

**KAJIAN PEMULIHAN PROJEK PEMBANGUNAN  
KEDIAMAN TERBENGKALAI DI DALAM  
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**

**FARIDAH BINTI ABDULLAH**

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

**Fakulti Kejuruteraan Awam  
Universiti Teknologi Malaysia**

**NOVEMBER, 2005**

TERISTIMEWA BUAT

AYAHANDA DAN BONDA TERSAYANG

ADINDA  
Nana  
Fikri  
Faizah  
Firdaus

BUAH HATIKU  
Kamilia Amalin

## **PENGHARGAAN**

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

Juga dirakamkan penghargaan kepada pemaju, perunding hartanah dan pegawai Dewan Bandaraya Kuala Lumpur yang memberikan kerjasama yang baik dalam penghasilan kajian ini.

Penghargaan juga ditujukan kepada Has, Del, Fathi, Kak Nita, Kak Zaida, Zam-Zam, Wan, Ijat dan rakan-rakan di Kolej Universiti Antarabangsa Twintech di atas bantuan dan dorongan sepanjang pengajian dan menyiapkan kajian ini.

## ABSTRAK

Wujudnya projek-projek pembangunan kediaman yang terbengkalai di dalam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur akibat kegawatan ekonomi disebabkan Krisis Kewangan Asian 1997 telah mendatangkan kebimbangan pelbagai pihak termasuk Pihak Berkuasa Tempatan, Kerajaan Persekutuan dan masyarakat terhadap pasaran hartanah di negara ini. Setelah pertumbuhan ekonomi negara semakin baik dan permintaan hartanah kediaman semakin meyakinkan maka inisiatif daripada pihak pemaju untuk memulihkan projek pembangunan kediaman amat dialu-alukan untuk menunjukkan imej baik Bandaraya Kuala Lumpur sebagai Bandaraya Bertaraf Dunia. Kajian ini meninjau faktor-faktor yang menyebabkan projek pembangunan kediaman yang terbengkalai dan strategi-strategi yang sepatutnya diambil oleh pemaju untuk memulihkan projek pembangunan kediaman yang terbengkalai. Berdasarkan hasil kajian yang diperolehi menerusi maklumbalas soal selidik dan kes kajian, terdapat pelbagai faktor dan strategi pemulihan yang menyumbang kepada kejayaan pemulihan projek pembangunan kediaman yang terbengkalai. Faktor yang penting menyebabkan projek pembangunan terbengkalai ialah aspek kelemahan pengurusan pembinaan dan kewangan pemaju diikuti oleh faktor kesukaran pembiayaan akibat kegawatan ekonomi 1997, kurangnya kajian kemungkinan, persaingan dengan pemaju lain, strategi pemasaran, kekurangan pengalaman pemaju, keperluan perundangan dan harga jualan yang tinggi. Manakala strategi yang perlu dilaksanakan oleh pemaju untuk memulihkan projek pembangunan terbengkalai ialah membuktikan projek berdaya maju dan seterusnya mengawal dan memantau peringkat-peringkat kebenaran perancangan, pemasaran, pembiayaan, pembinaan dan penyerahan supaya projek siap mengikut masa dan kos ditetapkan. Lima faktor penting iaitu aspek kajian kemungkinan, peruntukan perundangan, pengurusan pembinaan, pembiayaan dan pemasaran telah dijadikan asas untuk pembentukan kerangka konsep pemulihan projek pembangunan kediaman yang terbengkalai.

## ABSTRACT

The presence of abandoned residential development projects within Federal Territory of Kuala Lumpur after abrupt recession resulted from Asian Financial Crisis in 1997 present anxiety to various parties including Local Authority, Federal Government and society toward property market in this country. However after economic growth is improving and the property market in convincing the possibility to revive abandoned residential development projects has been on positive side. Developers are encouraged to revive their abandoned development project in order to show Kuala Lumpur as the 'World Class City'. This research is conducted based on questionnaire survey and case studies. It is aimed to identify factors that cause residential development projects to be abandoned and strategies to be taken by developer to revive abandoned development projects. Results shown that incompetent construction and financial management of the developers, financial difficulty as result of Asian Financial Crisis 1997, lack of feasibility studies, competition of new residential projects, marketing strategies, inexperienced developer, statutory requirement and high pricing are categorized as important factors affecting abandoned residential development projects. Analysis on developer strategies revealed that identification of viability of development project is the most important aspect followed by monitoring and controlling of planning approval, marketing, financial, construction and completion stages to ensure development project completed within stipulated time and cost. Five main factors which are feasibility studies, statutory requirement, construction management, financing and marketing form as basis for the development of conceptual framework for reviving abandoned residential development projects.

