undang-undang. Keempat-empat masalah ini bukan sahaja melambatkan keseluruhan proses pemulihan yang dijalankan, namun menyebabkan projek dikeluarkan daripada pemantauan SPNB. Oleh itu, beberapa langkah penyelesaian seperti mengajurkan ceramah kesedaran dan menggunakan kaedah temu ramah sebagai kaedah pengumpulan data telah dicadangkan untuk membantu pihak SPNB mengatasi masalah ini, supaya dapat memudahkan kerja pengumpulan data yang dijalankan dan mempercepatkan keseluruhan proses pemulihan serta mengelakkan projek dikeluarkan daripada pemantauan SPNB.

## ABSTRACT

Project rehabilitation is one of the solutions for the problem of abandoned housing project. Area of study for this research was only focused on the rehabilitation of abandoned housing project by SPNB which more emphasized on the data collection at preliminary stage. This is because; failure of this works will effect the preliminary study process and cause the project to be out from SPNB action. Therefore, this research is aim to study what kind of data collection problem faced by SPNB and how to solve the problems. Method of face to face interview was used to collect primary sources from SPNB executive who placed in project division. Beside that, method of interview by phone was used to collect other primary sources not only from SPNB executive who placed in project division, but also from developers who involve in case study. The rehabilitation project in Selangor which in preliminary stage was choose as case study in this research. However, method of qualitative analysis was used to analyze the primary sources in this study. In short, the analysis result indicate that, SPNB was facing four problems when collecting data in preliminary stage which include problem of developer cooperation, incomplete data from agency involve, unsuitable information form method and legal power problem. These problems not only removed the project out of SPNB rehabilitation action, it also can effect the time which needed to complete the project. Therefore, some of the solution such as campaign realization was suggested to help SPNB overcome these problems. These suggestions not only will help SPNB to smooth the rehabilitation process, but also will help to prevent the project removed from SPNB rehabilitation action.

## SENARAI KANDUNGAN

| <b>BAB</b> | <b>PERKARA</b>   | <b>MUKA SURAT</b> |
|------------|--|-------------------|
|            | <b>PENGAKUAN</b>   | ii                |
|            | <b>DEDIKASI</b>  | iii               |
|            | <b>PENGHARGAAN</b>   | iv                |
|            | <b>ABSTRAK</b>   | v                 |
|            | <b>ABSTRACT</b>  | vi                |
|            | <b>SENARAI KANDUNGAN</b>   | vii               |
|            | <b>SENARAI JADUAL</b>  | xii               |
|            | <b>SENARAI RAJAH</b>   | xiv               |
|            | <b>SENARAI SINGKATAN</b>   | xv                |
|            | <b>SENARAI LAMPIRAN</b>  | xvi               |
| <b>1</b>   | <b>PENDAHULUAN</b>   |                   |
|            | 1.1 Pengenalan   | 1                 |
|            | 1.2 Penyataan Masalah  | 2                 |
|            | 1.3 Matlamat Kajian  | 5                 |
|            | 1.4 Objektif Kajian  | 6                 |
|            | 1.5 Skop Kajian  | 6                 |
|            | 1.6 Kepentingan Kajian   | 8                 |
|            | 1.7 Organisasi Bab   | 9                 |
|            | 1.7.1 Bab 1: Pendahuluan   | 10                |
|            | 1.7.2 Bab 2: Metodologi Kajian   | 10                |
|            | 1.7.3 Bab 3: Langkah-langkah Penyelesaian<br>Masalah Projek Perumahan Terbengkalai | 11                |

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 1.7.4    | Bab 4: Tindakan Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai yang Dijalankan oleh Pihak SPNB              | 11 |
| 1.7.5    | Bab 5: Kajian Kes  | 12 |
| 1.7.6    | Bab 6: Analisis Masalah Pengumpulan Data Di SPNB dan Sebab Kegagalan Pemberian Kerjasama oleh Pemaju | 12 |
| 1.7.7    | Bab 7: Cadangan Penyelesaian dan Kesimpulan  | 13 |
| <b>2</b> | <b>METODOLOGI KAJIAN</b>   |    |
| 2.1      | Pengenalan   | 14 |
| 2.2      | Rekabentuk Kajian  | 15 |
| 2.3      | Kaedah Kajian yang Digunakan   | 17 |
| 2.4      | Kaedah Temu Ramah  | 20 |
| 2.4.1    | Kaedah Temu Ramah Secara Bersemuka   | 21 |
| 2.4.2    | Kaedah Temu Ramah Melalui Panggilan Telefon  | 24 |
| 2.5      | Pemilihan Kajian Kes   | 26 |
| 2.6      | Instrumentasi  | 28 |
| 2.7      | Perancangan dan Perlaksanaan Temu Ramah  | 29 |
| 2.8      | Analisis Kajian  | 31 |
| 2.9      | Kesimpulan   | 33 |
| <b>3</b> | <b>LANGKAH-LANGKAH PENYELESAIAN MASALAH PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI</b>                            |    |
| 3.1      | Pengenalan   | 35 |
| 3.2      | Konsep Perumahan   | 36 |
| 3.3      | Konsep Projek Perumahan Terbengkalai   | 38 |
| 3.4      | Langkah-langkah Penyelesaian Masalah Projek Perumahan Terbengkalai                                   | 40 |
| 3.4.1    | Langkah Mengelakkan Dari Berlakunya Projek Perumahan   |    |

