

PERLAKSANAAN KONSEP 5:95 DALAM SISTEM PENYAMPAIAN
PERUMAHAN

ZUHAIDA IBERAHIM

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian
daripada syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains
Pentadbiran dan Pembangunan Tanah.

Fakulti Kejuruteraan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia

MEI 2009

DEDIKASI

Terima kasih buat semua yang menyokong perjuangan ini terutama buat keluarga yang dikasihi, suami serta anak-anak. Tanpa pengorbanan kalian kejayaan ini mungkin hanya tinggal harapan. Sesungguhnya tangan yang menghulur bantuan adalah lebih mulia daripada bibir yang mengucap doa. Terima Kasih.

PENGHARGAAN

Setinggi-tinggi kesyukuran kehadiran Allah s.w.t di atas limpah kurnianya kajian bagi memenuhi syarat penganugerahan Sarjana ini dapat disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan. Sekalung penghargaan dan jutaan terima kasih ditujukan kepada pihak yang terlibat dalam memberikan maklumat serta panduan dalam menghasilkan penulisan ini terutamanya Dr. Asiah Othman selaku penyelia kajian ini, En. Zailani daripada Syarikat Perumahan Negara dan Pn. Rohaizat daripada Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor, Cik Nurul Azrin Adha daripada SP Setia Berhad serta semua responden yang terlibat dalam kajian ini.

Tidak dilupakan juga ucapan terima kasih buat semua pensyarah dan penyelia bagi program Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah (INSTUN) iaitu Prof. Dr. Megat Mohammad Ghazali, Dr. Khadijah Husin dan En Kamaruzaman. Kepada pihak Institut Tanah dan Ukur Negara yang banyak membantu dalam penyediaan infrastruktur serta kemudahan penginapan serta buat rakan-rakan seperjuangan semua. Sekalung penghargaan dan jutaan terima kasih diucapkan buat semua yang terlibat.

ABSTRAK

Perumahan merupakan satu keperluan utama dalam kehidupan. Lantaran itu banyak isu dan masalah yang wujud pada hari ini ekoran keperluan yang mendesak ini. Namun begitu pelbagai langkah yang telah diambil oleh kerajaan bagi menangani masalah perumahan. Antara pendekatan yang diperkenalkan bagi menangani masalah perumahan ialah melalui sistem penyampaian perumahan menggunakan pendekatan bina kemudian jual dengan konsep 5 : 95. Oleh itu kajian ini dijalankan untuk melihat dan mengenalpasti mekanisme pendekatan tersebut. Selain itu penerimaan pemaju lain terhadap pendekatan tersebut serta cadangan penambahbaikan turut dikenalpasti. Kajian ini menggunakan SP Setia Berhad sebagai model soal selidik. Borang soal selidik dan kaedah temubual berstruktur digunakan sebagai instrumen kajian. Responden kajian ini ialah syarikat pemaju perumahan yang beribu pejabat di Selangor dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Satu senarai pemaju perumahan yang diperolehi daripada Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) diperolehi dan sebanyak 100 syarikat dipilih sebagai responden berdasarkan lokasi yang telah ditetapkan. Analisis data dibuat dengan menggunakan *Statistical Package for Social Science* (SPSS) dan diterjemahkan kedalam bentuk min, median dan mod. Hasil kajian mendapati terdapat empat mekanisme yang digunakan iaitu bayaran pendahuluan, perjanjian jual beli, tempoh pembinaan dan bayaran balik baki pinjaman. Melalui mekanisme tersebut pemaju perumahan lain memberikan reaksi positif dan bersetuju menerimanya sebagai satu inovasi dalam sistem penyampaian perumahan. Namun begitu beberapa cadangan penambahbaikan perlu dibuat terutamanya bagi insentif kerajaan dan juga aspek perundangan. Dengan kata lain pendekatan BKJ 5 : 95 ini boleh digunakan dan dilaksanakan dengan keperluan negara kita sendiri seterusnya ianya boleh meminimumkan isu dan masalah perumahan negara kelak.

ABSTRACT

Housing was one main requirement in our life. Thus, many issues and problems by today following needs with urged. Nevertheless, various stages had been adopted by government to handle that problem. The measures to handle housing problem is through housing delivery system use build approach mechanism. Apart from that other developer acceptance on that approach and improvement proposal also identified. This study use SP Setia Berhad as questionnaire model. Questionnaire and interview method from structured used as study instrument. This research respondent was housing development company headquartered in Selangor and Federal Territory of Kuala Lumpur. A housing developer list of Real Estate and Housing Development Association (REHDA) achieved and as much as hundred companies selected as respondent based on location was prescribed. Analysis of data made by using Statistical Package for Science Social (SPSS) and translated inside form min, median and mod. The results have found that four mechanism used namely down payment, trade agreement, balance construction period and repayment loan. Through that mechanism other housing developer giving positive reaction and agreed accept it as innovation in housing delivery system. Nevertheless a few improvement proposal should make especially for government incentives and also aspect of the law. In other words 5:95 concept can be used and implemented with our needs of the nation is own further it can minimize nation's housing issue and problem later.