**KANDUNGAN**

| <b>BAB</b>   | <b>PERKARA</b>         | <b>MUKA<br/>SURAT</b> |
|--------------|------------------------|-----------------------|
|              | Halaman Judul          | i                     |
|              | Halaman Pengakuan      | ii                    |
|              | Halaman Dedikasi       | iii                   |
|              | Halaman Penghargaan    | iv                    |
|              | Abstrak                | v                     |
|              | Kandungan              | vii                   |
|              | Senarai Jadual         | xiv                   |
|              | Senarai Rajah          | xv                    |
|              | Senarai Lampiran       | xvi                   |
| <br>         |                        |                       |
| <b>BAB I</b> | <b>PENDAHULUAN</b>     |                       |
|              | 1.1 Pengenalan         | 1                     |
|              | 1.2 Pernyataan Masalah | 3                     |
|              | 1.3 Objektif Kajian    | 4                     |
|              | 1.4 Skop Kajian        | 4                     |
|              | 1.5 Metodologi Kajian  | 5                     |
|              | 1.6 Penyusunan Bab     | 7                     |

**BAB II SENARIO PROJEK PEMBANGUNAN KEDIAMAN  
TERBENGGALAI DI DALAM WILAYAH PERSEKUTUAN  
KUALA LUMPUR DAN HUBUNGANNYA DENGAN  
PENGURUSAN PROJEK**

|         |                                                                                                 |    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1     | Pengenalan                                                                                      | 9  |
| 2.2     | Definisi Projek Pembangunan Kediaman Terbengkalai                                               | 10 |
| 2.3     | Senarai Projek Pembangunan Terbengkalai di dalam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur               | 11 |
| 2.4     | Konsep dan Praktis Perlaksanaan Projek Pembangunan Oleh Pemaju Secara Jual dan Bina             | 12 |
| 2.5     | Peringkat Pembangunan Yang Perlu Dilalui Oleh Pemaju Projek Pembangunan                         | 13 |
| 2.5.1   | Kajian Kemungkinan                                                                              | 14 |
| 2.5.1.1 | Elemen-Elemen Penting Kajian Kemungkinan dan Kaedah Pengiraan                                   | 14 |
| 2.5.1.2 | Aspek Permintaan dan Penawaran Hartanah Yang Mempengaruhi Daya Maju Projek Pembangunan Kediaman | 16 |
| 2.5.1.3 | Kaedah Penetapan Harga dan Kemampuan Pembeli                                                    | 18 |
| 2.5.2   | Peringkat Rekabentuk                                                                            | 19 |
| 2.5.2.1 | Kepentingan Peringkat Rekabentuk                                                                | 19 |
| 2.5.2.2 | Hubungan Peringkat Rekabentuk dan Kajian Kemungkinan                                            | 20 |
| 2.5.3   | Kebenaran Perancangan                                                                           | 20 |
| 2.5.3.1 | Kebenaran Perancangan Peringkat Pertama                                                         | 20 |
| 2.5.3.2 | Kebenaran Perancangan Peringkat Kedua                                                           | 22 |

|       |                                                                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.5.4 | Peringkat Dokumen Kontrak dan Penawaran                                                                             |    |
|       | Tender                                                                                                              | 23 |
| 2.5.5 | Peringkat Pembinaan                                                                                                 | 23 |
| 2.5.6 | Peringkat Penyerahan                                                                                                | 24 |
| 2.5.7 | Peringkat Pembiayaan                                                                                                | 24 |
|       | 2.5.7.1 Biaya Pra Penyambung                                                                                        | 25 |
|       | 2.5.7.2 Biaya Penyambung                                                                                            | 25 |
|       | 2.5.7.3 Biaya Akhir                                                                                                 | 26 |
|       | 2.5.7.4 Hubungan diantara Pemaju, Pembeli<br>dan Institusi Kewangan Dalam Pembiayaan<br>Projek Pembangunan Kediaman | 26 |
|       | 2.5.8 Peringkat Pemasaran                                                                                           | 26 |
| 2.6   | Risiko-Risiko Perlaksanaan Projek Pembangunan                                                                       | 27 |
|       | 2.6.1 Risiko Semasa Peringkat Kajian Kemungkinan                                                                    | 27 |
|       | 2.6.2 Risiko Semasa Peringkat Kebenaran Perancangan                                                                 | 28 |
|       | 2.6.3 Risiko Semasa Peringkat Pembinaan                                                                             | 28 |
|       | 2.6.4 Risiko Semasa Peringkat Pembiayaan                                                                            | 29 |
|       | 2.6.5 Risiko Semasa Peringkat Pemasaran                                                                             | 29 |
| 2.7   | Kesimpulan                                                                                                          | 30 |