|  |    |
|--|----|
| Terbengkalai   | 40 |
| 3.4.1.1 Menggunakan Akta Pemaju Perumahan  | 40 |
| 3.4.1.2 Melalui Akuan Pemaju Perumahan   | 43 |
| 3.4.1.3 Menawarkan Kemudahan Pembiayaan Kewangan                                       | 44 |
| 3.4.1.4 Mengurangkan Kos Pembangunan   | 46 |
| 3.4.1.5 Menggalakkan Amalan Konsep “Jual Selepas Bina”                                 | 47 |
| 3.4.2 Langkah Mengatasi Masalah Projek Perumahan Terbengkalai                          | 49 |
| 3.4.2.1 Tindakan Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai di Malaysia                   | 50 |
| 3.4.2.2 Tindakan Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai di Negara Lain                | 51 |
| 3.5 Kesimpulan   | 53 |
| <b>4 TINDAKAN PEMULIHAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI YANG DI DIJALANKAN OLEH SPNB</b> |    |
| 4.1 Pengenalan   | 54 |
| 4.2 Latar Belakang SPNB  | 55 |
| 4.3 Peranan dan Bidang Kerja SPNB  | 55 |
| 4.4 Bahagian Pemulihan Projek SPNB   | 57 |
| 4.5 Tindakan Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai yang Dijalankan oleh SPNB         | 61 |
| 4.5.1 Proses Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai                                   | 63 |
| 4.5.2 Masalah-masalah Pemulihan yang Dihadapi  | 70 |

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| 4.5.2.1  | Masalah Pengumpulan Data   | 71  |
| 4.5.2.2  | Masalah Pinjaman Pihak Pemaju  | 72  |
| 4.5.2.3  | Masalah Status Hakmilik Tanah  | 73  |
| 4.5.2.4  | Masalah Tindakan Mahkamah  | 74  |
| 4.5.2.5  | Masalah Syarat-syarat<br>Pembangunan Baru  | 75  |
| 4.5.2.6  | Masalah Pihak Juruperunding  | 76  |
| 4.5.3    | Kegunaan dan Kepentingan Data yang<br>Dikumpul di Peringkat Kajian Awalan<br>Pemulihan                       | 76  |
| 4.6      | Kesimpulan   | 83  |
| <b>5</b> | <b>KAJIAN KES</b>  |     |
| 5.1      | Pengenalan   | 85  |
| 5.2      | Senario Projek Perumahan Terbengkalai<br>di Selangor   | 85  |
| 5.3      | Latar Belakang Kajian Kes  | 89  |
| 5.3.1    | Lokasi Kajian Kes  | 91  |
| 5.3.2    | Jenis Pembangunan Kajian Kes   | 91  |
| 5.3.3    | Punca Terbengkalai Kajian Kes  | 93  |
| 5.3.4    | Peringkat Pemulihan Kajian Kes   | 93  |
| 5.4      | Kesimpulan   | 94  |
| <b>6</b> | <b>ANALISIS MASALAH PENGUMPULAN DATA<br/>DI SPNB DAN SEBAB KEGAGALAN<br/>PEMBERIAN KERJASAMA OLEH PEMAJU</b> |     |
| 6.1      | Pengenalan   | 95  |
| 6.2      | Kaedah Pengumpulan Data Primer   | 96  |
| 6.3      | Kaedah Analisis Kajian   | 97  |
| 6.4      | Analisis Masalah Pengumpulan Data yang<br>Dihadapi oleh Pihak SPNB   | 98  |
| 6.4.1    | Masalah Kerjasama Pihak Pemaju<br>Dalam Memberi Data yang Diminta  | 99  |
| 6.4.2    | Data Tidak Lengkap di Agensi Lain  | 103 |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 6.4.3    | Ketidaksesuaian Penggunaan Kaedah Borang Maklumat   | 105       |
| 6.4.4    | Ketidakadaan Kuasa Undang-undang  | 110       |
| 6.4.5    | Masalah Pengumpulan Data Secara Keseluruhan   | 113       |
| 6.5      | Analisis Sebab Kenapa Pihak Pemaju Tidak Memberi Kerjasama kepada Pihak SPNB untuk Mengumpul Data yang Diperlukan | 115       |
| 6.5.1    | Bukan Urusan Sendiri  | 117       |
| 6.5.2    | Mengelakkan Tuntutan Para Pembeli   | 118       |
| 6.5.3    | Sibuk Dengan Kerja Sendiri  | 119       |
| 6.5.4    | Data Telah Hilang   | 120       |
| 6.6      | Penemuan Kajian   | 121       |
| 6.7      | Kesimpulan  | 124       |
| <b>7</b> | <b>CADANGAN PENYELESAIAN DAN KESIMPULAN</b>   |           |
| 7.1      | Pengenalan  | 126       |
| 7.2      | Cadangan Penyelesaian   | 127       |
| 7.2.1    | Menganjurkan Ceramah dan Kempen Kesedaran   | 127       |
| 7.2.2    | Membantu Mengadakan Perundingan dengan Para Pembeli   | 129       |
| 7.2.3    | Mengumpul Data Sebaik Sahaja Projek Menjadi Terbengkalai  | 130       |
| 7.2.4    | Menggunakan Cara Pengumpulan Data Lain  | 131       |
| 7.3      | Rumusan Kajian  | 133       |
| 7.4      | Permasalahan dan Limitasi Kajian  | 139       |
| 7.5      | Cadangan Kajian Lanjutan  | 141       |
| 7.6      | Kesimpulan  | 142       |
|          | <b>BIBLIOGRAFI</b>  | 147       |
|          | <b>LAMPIRAN A – C</b>   | 155 – 178 |