ISI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	Pengakuan	ii
	Dedikasi	iii
	Penghargaan	iv
	Abstrak	v
	Isi Kandungan	vii
	Senarai Jadual	xiii
	Senarai Rajah	xv
	Senarai Gambar	xvii
	Senarai Singkatan	xviii
BAB 1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Kajian	5
	1.4 Objektif kajian	5
	1.5 Skop kajian	6
	1.6 Kepentingan kajian	6
	1.7 Metodologi kajian	7
	1.7.1 Kajian Awal	7
	1.7.2 Rekabentuk Kajian	8
	1.7.3 Sampel	9
	1.7.4 Kajian Rintis	9

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	1.7.5 Instrumen Kajian	10
	1.7.6 Temubual Berstruktur	11
	1.7.7 Analisis Data	11
	1.7.8 Penulisan Kajian	12
1.8	Susunatur bab	12

BAB 2 SENARIO INDUSTRI PERUMAHAN DI MALAYSIA

2.1	Pengenalan	15
2.2	Definisi rumah dan perumahan	16
2.3	Kepentingan Perumahan	17
2.4	Pembangunan Perumahan	19
2.5	Pasaran Perumahan	21
2.6	Isu dan Masalah Perumahan di Malaysia	22
	2.6.1 Perumahan Terbengkalai	24
	2.6.2 Rumah Tidak Mematuhi Spesifikasi	26
	2.6.3 Kelewatan Mendapat Hak Milik	26
2.7	Sistem penyampaian perumahan di Malaysia	28
	2.7.1 Sistem penyampaian perumahan JKB	30
	2.7.2 Sistem penyampaian perumahan BKJ	33
	2.7.2.1 Pendekatan BKJ Penuh	34
	10:90 (<i>Partial Built Then Sell</i>)	
	2.7.2.2 Pendekatan BKJ Sebahagian	34
	10:90 (<i>Partial Built Then Sell</i>)	
	2.7.3 Insentif kepada pembeli dan pemaju melalui pendekatan BKJ	37

BAB	PERKARA	MUKASURAT
2.8	Masalah dalam sistem penyampaian perumahan sedia ada	39
2.9	Pandangan pengkaji lepas mengenai pendekatan BKJ dan JKB dari pelbagai perspektif.	41
2.10	Kesimpulan	42
BAB 3	KAJIAN KES	
3.1	Pengenalan	44
3.2	Latarbelakang SP Setia Berhad	44
	3.2.1 Sejarah Penubuhan Syarikat	45
	3.2.2 Aktiviti Syarikat	46
	3.2.3 Kedudukan Kewangan Syarikat	47
3.3	Kriteria Pemilihan Lokasi Projek	48
	3.3.1 Lokasi	49
	3.3.2 Kapasiti Penduduk	50
	3.3.3 Jenis Rumah dan Golongan Sasaran	51
	3.3.4 Bilangan Projek Perumahan Sedia Ada	52
	3.3.5 Jabatan Pusat Setempat (OSC) MBSA	52
3.4	Projek Perumahan Bandar Setia Alam	56
	3.4.1 Lokasi Bandar Setia Alam	56
	3.4.2 Kemudahan Perhubungan	57
	3.4.3 Pelan Susun Atur Pembangunan	57
3.5	Pendekatan BKJ yang digunakan SP Setia Berhad	61
	3.5.1 Pakej Pinjaman Perumahan 5:95	61
	3.5.2 Jenis dan bilangan lot kediaman yang terlibat	62

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	3.5.3 Spesifikasi rumah yang ditawarkan	66
	3.5.4 Kemajuan kerja pembinaan rumah yang terlibat	69
3.6	Mekanisme Perlaksanaan Pakej Pinjaman Perumahan 5:95	73
	3.6.1 Bayaran Pendahuluan	73
	3.6.2 Perjanjian Jual Beli	73
	3.6.3 Tempoh Pembinaan	75
	3.6.4 Bayaran Balik Baki Pinjaman	75
3.7	Kesimpulan	77

BAB 4 ANALISIS DATA

4.1	Pengenalan	79
4.2	Kaedah Analisis	80
4.3	Analisis Kajian	83
	4.3.1 Latar Belakang Responden	84
	4.3.2 Mekanisme yang digunakan dalam pakej pinjaman perumahan 5 : 95	86
	4.3.3 Penerimaan pemaju terhadap mekanisme pelaksanaan pakej pinjaman perumahan 5 : 95	86
	4.3.3.1 Tahap Penerimaan Umum	86
	4.3.3.2 Bayaran Pendahuluan	88
	4.3.3.3 Perjanjian Jual Beli	89
	4.3.3.4 Tempoh Pembinaan	91
	4.3.3.5 Bayaran Balik Baki Pinjaman	93
4.3.4	Cadangan penambahbaikan terhadap mekanisme pelaksanaan pakej pinjaman perumahan 5 : 95	95

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	4.3.4.1 Pemberian Insentif Kerajaan	96
	4.3.4.2 Peruntukan Undang-Undang atau Peraturan Baru BKJ	97
	4.3.4.3 Kerjasama daripada institusi kewangan	99
	4.3.4.4 Kerjasama daripada pihak yang terlibat dalam industri perumahan	100
4.4	Kesimpulan	103
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	
5.1	Pengenalan	104
5.2	Rumusan Kajian	105
	5.2.1 Mengenalpasti mekanisme atau elemen yang digunakan dalam melaksanakan pendekatan BKJ	105
	5.2.2 Mengenalpasti tahap penerimaan pemaju terhadap mekanisme yang digunakan oleh SP Setia Berhad	105
	5.2.3 Mengenalpasti cadangan penambahbaikan kepada mekanisme sedia ada yang telah digunakan	107
5.3	Cadangan dan Masalah	108
	5.3.1 Pemberian Insentif oleh Kerajaan	108
	5.3.2 Latihan atau pendedahan dan pengalaman	109
	5.3.3 Kedudukan kewangan syarikat	110
	5.3.4 Ketidakstabilan ekonomi	111
	5.3.5 Persepsi pembeli terhadap harga rumah	111