### **BAB III PERHUBUNGAN DI ANTARA ASPEK UNDANG-UNDANG DAN PEMAJU PERUMAHAN**

|     |                                                    |    |
|-----|----------------------------------------------------|----|
| 3.1 | Pengenalan                                         | 30 |
| 3.2 | Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 | 31 |
|     | 3.2.1 Lesen Pemaju                                 | 32 |
|     | 3.2.2 Akaun Pemajuan Perumahan                     | 32 |
|     | 3.2.3 Permit Iklan dan Jualan                      | 33 |
|     | 3.2.4 Pengawal Perumahan                           | 34 |
|     | 3.2.5 Kontrak Perjanjian Jual Beli Yang Seragam    | 36 |



|       |                                                                              |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3   | Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976/36                                     |    |
| 3.3.1 | Peruntukan Piawai Perancangan                                                | 37 |
| 3.3.2 | Peruntukan Tempoh Kebenaran Perancangan                                      | 38 |
| 3.4   | Implikasi Perundangan Kepada Pemaju                                          | 38 |
| 3.4.1 | Implikasi Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 Terhadap Pemaju | 38 |
| 3.4.2 | Implikasi Akta Perancangan Bandar dan Desa 1972                              | 39 |
| 3.5   | Kesimpulan                                                                   | 40 |

#### **BAB IV      METODOLOGI KAJIAN**

|       |                                                  |    |
|-------|--------------------------------------------------|----|
| 4.1   | Pengenalan                                       | 41 |
| 4.2   | Peringkat Satu-Kajian Literatur                  | 42 |
| 4.3   | Peringkat Dua-Borang Soal Selidik dan Kes Kajian | 42 |
| 4.3.1 | Penyediaan Borang Soal Selidik                   | 43 |
| 4.3.2 | Pengedaran Borang Soal Selidik                   | 45 |
| 4.3.3 | Pemilihan Responden                              | 47 |
| 4.3.4 | Kaedah Penganalisan Data                         | 48 |
|       | 4.3.4.1 Analisis Indeks Purata                   | 49 |
|       | 4.3.4.2 Analisis Frekuensi                       | 50 |
| 4.3.5 | Temubual Kes Kajian                              | 50 |
| 4.4   | Peringkat Ketiga-Pembentukan Kerangka Kerja      | 51 |
| 4.5   | Kesimpulan                                       | 51 |

#### **BAB V      ANALISIS KAJIAN**

|       |                                         |    |
|-------|-----------------------------------------|----|
| 5.1   | Pengenalan                              | 52 |
| 5.2   | Analisis Awalan                         | 52 |
| 5.2.1 | Agihan Maklum Balas Borang Soal Selidik | 53 |
| 5.2.2 | Analisis Latar Belakang Responden       | 53 |
| 5.2.3 | Analisis Jawatan Responden              | 53 |

|       |                                                                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.5.4 | Tempoh Penglibatan Responden Dalam Industri Pembinaan                                                | 54 |
| 5.3   | Analisis Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Projek Pembangunan Kediaman Terbengkalai                     | 55 |
| 5.3.1 | Analisis Kaedah Indeks Purata                                                                        | 55 |
| 5.3.2 | Analisis Kaedah Frekuensi                                                                            | 58 |
| 5.4   | Hubungan Peringkat Pembangunan Dengan Faktor-Faktor yang Menyebabkan Projek Pembangunan Terbengkalai | 63 |
| 5.5   | Analisis Strategi Pemaju Memulihkan Projek Pembangunan Kediaman Terbengkalai                         | 66 |
| 5.5.1 | Kajian Kemungkinan                                                                                   | 66 |
| 5.5.2 | Pembaharuan Perintah Pembangunan                                                                     | 67 |
| 5.5.3 | Akta Pemaju Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan                              | 68 |
| 5.5.4 | Pemasaran                                                                                            | 68 |
| 5.5.5 | Pembiayaan                                                                                           | 69 |
| 5.5.6 | Pembinaan                                                                                            | 70 |
| 5.5.7 | Penyiapan                                                                                            | 70 |
| 5.6   | Kesimpulan                                                                                           | 73 |