## SENARAI JADUAL

| NO. JADUAL | TAJUK   | MUKA SURAT |
|------------|---|------------|
| 2.1        | Bilangan Projek Pemulihan SPNB yang Berada di Peringkat Kajian Awalan di Setiap Negeri Sehingga 30 Julai 2004 | 27         |
| 4.1        | Status Projek Perumahan Terbengkalai yang Sedang Dipulihkan di Seluruh Malaysia Sehingga 30 Julai 2003        | 62         |
| 4.2        | Status Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai oleh SPNB Sehingga 30 Julai 2003                               | 69         |
| 5.1        | Status Projek Perumahan Terbengkalai di Selangor Sehingga 30 Julai 2004                                       | 87         |
| 5.2        | Status Projek Perumahan Terbengkalai Selangor yang Dipulihkan oleh Pihak SPNB Sehingga 30 Julai 2004.         | 88         |
| 5.3        | Latar Belakang Projek Pemulihan SPNB di Negeri Selangor yang Berada di Peringkat Kajian Awalan                | 89         |
| 6.1        | Masalah Kerjasama Pihak Pemaju dalam Memberi Data yang Diminta yang Dihadapi oleh Kajian Kes                  | 100        |
| 6.2        | Masalah Data Tidak Lengkap di Agensi Lain yang Dihadapi oleh Kajian Kes                                       | 104        |
| 6.3        | Masalah Ketidaksesuaian Penggunaan Kaedah Borang Maklumat yang Dihadapi oleh                                  |            |



|     |   |     |
|-----|---|-----|
|     | Kajian Kes  | 108 |
| 6.4 | Masalah Ketidakadaan Kuasa Undang-undang yang Dihadapi oleh Kajian Kes  | 112 |
| 6.5 | Masalah Pengumpulan Data yang Dihadapi oleh Kajian Kes  | 113 |
| 6.6 | Sebab Pihak Pemaju Kajian Kes Tidak Memberi Kerjasama kepada Pihak SPNB untuk Mengumpul Data di Peringkat Kajian Awalan | 116 |

**SENARAI RAJAH**

| <b>NO. RAJAH</b> | <b>TAJUK</b>  | <b>MUKA SURAT</b> |
|------------------|---|-------------------|
| 4.1              | Struktur Organisasi SPNB  | 58                |
| 4.2              | Carta Aliran Peringkat Pemulihan Projek<br>Perumahan Terbengkalai oleh SPNB                 | 64                |
| 4.3              | Carta Aliran Proses Pemulihan Projek<br>Perumahan Terbengkalai di Peringkat<br>Perlaksanaan | 68                |

**SENARAI SINGKATAN**

|       |   |   |
|-------|---|---|
| CFO   | – | Sijil Layak Menduduki   |
| HANDS | – | <i>Housing And Neighborhood Development Services</i>                                |
| HDAM  | – | <i>Housing Developer Association Malaysia</i> (Persatuan Pemaju Perumahan Malaysia) |
| HPD   | – | <i>Housing Preservation and Development</i>   |
| JKSPP | – | Jawatankuasa Skim Pemulihan Projek Terbengkalai                                     |
| KPKT  | – | Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan   |
| LAD   | – | <i>Late Accessibility Delivery</i> (Denda Lewat Serah Kemudian)                     |
| MKD   | – | Menteri Kewangan Diperbadankan  |
| NAPIC | – | Pusat Maklumat Harta Tanah Negara   |
| PBT   | – | Pihak Berkuasa Tempatan   |
| SPNB  | – | Syarikat Perumahan Negara Berhad  |
| TPPPT | – | Tabung Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai                                      |
| UK    | – | <i>United Kingdom</i>   |
| US    | – | <i>United States</i>  |
| UTM   | – | Universiti Teknologi Malaysia   |

**SENARAI LAMPIRAN**

| <b>LAMPIRAN</b> | <b>TAJUK</b>   | <b>MUKA SURAT</b> |
|-----------------|--|-------------------|
| A               | Borang Temu Ramah  | 155               |
| B               | Maklumat Pemulihan Projek Perumahan<br>Terbengkalai oleh Syarikat Perumahan<br>Negara Berhad | 160               |
| C               | Keratan Akhbar   | 166               |