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	5.3.6 Perundangan	112
	5.3.7 Insentif syarikat kewangan	113
	5.3.8 Penglibatan semua pihak yang terlibat	113
5.4	Limitasi Kajian	114
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	114
5.6	Kesimpulan	115
	Rujukan	117
	Bibliografi	119

SENARAI JADUAL

NO JADUAL	PERKARA	MUKA SURAT
2.1	Peringkat pembayaran dan serahan rumah kepada pembeli	32
2.2	Jenis aduan TTPR KPKT (2007)	39
2.3	Statistik Pendaftaran Kes Mengikut Negeri sehingga 31 Oktober 2008	40
3.1	Perincian Kewangan SP Setia Berhad bagi tempoh 6 tahun kebelakang bermula tahun 2003	49
3.2	Bilangan unit yang ditawarkan	63
3.3	Keluasan dan harga rumah yang ditawarkan	63
3.4	Spesifikasi Rumah Jenis Nectendra	68
3.5	Kadar Penjimatan Faedah Pinjaman yang ditanggung Pemaju	75
4.1	Skala pengukur dan petunjuk borang soal selidik	80
4.2	Min skor dan skala pengukur yang digunakan dalam analisis kajian	81
4.3	Tahap penerimaan pemaju terhadap pelaksanaan 5:95 secara umum	87
4.4	Tahap penerimaan pemaju terhadap bayaran pendahuluan	88

NO JADUAL	PERKARA	MUKA SURAT
4.5	Tahap penerimaan pemaju terhadap perjanjian jual beli	90
4.6	Tahap penerimaan pemaju terhadap tempoh pembinaan	92
4.7	Tahap penerimaan pemaju terhadap bayaran balik baki pinjaman	94
4.8	Cadangan penambahbaikan terhadap insentif kerajaan	96
4.9	Cadangan penambahbaikan terhadap peruntukan undang-undang	98
4.10	Cadangan penambahbaikan terhadap kerjasama institusi kewangan	99
4.12	Cadangan penambahbaikan penglibatan semua pihak dalam pelaksanaan BKJ	101
5.1	Purata min skor mekanisme BKJ	106
5.2	Purata min skor cadangan penambahbaikan	107

SENARAI RAJAH

NO RAJAH	PERKARA	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	14
2.1	Aktiviti perumahan di Malaysia mengikut sektor pelaksana	20
2.2	Mekanisme memproses permohonan serentak bagi konsep JKB	32
2.3	Mekanisme memproses permohonan serentak bagi konsep BJK	36
3.1	Kedudukan kewangan SP Setia Bhd bagi tempoh 5 tahun	48
3.2	Proses Kelulusan Kebenaran Merancang OSC, MBSA	55
3.3	Peta Lokasi Bandar Setia Alam	56
3.4	Plan susunatur pembangunan Percint 8 Bandar Setia Alam	58
3.5	Plan susunatur pembangunan Percint 7 Bandar Setia Alam	59
3.6	Plan susunatur pembangunan Percint 6 Bandar Setia Alam	60
3.7	Kedudukan lot rumah pakej BKJ di percint 6 Bandar Setia Alam	64
3.8	Kedudukan lot rumah pakej BKJ di percint 7 Bandar Setia Alam	65

NO RAJAH	PERKARA	MUKA SURAT
3.9	Mekanisme Pelaksanaan Pakej Pinjaman Perumahan Setia 5 : 95	76
4.1	Kutipan semula soal selidik mengukit pecahan kaedah	83
4.2	Pengalaman pemaju dalam melaksanakan BKJ	84
4.3	Pendekatan yang digunakan pemaju dalam melaksanakan BKJ	85
4.4	Perlaksanaan BKJ dalam industri perumahan negara	84
4.5	Min skor bagi tahap penerimaan pemaju terhadap pelaksanaan BKJ secara umum	87
4.6	Min skor bagi tahap penerimaan pemaju terhadap bayaran pendahuluan	89
4.7	Min skor bagi tahap penerimaan pemaju terhadap perjanjian jual beli	91
4.8	Min skor bagi tahap penerimaan pemaju bagi tempoh pembinaan.	92
4.9	Min skor bagi tahap penerimaan pemaju bagi bayaran balik baki pinjaman	95
4.10	Min skor bagi pemberian insentif oleh kerajaan	97
4.11	Min skor bagi peruntukan undang-undang baru	98
4.12	Min skor bagi kerjasama daripada institusi kewangan	100
4.13	Min skor bagi penglibatan semua pihak dalam pelaksanaan konsep 5:95	102

SENARAI GAMBAR

NO GAMBAR	PERKARA	MUKA SURAT
1	RT 3A 1 & 2 Nectandra Gambar pada 28/02/2009	69
2	RKL 5 GH Tectona pada 28/02/2009	70
3	RT4D Afzelia Type D pada 28/02/2009	70
4	RT4E Afzelia Type E pada 28/02/2009	71
5	RT4F Afzelia Type F pada 28/02/2009	71
6	RT2H1 Acidosa Gambar pada 27/02/2009	72
7	RT2F3 Albizia Gambar pada 28/02/2009	72

SENARAI SINGKATAN

BKJ	:	Bina Kemudian Jual
JKB	:	Jual Kemudian Bina
KPKT	:	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tepatan
PKEN	:	Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri
TTPR	:	Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah
REHDA	:	Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia
SPNB	:	Syarikat Perumahan Negara Berhad
PKNS	:	Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor
KDNK	:	Keluaran Dalam Negara Kasar
PBT	:	Pihak Berkuasa Tempatan
PBN	:	Pihak Berkuasa Negeri
SPA	:	Perjanjian Jual Beli
CFO/CCC	:	Sijil Layak Menduduki

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Pencapaian negara pada hari ini telah membawa banyak perubahan kepada corak pembangunan negara. Kesan ini turut dirasai terutamanya dalam industri pembinaan di mana pelbagai konsep telah diperkenalkan bagi menangani dan mengatasi masalah-masalah yang timbul. Antara masalah yang timbul dalam industri pembinaan ialah berkaitan dengan industri perumahan iaitu masalah projek pembinaan terbengkalai, kelewatan dalam pengagihan rumah kepada pembeli (*delivery system*), ketidakpatuhan kepada piawaian penggunaan bahan dan juga kerja atau binaan serta limpahan atau lebihan hartanah. Justeru itu sebagai satu langkah permulaan bagi kerajaan untuk cuba mengatasi atau menangani masalah ini konsep pembinaan iaitu yang dikenali sebagai bina kemudian jual (BKJ) (*built then sell*) diperkenalkan. Konsep ini diperkenalkan untuk menggantikan sistem penyampaian perumahan secara konvensional iaitu jual kemudian bina (JKB) (*sell then built*). Hasil daripada keputusan ini pelbagai pihak telah memberikan reaksi dan komen serta pendapat atau pandangan mengenai kedua-dua konsep tersebut yang mempunyai kebaikan dan juga keburukan.

Walau bagaimanapun keadaan ini memberikan satu cabaran baru kepada pemaju-pemaju hartanah. Pelbagai persoalan telah ditimbulkan oleh pelbagai pihak terutamanya syarikat pemaju itu sendiri. Konsep BKJ atau model 10:90 berasaskan model Australia di mana pembeli rumah perlu membayar hanya 10 peratus ketika menandatangani perjanjian jual beli dan selebihnya 90 peratus dibayar semasa rumah tersebut siap sepenuhnya. Oleh itu di sini dapat dilihat bahawa keadaan ini memberikan satu cabaran hebat kepada pemaju terutamanya dari segi kemampuan kewangan dan juga pemasaran hartanah berkonsepkan sedemikian yang harus ditangani. Pelbagai strategi mungkin akan diambil oleh pemaju bagi menjayakan konsep ini seterusnya melariskan hartanah yang dibangunkan.

1.2 Pernyataan Masalah

Perumahan di Malaysia merupakan satu isu yang tidak pernah selesai. Ini kerana kepentingan perumahan di negara ini tidak pernah lekang daripada dilihat dan dikaji oleh pelbagai pihak. Pihak kerajaan melihat perumahan sebagai satu keperluan asas manakala pihak swasta dianggap sebagai pembantu dalam menyediakan keperluan tersebut. Namun begitu bagi agensi swasta penyediaan rumah di Malaysia dilihat sebagai salah satu bentuk perniagaan yang menguntungkan. Ekoran daripada pelbagai penafsiran ini pelbagai masalah lain timbul antara yang paling ketara ialah masalah rumah terbengkalai, rumah tidak mematuhi atau memenuhi spesifikasi sebagaimana yang dipersetujui dalam perjanjian serta kelewatan dalam mendapat hak milik (Berita Harian 20 Oktober 2008)

Walaupun peratusan projek terbengkalai hanya 4.5 peratus dan melibatkan hanya 100,000 buah rumah kerajaan tetap memandang serius masalah ini. Mengikut rekod Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) sehingga akhir 2002 kerajaan berjaya memulihkan 359 projek yang melibatkan 67, 795 unit rumah

dan 47, 887 pembeli daripada 544 projek terbengkalai (125, 649 unit rumah) dengan keseluruhan kos projek bernilai RM 9.5 billion (Utusan Malaysia 25/05/2005).

Bagi mengatasi masalah ini kerajaan mengambil satu langkah atau pendekatan sebagai alternatif baru kepada industri pembangunan hartanah negara khususnya pembangunan perumahan dengan memperkenalkan konsep BKJ (Utusan Malaysia 14/04/2007).

Konsep BKJ secara rasminya diperkenalkan di Malaysia pada tahun 1992 melalui seminar “ *Built Then Sell Housing Development Approach Towards 2020*” anjuran Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) di Kuala Lumpur yang disertai oleh pelbagai pihak yang terdiri daripada sektor kerajaan dan juga swasta. Pada prinsipnya BKJ bukan konsep baru dalam industri perumahan di Malaysia. Kerajaan negeri dan badan berkanun seperti Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri (PKEN) telah pun menjayakan konsep ini dalam program perumahan awam kos rendah (Berita Harian 11/12/1999).

Hasrat kerajaan untuk menyelesaikan masalah berhubung dengan industri perumahan Malaysia melalui alternatif konsep BKJ disambut baik oleh semua pihak khususnya pengguna atau pembeli. Jika dilihat kepada rekod Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR) beribu kes berkaitan dengan urusan perumahan telah dirujuk semenjak penubuhannya pada 1 Disember 2002 (Utusan Malaysia 25/05/2005).

Oleh itu dengan perkembangan yang baik ini kerajaan mengambil inisiatif untuk mewajibkan semua pemaju perumahan menggunakan pendekatan BKJ. Menurut Timbalan Perdana Menteri Malaysia Datuk Seri Najib Tun Razak kerajaan telahpun meluluskan kertas cadangan pelaksanaan konsep BKJ bagi pembinaan rumah di Malaysia (Utusan Malaysia 25/06/2006).