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Masalah projek perumahan terbengkalai merupakan salah satu masalah perumahan yang masih wujud sehingga kini. Ia merupakan projek perumahan di mana kerja pembinaan atau fasa pembangunan projek telah tergendala atau terhenti dalam jangka masa yang munasabah. Masalah ini dikesan sejak tahun 1983. Menurut laporan tahunan Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) 2003 dan kertas kerja bahagian pengawasan dan penguatkuasa Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT) bagi tahun 2004, sehingga pertengahan tahun 2004, terdapat 743 projek perumahan dikesan terbengkalai yang melibatkan sebanyak 194,052 unit rumah dan bernilai RM 16,052.895 juta.

Salah satu langkah penyelesaian yang dijalankan untuk mengatasi masalah ini ialah tindakan pemulihan projek perumahan terbengkalai. Menurut SPNB (2003) dan KPKT (2004), sehingga 30 Julai 2004, projek perumahan terbengkalai yang berjaya dipulihkan telah mencatatkan bilangan sebanyak 436 projek di seluruh Malaysia yang melibatkan 80,764 unit rumah iaitu, sebanyak 58 peratus dari jumlah projek yang dikenalpasti terbengkalai. Manakala jumlah projek yang sedang

dipulihkan ialah sebanyak 212 projek yang mencatatkan peratusan keseluruhan sebanyak 29 peratus dan projek yang telah diambil alih oleh pihak SPNB untuk dipulihkan ialah sebanyak 173 projek yang mencatatkan peratusan keseluruhan sebanyak 23 peratus.

## **1.2    Penyataan Masalah**

Tindakan pemulihan projek perumahan terbengkalai boleh dilaksanakan sama ada oleh pihak kerajaan atau pemaju swasta. Ia bertujuan untuk meneruskan kerja pembangunan yang separuh siap di tapak projek sehingga siap sepenuhnya. Menurut Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Peter Chin Fah Kui, dalam usaha untuk memulihkan projek perumahan terbengkalai, kita perlu menggunakan semua kaedah yang ada dan perlu mengadakan satu perundingan yang berkesan di antara pihak pemaju, pembeli dan juga tuan tanah. Ini akan dapat mewujudkan satu suasana yang harmoni dalam menjalankan tindakan tersebut ([www.parti-pas.org](http://www.parti-pas.org), 24/5/2002).

Usaha pemulihan projek perumahan terbengkalai dapat memberi semula harapan kepada para pembeli dengan memulangkan hak pemilikan rumah kepada mereka (Chin, 2001). Seterusnya, menurut bekas pengerusi SPNB, Datuk Ahmad Zahid Hamidi, jika sebanyak 500 projek perumahan terbengkalai telah siap dipulihkan, ia akan dapat menjana atau mengerakkan aktiviti ekonomi yang berjumlah sebanyak RM 15 juta. Menurut kajian yang dijalankan, RM 11 juta dari RM 15 juta aktiviti ekonomi adalah merangkumi pinjaman pembiayaan, bahan-bahan bangunan, sumber manusia, landskap dan sebagainya. Selebihnya RM 4 juta adalah dijana menerusi kerja-kerja pemulihan yang melibatkan industri bersaiz kecil dan sederhana (Jailani Harun, 2001).

Salah satu pihak kerajaan yang terlibat dalam tindakan pemulihan projek perumahan terbengkalai ialah SPNB. SPNB merupakan pihak yang dilantik oleh Kementerian Kewangan sebagai agensi yang mengimplementasikan projek perumahan terbengkalai di bawah Tabung Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai (TPPPT). Perlantikan ini termaktub dalam Pembentangan Belanjawan Negara pada tahun 2001 (Syarikat Perumahan Negara Berhad, 2003). Untuk menjalankan tugas pemulihan, pihak SPNB akan bekerjasama dengan pihak KPKT. Pihak KPKT akan menjalankan kajian kemungkinan untuk menentukan projek perumahan terbengkalai yang sesuai dipulihkan di seluruh Malaysia, seterusnya menyerahkan projek tersebut kepada pihak SPNB untuk menjalankan tindakan pemulihan (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2001).

Apabila pihak SPNB telah menerima senarai projek perumahan terbengkalai yang sesuai dipulihkan daripada pihak KPKT, pihak SPNB akan melaksanakan tindakan pemulihan yang secara prosedurnya perlu melalui tiga peringkat utama iaitu, peringkat kajian awalan, kajian lanjutan dan perlaksanaan. Di peringkat kajian awalan, pihak SPNB akan mengumpul data yang berkaitan dengan projek yang hendak dipulihkan daripada pihak-pihak yang terlibat terutamanya pihak pemaju lepas. Data projek yang dikumpul di peringkat kajian awalan adalah digunakan oleh pihak SPNB untuk memudah dan melancarkan kerja pemulihan nanti (Syarikat Perumahan Negara Berhad, 2004a).