Walau bagaimanapun konsep ini telah dilancarkan sepenuhnya pada 12 April 2007 dan tempoh percubaan diberikan selama 2 tahun kerana ianya melibatkan penggubalan Dasar Perumahan Negara sebelum ianya dikuatkuasakan untuk semua pembinaan perumahan di Malaysia (Utusan Malaysia 20/10/2008)

Bagi memenuhi hasrat ini sebuah syarikat pemaju perumahan SP Setia Berhad telah mengambil inisiatif dengan melancarkan Pakej Pinjaman Perumahan Setia 5 : 95 yang dikatakan berkonsepkan BKJ. Walaupun begitu sejauh manakah keberkesanan perlaksanaan tersebut masih belum diketahui namun ianya merupakan satu pakej yang baik untuk semua pihak (Berita Harian 20/1/2009)

Namun begitu hasrat kerajaan ini tidak diterima baik oleh beberapa pihak antaranya Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA). REHDA menyifatkan langkah untuk mensyaratkan pemaju melaksanakan konsep BKJ akan menyebabkan harga rumah meningkat. Naib Presiden REHDA Datuk Mohamad Khalid Harun berkata cadangan itu tidak sesuai kerana pemaju akan menghadapi masalah dari segi kewangan. Di samping itu juga langkah ini akan menimbulkan pelbagai masalah lain kepada pemaju terutamanya berhubung dengan dana atau kewangan pemaju (Utusan Malaysia 22/05/2004)

Berdasarkan situasi ini satu kajian perlu dilaksanakan bagi melihat pendekatan atau strategi yang diambil oleh pemaju SP Setia Berhad dalam melaksanakan BKJ. Kajian ini akan mengupas perlaksanaan BKJ dalam konteks 5 : 95 yang telah dilaksanakan oleh SP Setia Berhad dalam konteks negara Malaysia dan seterusnya akan melihat mekanisme atau elemen perlaksanaan yang boleh digunakan. Mekanisme ini seterusnya akan akan dijadikan '*framework*' atau garis panduan bagi pemaju dalam melaksanakan pendekatan BKJ bagi menyahut seruan kerajaan di samping ianya dapat memenuhi matlamat perlaksanaannya iaitu menyelesaikan masalah dalam industri perumahan negara.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini dijalankan adalah untuk menyediakan satu mekanisme pelaksanaan BKJ yang boleh dirujuk oleh pemaju atau pembeli atau pelabur serta pihak-pihak yang berkepentingan dalam industri pembinaan khususnya sebagai satu garis panduan strategi pelaksanaan untuk sistem penyampaian perumahan BKJ.

1.4 Objektif Kajian

Kajian ini dijalankan untuk mencapai objektif berikut :

- i. Mengenalpasti mekanisme atau elemen yang diamalkan dalam pakej pinjaman perumahan 5:95.
- ii. Mengkaji tahap penerimaan pemaju terhadap mekanisme pelaksanaan pakej pinjaman perumahan 5:95.
- iii. Mencadangkan penambahbaikan kepada mekanisme pelaksanaan pakej pinjaman perumahan 5:95.

1.5 Skop Kajian

Bagi melaksanakan dan menjayakan kajian ini skop kajian adalah seperti berikut :

- i. Kajian ini hanya tertumpu kepada pembangunan perumahan jenis harta tanah (*landed property*) dan bukannya perumahan jenis bangunan bertingkat (*high rise building*).
- ii. Kajian ini ditumpukan kepada syarikat pemaju perumahan berskala besar yang beribu pejabat di Kuala Lumpur kerana urusan untuk mendapatkan kerjasama sebagai responden adalah mudah dan cepat.
- iii. Kajian ini hanya memberi fokus kepada penerimaan pemaju tanpa mengambil kira pandangan dan maklum balas dari pihak pembeli.
- iv. Mekanisme pelaksanaan SP Setia Berhad digunakan sebagai model soal selidik.

1.6 Kepentingan Kajian

Kepentingan kajian ini dijalankan ialah supaya pemaju, pembeli dan pihak-pihak yang berkepentingan dalam industri pembinaan khususnya kerajaan boleh mendapatkan maklumat atau dapat membantu kerajaan melaksanakan satu dasar baru khususnya sistem panyampaian perumahan BKJ yang lebih cekap.

1.7 Metodologi Kajian

Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan mengambil beberapa firma pemaju perumahan sebagai kajian kes. Kajian berbentuk kualitatif ini amat sesuai kerana ia dapat memberikan maklumat terperinci dan penghuraian yang lebih jelas tentang fenomena yang dikaji.

Metodologi kajian amat penting untuk merangka perancangan kajian yang akan dijalankan. Metodologi ini akan memberi kelancaran dalam melaksanakan kajian ini di samping dapat menjangka dan mengenalpasti permasalahan yang akan timbul. Bagi melicinkan pelaksanaan kajian ini beberapa peringkat terlibat iaitu:

1.7.1 Kajian Awal

Kajian awal adalah bertujuan untuk mendapatkan gambaran secara kasar permasalahan yang berkaitan dengan bidang yang dikaji. Ia merangkumi :

a) Perbincangan Awal

Perbincangan awal dengan pihak yang terlibat dalam bidang kajian iaitu pensyarah dan individu berkaitan.

b) Kajian Literatur

Kajian literatur dibuat melalui pembacaan majalah, jurnal, kertas seminar dan keratan akhbar serta buku. Selain dari itu pembacaan juga dibuat terhadap tesis yang lepas yang berkaitan dengan sistem penyampaian perumahan berkonsepkan BKJ. Berdasarkan pembacaan dan kajian literatur yang dibuat ini pernyataan masalah, objektif kajian, skop kajian dan matlamat kajian dapat dikenalpasti. Peringkat ini penting untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang konsep asas kajian yang akan dijalankan.

c) Perbincangan Terperinci Dengan Penyelia

Perbincangan terperinci dengan penyelia mengenai bidang yang dikaji dan penetapan tajuk serta prosedur bagi melaksanakan kajian ini dikenalpasti, seterusnya menentukan objektif, skop kajian dan kaedah atau instrument kajian.