Melalui penyelidikan awalan yang dijalankan, didapati pihak SPNB akan mengumpul sebanyak 20 data di peringkat kajian awalan. Antara data yang paling peting dikumpul ialah maklumat pembeli, baki bayaran pembeli yang belum dituntut, punca terbengkalai projek, jumlah pinjaman tertunggak bersama institusi kewangan dan denda lewat penyerahan projek. Maklumat pembeli akan dapat membantu pihak SPNB menghubungi para pembeli projek untuk mendapatkan persetujuan pemulihan daripada mereka. Persetujuan ini akan memberi kuasa kepada SPNB untuk menjalankan kerja pemulihan ke atas rumah pembeli. Menurut polisi SPNB yang ditetapkan, sekurang-kurangnya 70 peratus persetujuan pembeli perlu diperolehi

sebelum memulakan kerja pemulihan di tapak projek. Oleh itu, data ini adalah penting dikumpul.

Kemudian, baki bayaran pembeli yang belum dituntut merupakan salah satu sumber pembiayaan projek pemulihan. Oleh itu, ia adalah penting dikumpul, kerana kegagalan pengumpulan data ini boleh membebankan pihak SPNB dalam membiayai projek pemulihan. Di samping itu, punca terbengkalai projek, jumlah pinjaman tertunggak bersama institusi kewangan dan denda lewat penyerahan projek juga merupakan bentuk halangan pemulihan kepada pihak SPNB. Oleh itu, pihak SPNB perlu mengenalpasti bentuk halangan ini terlebih dahulu, seterusnya mengatasi semua halangan pemulihan yang wujud bagi melancarkan kerja pemulihan nanti. Merujuk kepada kegunaan data yang diterangkan, dapat dikatakan bahawa data projek yang dikumpul di peringkat kajian awalan adalah amat penting dan ia merupakan maklumat asas yang digunakan oleh pihak SPNB untuk meneruskan kerja pemulihan yang dijalankan. Tetapi masalah yang timbul di sini ialah, semasa menjalankan penyelidikan awalan di SPNB dan merujuk kepada laporan tahunan Bahagian Pemulihan Projek SPNB 2003, didapati pihak SPNB menghadapi pelbagai masalah pengumpulan data semasa menjalankan kajian awalan.

Masalah yang dihadapi telah menyebabkan sebahagian data yang diperlukan gagal dikumpul oleh pihak SPNB, seterusnya menyebabkan projek yang hendak dipulihkan dikeluarkan daripada pemantauan SPNB. Didapati, maklumat pembeli merupakan antara data yang paling sukar dikumpul. Ini kerana, pihak pemaju akan merahsiakan maklumat ini untuk mengelakkan masalah tuntutan daripada para pembeli. Akibat itu, pihak SPNB akan menghadapi masalah untuk menghubungi para pembeli di peringkat seterusnya. Akhirnya, bilangan persetujuan pemulihan daripada para pembeli yang ditetapkan akan gagal diperolehi dan ini akan menyebabkan projek dikeluarkan daripada pemantauan SPNB.

Selain dari maklumat pembeli, punca terbengkalai projek, jumlah unit telah dijual dan maklumat lain yang lebih lengkap di pihak pemaju juga menjadi sukar



untuk dikumpul apabila pihak pemaju enggan memberi kerjasama. Tambahan pula, walaupun sebahagian data yang gagal dikumpul daripada pihak pemaju boleh dikumpul daripada agensi lain yang terlibat dalam projek, tetapi ketidaklengkapan data di agensi lain juga sama menyebabkan pihak SPNB gagal mengumpul semua data yang diperlukan di peringkat kajian awalan. Kegagalan pengumpulan data yang lengkap akibat dari masalah pengumpulan yang dihadapi akan menyukarkan kerja pemulihan nanti. Akibat dari itu, pihak SPNB akan mengeluarkan projek itu daripada pemantauan SPNB (Syarikat Perumahan Negara Berhad, 2003). Menurut status projek pemulihan SPNB pada 31/7/2004, terdapat sebanyak 39 projek perumahan terbengkalai yang hendak dipulihkan telah dikeluarkan daripada pemantauan SPNB yang mencatatkan peratusan keseluruhan sebanyak 22.5 peratus (www.spnb.com.my, 2005).

Selain itu, masalah pengumpulan data yang dihadapi oleh pihak SPNB juga telah memanjangkan tempoh masa kajian awalan yang digunakan, seterusnya melambatkan keseluruhan proses pemulihan yang dijalankan oleh pihak SPNB. Akibat dari itu, pelbagai masalah sampingan telah timbul seperti masalah tuntutan rumah daripada para pembeli. Oleh itu, masalah pengumpulan data ini perlu ditangani dengan secepat mungkin, supaya pihak SPNB dapat mengumpul data projek yang diperlukan dengan lebih cepat dan lengkap. Ini akan dapat mengelakkan projek yang hendak dipulihkan dikeluarkan daripada pemantauan SPNB, seterusnya memendekkan tempoh masa kajian awalan yang digunakan bagi mempercepatkan tindakan pemulihan yang dijalankan.

### **1.3 Matlamat Kajian**

Mencadangkan kaedah penyelesaian masalah pengumpulan data bagi melancarkan dan mempercepatkan proses pemulihan yang dijalankan serta

mengelakkan projek yang hendak dipulihkan dikeluarkan daripada pemantauan SPNB.

#### **1.4 Objektif Kajian**

Objektif kajian berikut telah ditetapkan untuk memastikan matlamat kajian yang ditetapkan dapat dicapai sepenuhnya:-

- i. Mengkaji masalah-masalah yang dihadapi oleh pihak SPNB dalam usaha untuk mengumpul data projek yang diperlukan di peringkat kajian awalan pemulihan;
- ii. Mengkaji sebab-sebab kenapa pihak pemaju gagal memberi kerjasama sepenuhnya kepada pihak SPNB untuk mengumpul data projek yang diperlukan di peringkat kajian awalan pemulihan;
- iii. Mencadangkan langkah-langkah penyelesaian untuk membantu pihak SPNB mengatasi masalah pengumpulan data yang dihadapi di peringkat kajian awalan pemulihan.

#### **1.5 Skop Kajian**

Kajian ini adalah berkaitan dengan isu projek perumahan terbengkalai yang lebih menfokus kepada salah satu langkah penyelesaiannya, iaitu tindakan pemulihan projek perumahan terbengkalai. Didapati, tindakan pemulihan projek perumahan

terbengkalai boleh dijalankan sama ada oleh pihak pemaju atau pihak kerajaan. Untuk tujuan kajian ini, tumpuan perhatian hanya diberi kepada tindakan pemuliharaan yang dijalankan oleh pihak kerajaan sahaja. Untuk menfokuskan lagi tumpuan kajian ini, di antara pihak kerajaan yang terlibat dalam tindakan pemuliharaan projek perumahan terbengkalai, pihak SPNB telah dipilih sebagai tumpuan utama kajian. Justifikasi pemilihan pihak SPNB sebagai tumpuan kajian ialah, pihak SPNB merupakan pihak kerajaan di Malaysia yang masih terlibat dalam tindakan pemuliharaan projek perumahan terbengkalai sehingga kini.

Pihak SPNB merupakan pihak pelaksanaan pemuliharaan projek perumahan terbengkalai yang dilantik oleh Kementerian Kewangan. Dalam usaha untuk menjalankan tindakan pemuliharaan projek perumahan terbengkalai, pihak SPNB akan membahagikan keseluruhan proses pemuliharaan kepada tiga peringkat utama iaitu, peringkat kajian awalan, peringkat kajian lanjutan dan peringkat pelaksanaan. Setiap peringkat mempunyai masalah pemuliharaan sendiri yang dihadapi oleh pihak SPNB. Dalam kajian ini, tumpuan hanya diberi kepada masalah pengumpulan data yang dihadapi di peringkat kajian awalan sahaja. Ini kerana, peringkat ini merupakan penentu sama ada projek berkenaan boleh dipulihkan atau tidak. Jika projek telah ditentukan sebagai tidak sesuai dipulihkan akibat dari masalah pengumpulan data yang dihadapi, maka projek itu tidak akan dapat diteruskan ke peringkat lain. Oleh itu, masalah pengumpulan data yang dihadapi di peringkat kajian awalan adalah perlu dikaji dan diatasi terlebih dahulu, supaya projek itu berupaya diteruskan ke peringkat lain sehingga siap sepenuhnya.

Kajian kes yang dipilih untuk menjalankan penyelidikan ini ialah projek pemuliharaan SPNB di Negeri Selangor yang berada di peringkat kajian awalan pemuliharaan. Justifikasi pemilihan kajian kes ini ialah, Negeri Selangor merupakan antara negeri yang mempunyai paling banyak projek pemuliharaan SPNB di peringkat kajian awalan yang sesuai dikaji dalam kajian ini. Ini kerana, kajian awalan bagi projek pemuliharaan SPNB di Negeri Selangor telah dijalankan dalam suatu tempoh masa tertentu. Oleh itu, setiap projek di Negeri Selangor telah melalui apa yang hendak dikaji dalam kajian ini seperti masalah pengumpulan data yang dihadapi.

Berbeza dengan projek pemulihan yang baru memulakan kerja pengumpulan data di peringkat kajian awalan, projek sedemikian tidak dapat memberi maklumat yang hendak dikaji dalam kajian ini, kerana apa yang hendak dikaji masih belum dilalui oleh projek tersebut. Oleh itu, projek sedemikian adalah tidak sesuai dipilih sebagai kajian kes.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Penghasilan kajian ini dapat memberi manfaat kepada tiga pihak utama iaitu, pihak SPNB khususnya di bahagian projek, para pembaca dan pengkaji lain. Bagi pihak SPNB, melalui pencapaian objektif kajian pertama yang ditetapkan, pihak eksekutif bahagian projek SPNB akan dapat mengenalpasti dengan lebih jelas tentang jenis masalah pengumpulan data yang dihadapi. Ini akan dapat membantu mereka mengambil pelbagai langkah penyelesaian yang sesuai untuk mengatasi masalah pengumpulan data yang timbul. Selain itu, pencapaian objektif kajian kedua pula dapat membantu pihak SPNB memahami dengan lebih jelas tentang sebab kenapa pihak pemaju tidak memberi kerjasama kepada mereka untuk mengumpul data yang diperlukan. Ini akan dapat membantu pihak SPNB mencari langkah penyelesaian dengan berpandu kepada sebab yang dikenalpasti, supaya mendapatkan kerjasama sepenuhnya daripada pihak pemaju bagi mengatasi masalah pengumpulan data yang dihadapi.