1.7.2 Rekabentuk Kajian

Mohd Najib Ghafar (1997) menyatakan rekabentuk kajian memenuhi dua fungsi iaitu mewujudkan keadaan untuk perbandingan yang diperlukan oleh persoalan kajian dan membolehkan penggunaan analisis statistik data untuk membuat interpretasi tentang kepentingan ujian.

Manakala Syed Arabi Idid (1998) pula menyatakan rekabentuk penyelidikan mempunyai dua tujuan iaitu membenarkan pengkaji mencari satu kaedah yang sesuai untuk menjalankan penyelidikan dan yang kedua menentukan tatacara yang

termurah bagi menjawab persoalan. Walau bagaimanapun Kerlinger (1973) dalam Syed Arabi Idid (1998) menambah bahawa rekabentuk yang sesuai boleh mengawal varians yang tidak berkait dengan penyelidikan secara tidak langsung ia dapat mengawal pembolehubah yang tidak relevan.

1.7.3 Sampel

Sampel kajian adalah terdiri daripada syarikat pemaju hartanah khususnya syarikat pemaju perumahan yang berada di kawasan Kuala Lumpur dan Selangor. Satu senarai syarikat pemaju perumahan akan diperolehi dengan merujuk kepada REHDA. Daripada senarai tersebut boring soal selidik akan diposkan kepada syarikat pemaju perumahan dan dijadikan sampel kajian.

1.7.4 Kajian Rintis

Kajian rintis dibuat untuk mendapatkan kesahihan dan gambaran sebenar tentang permasalahan yang akan dikaji. Soalan di dalam borang soal selidik telah pun melalui proses kajian rintis sebelum diedarkan kepada responden untuk kajian sebenar. Kajian rintis ini dibuat dengan sebuah syarikat pemaju perumahan iaitu Syarikat SP Setia Berhad. Melalui kajian rintis ini item dalam borang soal selidik dibentuk dan pengubahsuaian soalan dibuat supaya maksud soalan lebih tepat dan mudah difahami oleh responden. Hasil komen dan cadangan daripada pemaju terlibat dalam kajian rintis ini ianya dapat memastikan soalan dalam borang soal selidik mudah difahami, boleh dijawab dan memenuhi objektif kajian.

1.7.5 Instrumen Kajian

Instrumen kajian yang akan digunakan dalam kajian ini adalah melalui Borang Soal Selidik. Menurut Syed Arabi Idid (1998) soal selidik boleh dibentuk melalui dua jenis soalan iaitu soalan terbuka dan soalan berstruktur.

a) Soalan Terbuka

Soalan terbuka ialah soalan yang disediakan tanpa jawapan atau dengan kata lain jawapan yang bercorak bebas boleh diberikan oleh responden. Dalam kajian ini soalan terbuka digunakan semasa membuat kajian rintis yang mana ianya digunakan untuk mengenalpasti masalah secara umum dan mengkaji kesahihan permasalahan bagi membentuk soalan dalam Borang Soal Selidik seterusnya mendapatkan permasalahan yang utama bagi mencapai objektif kajian.

b) Soalan Berstruktur

Soalan berstruktur ialah soalan yang perlu dijawab oleh responden secara memilih jawapan yang telah disediakan. Oleh itu dalam menjalankan kajian ini pembentukan soalan dalam borang soal selidik adalah berdasarkan soalan terbuka dan kemudiannya dijadikan soalan berstruktur untuk dijadikan Borang Soal Selidik. Borang Soal Selidik yang akan digunakan terbahagi kepada dua bahagian iaitu :

Bahagian A

Bahagian ini mengandungi soalan berkenaan dengan maklumat umum responden. Tujuan maklumat ini adalah untuk melihat latar belakang responden dengan permasalahan yang dikaji.

Bahagian B

Bahagian ini terdiri daripada soalan yang direkabentuk bagi mencapai objektif yang telah digariskan. Ianya perlu dijawab oleh pihak responden melalui jawapan yang telah disediakan.

1.7.6 Temubual Berstruktur

Temubual berstruktur akan dilakukan bagi mendapatkan beberapa maklumat atau data utama bagi kajian ini. Temubual ini akan dilakukan dengan beberapa syarikat pemaju perumahan dan juga Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) serta anak syarikat kerajaan negeri seperti Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS).

1.7.7 Analisis Data

Analisis data dibuat bertujuan untuk mendapatkan kesimpulan kepada kajian yang telah dibuat serta mencapai objektif yang ditetapkan. Ia akan diterjemahkan melalui satu analisis yang akan dibuat dengan menggunakan pendekatan perisian *Statistical Package for Science Social* (SPSS). Bagi borang soal selidik yang mempunyai pilihan jawapan akan dianalisis secara kuantitatif manakala bagi soalselidik yang berkaitan dengan pendapat atau cadangan analisis kualitatif dibuat. Hasil analisis akan dipersembahkan dalam bentuk jadual, carta dan juga graf.