Seterusnya, melalui pencapaian objektif kajian ketiga pula, pihak SPNB boleh merujuk kepada cadangan penyelesaian yang dikemukakan semasa mereka memikirkan langkah penyelesaian bagi mengatasi masalah pengumpulan data yang dihadapi di peringkat kajian awalan. Langkah penyelesaian yang dicadangkan dapat memudahkan kerja pengumpulan data yang dijalankan dan memendekkan masa pengumpulan data yang digunakan. Akibat dari itu, masa yang digunakan untuk menjalankan kajian awalan juga dapat dipendekkan dan ini akan dapat

mempercepatkan keseluruhan proses pemulihan yang dijalankan untuk mengelakkan pelbagai masalah yang timbul akibat dari kelewatan penyiapan projek. Selain itu, apabila masalah pengumpulan data dapat diselesaikan dengan menggunakan cadangan langkah yang dikemukakan, maka projek yang hendak dipulihkan tidak akan dikeluarkan daripada pemantauan SPNB atas sebab data yang dikumpul tidak lengkap.

Selain dari pihak SPNB, penghasilan kajian ini juga dapat memberi manfaat kepada para pembaca dan pengkaji lain yang ingin mengetahui dengan lebih mendalam tentang masalah projek perumahan terbengkalai. Para pembaca boleh mendapatkan satu gambaran atau pengetahuan yang lebih jelas tentang masalah projek perumahan terbengkalai dan tindakan pemulihan projek perumahan terbengkalai yang dijalankan oleh pihak SPNB. Kemudian, kajian ini juga dipercayai dapat membantu para pengkaji lain yang ingin mengkaji isu lanjutan tentang masalah projek perumahan terbengkalai dengan lebih senang dan mudah.

## **1.7 Organisasi Bab**

Untuk menghasilkan projek Sarjana ini dengan mengikut format tesis Universiti Teknologi Malaysia (UTM) yang lebih teratur dan sistematik serta mengikut keperluan kajian yang dijalankan, penulisan projek ini telah dibahagikan kepada tujuh bab yang meliputi bab pendahuluan, metodologi kajian, langkah-langkah penyelesaian masalah projek perumahan terbengkalai, tindakan pemulihan projek perumahan terbengkalai yang dijalankan oleh pihak SPNB, kajian kes, analisis masalah pengumpulan data di SPNB dan sebab kegagalan pemberian kerjasama oleh pemaju, akhir sekali cadangan penyelesaian dan kesimpulan. Setiap bab yang dihasilkan mempunyai perbincangan yang berbeza dan kombinasi semua bab yang ditulis telah menghasilkan projek Sarjana ini.

### **1.7.1 Bab 1 : Pendahuluan**

Bab pendahuluan merupakan bab permulaan projek ini. Secara ringkasnya, bab pendahuluan menerangkan pengenalan tentang keseluruhan kajian yang dijalankan iaitu, apa yang hendak dikaji dalam kajian ini, apa yang perlu dicapai dalam kajian ini dan apa skop kajian yang ditetapkan. Terlebih dahulu, latar belakang tentang isu yang hendak dikaji telah diterangkan di bahagian pengenalan. Seterusnya, masalah-masalah yang timbul yang merupakan asas kajian ini telah dikenalpasti di bahagian pernyataan masalah. Selepas itu, matlamat dan objektif kajian yang hendak dicapai di akhir kajian ini untuk mengatasi masalah yang dikenalpasti turut ditetapkan. Kemudian, beberapa skop kajian telah ditetapkan untuk memastikan objektif kajian dapat dicapai sepenuhnya. Selain itu, hasil manfaat kajian ini telah diterangkan dalam bahagian kepentingan kajian. Akhir sekali, organisasi bab telah menerangkan susunan bab-bab projek bagi kajian ini.

### **1.7.2 Bab 2 : Metodologi Kajian**

Bab 2 menerangkan apa kaedah yang digunakan untuk menjalankan kajian ini. Kaedah yang diterangkan termasuklah kaedah pengumpulan data dan kaedah analisis kajian. Secara umumnya, penerangan bab ini meliputi rekabentuk kajian yang menerangkan bentuk kajian yang digunakan untuk menjalankan penyelidikan ini, kaedah kajian yang menerangkan jenis kaedah pengumpulan data primer yang digunakan dan kaedah analisis kajian yang menerangkan kaedah yang digunakan untuk menganalisis data yang dikumpul. Kaedah kajian yang digunakan mestilah sesuai dan betul, supaya dapat membantu untuk mencapai semua objektif kajian yang ditetapkan.