1.7.8 Penulisan Kajian

Merangkumi penulisan peringkat akhir dan menghantar hasil kajian. Semua data dan maklumat yang dikumpulkan iaitu data utama melalui temubual dan borang soal selidik dan data sekunder daripada kajian literatur digunakan sebagai bahan dalam penulisan peringkat akhir. Persembahan penulisan akan dibahagikan kepada beberapa bab agar lebih teratur dan mudah difahami.

1.8 Susunatur Bab

Bab satu merupakan pendahuluan atau pengenalan kepada kajian ini di mana ianya membincangkan tentang permasalahan kajian atau pernyataan masalah, matlamat kajian dibuat, objektif kajian, skop kajian serta pengendalian pengumpulan data bagi mencapai objektif yang ditetapkan.

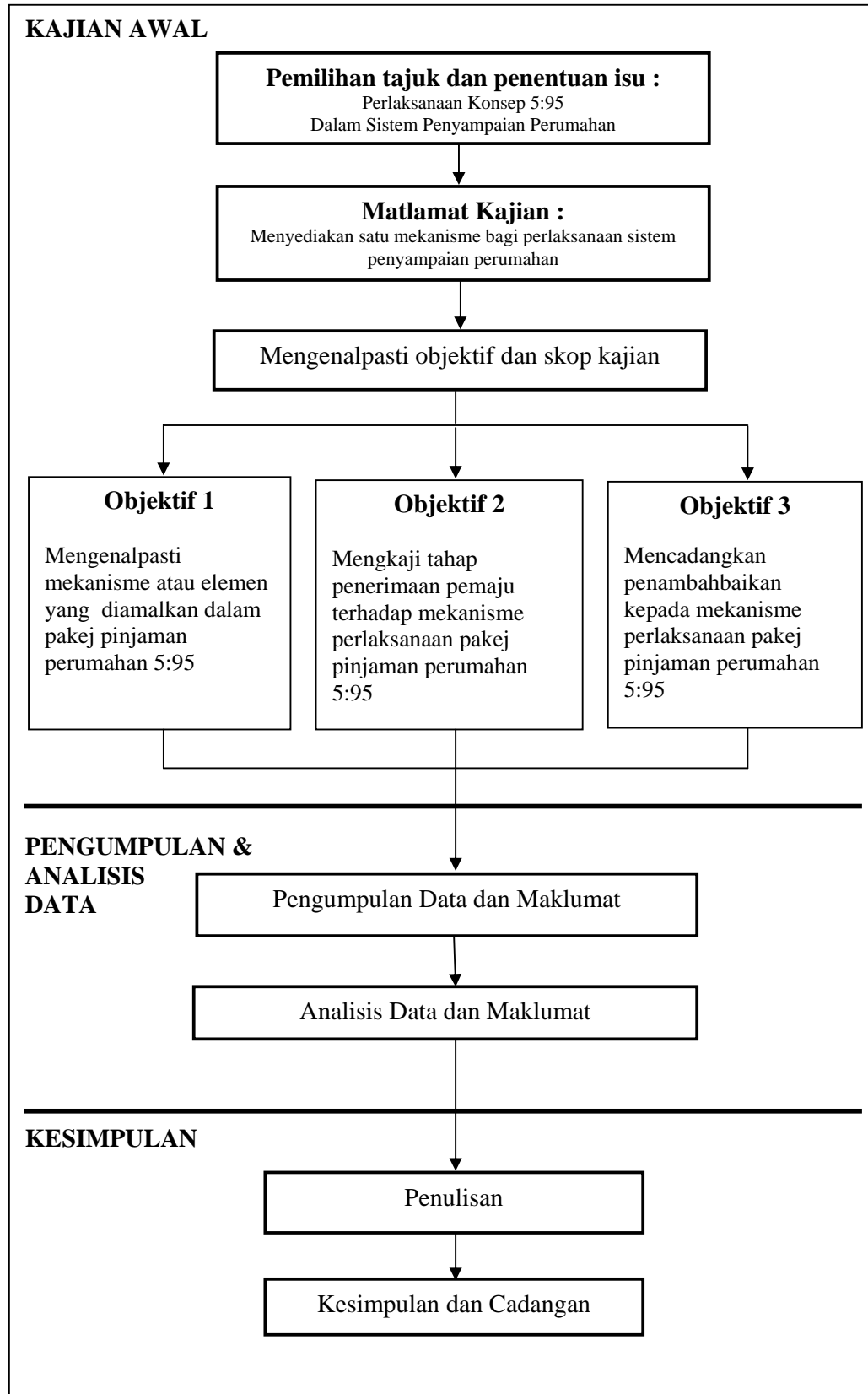
Bab kedua akan memuatkan kajian literatur berkaitan dengan isu-isu perumahan di Malaysia dan juga beberapa negara lain sebagai perbandingan. Selain itu bab ini akan mengupas permasalahan perumahan di Malaysia khususnya berkaitan dengan sistem penyampaian perumahan. Seterusnya langkah yang diperkenalkan bagi mengatasi masalah yang timbul iaitu pelaksanaan konsep BKJ. Isu atau permasalahan berkaitan akan dikupas yang mana ianya akan membawa kepada pemilihan tajuk kajian.

Manakala bab ke tiga akan membincangkan konsep bina kemudian jual dalam konteks negara kita Malaysia. Sampel pemaju akan dikenalpasti dan dipilih untuk tujuan kajian kes. Pemaju yang dicadangkan ialah SP Setia Berhad. Syarikat pemaju perumahan yang dipilih akan dihuraikan mengenai latar belakang syarikat,

jenis perumahan yang dibangunkan dengan menggunakan pendekatan BKJ serta strategi atau mekanisme pelaksanaan yang digunakan dalam menjayakan konsep BKJ. Hasil daripada kajian kes ini maklumat yang dikumpulkan akan dijadikan mekanisme atau *framework* strategi pelaksanaan BKJ. Mekanisme ini akan diedarkan kepada pemaju (sampel) untuk digunakan bagi melaksanakan pembinaan perumahan kelak.