### **1.7.3 Bab 3 : Langkah-langkah Penyelesaian Masalah Projek Perumahan Terbengkalai**

Penulisan bab ini juga dikatakan sebagai penulisan literatur. Sebenarnya, perbincangan bab ini lebih menumpu kepada masalah projek perumahan terbengkalai yang merupakan isu asas bagi kajian ini. Perbincangan isu asas ini menekankan pelbagai langkah penyelesaian yang digunakan sama ada untuk mengatasi atau mengelakkan kejadian masalah projek perumahan terbengkalai. Dalam menerangkan langkah penyelesaian ini, langkah yang dijalankan di negara lain juga dilihat terutamanya langkah tindakan pemulihan projek perumahan terbengkalai.

### **1.7.4 Bab 4 : Tindakan Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai yang Dijalankan oleh Pihak SPNB**

Dalam bab ini, perbincangan akan menfokus kepada tindakan pemulihan projek perumahan terbengkalai yang dijalankan oleh pihak SPNB yang merupakan salah satu langkah penyelesaian masalah projek perumahan terbengkalai. Terlebih dahulu, beberapa aspek SPNB akan diterangkan yang meliputi latar belakang SPNB, peranan dan bidang kerja SPNB dan bahagian pemulihan projek SPNB. Kemudian, penerangan akan dituju kepada tindakan pemulihan yang dijalankan oleh SPNB yang meliputi, proses pemulihan yang dilalui, kegunaan dan kepentingan data yang dikumpul di peringkat kajian awalan dan masalah pemulihan yang dihadapi.

### **1.7.5 Bab 5: Kajian Kes**

Penerangan bab ini adalah lebih menumpu kepada latar belakang kajian kes yang dikaji. Kajian kes yang dipilih ialah projek pemulihan SPNB di Negeri Selangor yang berada di peringkat kajian awalan pemulihan. Antara aspek kajian kes yang dibincangkan dalam bab ini termasuklah, lokasi projek, jenis pembangunan projek, punca terbengkalai projek dan peringkat pemulihan projek. Selain itu, pengkaji turut memberi penerangan tentang senario projek perumahan terbengkalai di negeri kajian kes iaitu Selangor dalam penulisan bab ini.

### **1.7.6 Bab 6 : Analisis Masalah Pengumpulan Data di SPNB dan Sebab Kegagalan Pemberian Kerjasama oleh Pemaju**

Bab ini merupakan hasil analisis terhadap kajian yang dijalankan. Data yang dikumpul melalui kajian yang dijalankan akan dianalisis dengan menggunakan kaedah analisis yang dipilih untuk diterangkan dalam penulisan bab ini. Hasil analisis kajian dalam bab ini dapat menentukan sama ada objektif kajian yang ditetapkan dapat dicapai sepenuhnya atau tidak. Dalam bab ini, sebelum memasuki penerangan tentang hasil analisis kajian yang diperolehi, kaedah yang digunakan untuk mengumpul data primer dan kaedah yang digunakan untuk menganalisis data yang dikumpul akan diterangkan secara ringkas.

Kemudian, perbincangan akan ditumpukan kepada hasil analisis kajian yang diperolehi dengan berdasarkan objektif kajian yang ditetapkan. Hasil pencapaian objektif pertama iaitu masalah pengumpulan data yang dihadapi oleh pihak SPNB akan diterangkan terlebih dahulu dan diikuti dengan hasil pencapaian objektif kedua iaitu, sebab kenapa pihak pemaju tidak memberi kerjasama kepada pihak SPNB untuk mengumpul data yang diperlukan. Akhir sekali, hasil analisis kedua-dua



objektif kajian ini akan dirumuskan di bahagian penemuan kajian untuk melihat tahap pencapaiannya.

### **1.7.7 Bab 7 : Cadangan Penyelesaian dan Kesimpulan**

Bab 7 merupakan bab terakhir dalam projek Sarjana ini. Ia juga boleh dikatakan sebagai rumusan terhadap keseluruhan kajian yang dijalankan. Penulisan bab ini dimulakan dengan pengenalan ringkas dan diikuti dengan rumusan kajian yang merumuskan hasil pencapaian objektif kajian yang ditetapkan. Kemudian, beberapa langkah penyelesaian bagi mengatasi masalah pengumpulan data telah dicadangkan di bahagian cadangan penyelesaian. Seterusnya, masalah dan limitasi kajian yang dihadapi semasa menjalankan penyelidikan ini turut diterangkan. Untuk mengharapkan pengkaji lain meneruskan kajian tentang aspek yang tidak dapat dikaji dalam kajian ini akibat dari limitasi kajian yang dihadapi, beberapa tajuk kajian lanjutan telah dicadangkan. Sebagai penutup akhir, satu kesimpulan lengkap tentang keseluruhan kajian yang dijalankan telah dihasilkan.