Seterusnya bab keempat akan memberikan gambaran tentang pengumpulan data, kaedah yang digunakan untuk pemprosesan data dan hasil analisis data yang dikumpulkan. Ianya akan dipersembahkan ke dalam bentuk jadual, graf serta carta bagi mencapai objektif yang telah digariskan.

Bab kelima merupakan bab yang terakhir yang akan mengulas tentang kesimpulan dan cadangan kajian berdasarkan hasil analisis yang diperolehi. Rumusan kepada persoalan kajian akan diperolehi dan dapat menjawab semua objektif yang telah ditetapkan serta cadangan-cadangan bagi setiap hasil yang diperolehi turut dihuraikan. Selain itu limitasi kajian serta cadangan kajian lanjutan turut dikupas dalam bab ini.



Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian

RUJUKAN

- M Saifulizam, A Yukipsman (2009). *Bina dan jual dilancar-konsep alternatif atasi projek perumahan terbengkalai*. Utusan Malaysia 14 April 2007.
- Azman Anuar (2005). *Ubah Konsep Jual Rumah*. Utusan Malaysia 25 Mei 2005
- Bernama (2006). *REHDA sambut baik konsep baru jual rumah*. Utusan Malaysia 25 Jun 2006
- Helmi Mohd. Fuad (2008). *Konsep Bina dan Jual bela pembeli rumah*. Utusan Malaysia 20 Oktober 2008
- Misiah Talib. *Kerajaan kaji benar rumah 90 peratus siap baru jual*. Utusan Malaysia 22 Mei 2004
- Wan Jailani Razak (2009). *SP Setia Lancar Pakej Pinjaman Perumahan*. Berita Harian 20 Januari 2009.
- Mohd Najib Ghafar (1997). *Kaedah Penyelidikan Sains Sosial*. Universiti Utara Malaysia.
- Syed Arabi Idid (1998). *Kaedah Penyelidikan Komunikasi dan Sains Sosial*. Dewan Bahasa dan Pustaka
- Ball, M. and M. Grill (1997). *Housing Markets and Economic Convergence in the European Union*. ICS: South Bank University
- Bourne, L.S. (1981). *The Geography Of Housing*. New York: Edward Arnold
- Green, Richard K. (1997). *Follow The Lender. How Changes In Residential And Non Residential Investment Predict Changes In GDP*. Real Estate Economic. 25: 253-270
- Kamus Dewan Edisi Ke Tiga (2005) Dewan Bahasa Pustaka.
- Kamus Pelajar, (2006) Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Parid Wardi Sudin (2002). *Housing, Managing a Dream : Some Thoughts on the Provision of The in Malaysia*. Universiti Teknologi Malaysia
- Lawrence Chan, (1997). *Government Housing Policies and Incentives: The Industry Viewpoint*. Cagamas Berhad. Kuala Lumpur.
- Cadman, D & Austin Crow, L (1991). *Property Development*, 3rd. London: E&FN Spon
- Bloch, B. (1997). *Volatility In The Residential Market: An International Perspective*. Property Management, Vol 15, 1
- Lopes, J (2001). *Government Policies And The Housing Market*. RICS. Foundation.
- Khairul Salleh (2008). *Perlaksanaan konsep BKJ ke arah meminimumkan bilangan projek perumahan terbengkalai*. Msc. Tesis. Universiti Teknologi Malaysia.

M. Carmona, S Carmona, N Gallent (2008). *Delivering New Homes : Processes, Planers and Providers*. Routledge Taylors & Francis Group.

BIBLIOGRAFI

- Mohd Razali Agus (1997), *Historical Perspective on Housing Development*. Cagamas Berhad.Kuala Lumpur
- Bowen,A (1994). *Housing and Macroeconomy in the United Kingdom*. Housing Policy Debate,Vol 5,3
- Golland,A (1998). *Systems Of Housing Supply And Housing Production In Europe*. Avebury Press
- Golland ,A(1999). *Private Sectors Housing Development: Alternative Solution from Europe*,RICS:De Monfort University
- Berry,J (2001).*Government Intervention And Impat On Housing Market In Greater Dublin*.Housing Studies,Vol 16,6
- Mohd Fadzil Bin Hj. Mohd Khir (2007). *Persidangan Mempertingkatkan Sistem Penyampaian Perumahan, Penambahbaikan Urusan Pemajuan Serta Penyenggaraan & Pengurusan Hartanah. Tajuk : Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur & Proses Cadangan Pemajuan*. Jabatan Perancang Bandar & Desa, KPKT.
- Association of London Government. *London Housing Delivery Plan*.
- Siri 'Tahukah Anda?'. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.14 April 2007.
- Noor Rahimah Hashim (2007). *Perlaksanaan BKJ oleh pemaju perumahan di Selangor*. Bsc. Tesis. Universiti Teknologi Malaysia.
- Zuhairah Hamzah (2008). *Halangan gunapakai 10:90 dalam industri pembinaan di Malaysia*. Bsc. Tesis. Universiti Teknologi Malaysia.
- Tan Su Fung (2000). *Prospek skim pembinaan BKJ*. Bsc. Tesis. Universiti Teknologi Malaysia.