#### **BAB IV STRATEGI PEMAJU MEMULIHKAN PROJEK PEMBANGUNAN KEDIAMAN TERBENGKALAI**

|       |                                                                  |    |
|-------|------------------------------------------------------------------|----|
| 6.1   | Pengenalan                                                       | 74 |
| 6.2   | Projek 1-Latar Belakang Projek                                   | 74 |
| 6.2.1 | Kajian Kemungkinan                                               | 75 |
| 6.2.2 | Pembaharuan Perintah Pembangunan                                 | 76 |
| 6.2.3 | Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan | 76 |
| 6.2.4 | Pemasaran                                                        | 76 |
| 6.2.5 | Pembiayaan                                                       | 77 |

|       |                                                                                                                                |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.2.6 | Pembinaan                                                                                                                      | 77 |
| 6.3   | Projek 2-Latar Belakang Projek                                                                                                 | 78 |
| 6.3.1 | Kajian Kemungkinan                                                                                                             | 78 |
| 6.3.2 | Pembaharuan Perintah Pembangunan                                                                                               | 79 |
| 6.3.3 | Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan                                                               | 79 |
| 6.3.4 | Pemasaran                                                                                                                      | 80 |
| 6.3.5 | Pembiayaan                                                                                                                     | 80 |
| 6.3.6 | Pembinaan                                                                                                                      | 80 |
| 6.3.7 | Penyerahan                                                                                                                     | 81 |
| 6.4   | Projek 3-Latar Belakang Projek                                                                                                 | 81 |
| 6.4.1 | Kajian Kemungkinan                                                                                                             | 82 |
| 6.4.2 | Pembaharuan Perintah Pembangunan                                                                                               | 82 |
| 6.4.3 | Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan)1966 dan Peraturan                                                                | 83 |
| 6.4.4 | Pemasaran                                                                                                                      | 83 |
| 6.4.5 | Pembiayaan                                                                                                                     | 83 |
| 6.4.6 | Pembinaan                                                                                                                      | 82 |
| 6.4.7 | Penyerahan                                                                                                                     | 84 |
| 6.5   | Perbincangan Perhubungan Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Projek Pembangunan Kediaman Terbengkalai dan Strategi Pemulihan        | 84 |
| 6.5.1 | Perkaitan Faktor-Faktor Projek Pembangunan Terbengkalai Dengan Kajian Kemungkinan                                              | 85 |
| 6.5.2 | Perkaitan Faktor-Faktor Projek Pembangunan Terbengkalai Dengan Perintah Pembangunan                                            | 87 |
| 6.5.3 | Perkaitan Faktor-Faktor Projek Pembangunan Terbengkalai Dengan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan)1966 dan Peraturan | 88 |
| 6.5.4 | Perkaitan Faktor-Faktor Projek Pembangunan Terbengkalai Dengan Strategi Pemasaran                                              | 89 |

|                 |                                                                                       |     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.5.5           | Perkaitan Faktor-Faktor Projek Pembangunan<br>Terbengkalai Dengan Strategi Pembiayaan | 90  |
| 6.5.6           | Perkaitan Faktor-Faktor Projek Pembangunan<br>Terbengkalai Dengan Strategi Pembinaan  | 90  |
| 6.5.7           | Penyiapan dan Penyerahan                                                              | 91  |
| 6.6             | Pembentukan Kerangka Konsep                                                           | 91  |
| 6.6.1           | Kajian Kemungkinan                                                                    | 92  |
| 6.6.2           | Keperluan Perundangan                                                                 | 93  |
| 6.6.3           | Pemasaran                                                                             | 94  |
| 6.6.4           | Pembiayaan                                                                            | 94  |
| 6.6.5           | Pembinaan                                                                             | 95  |
| 6.7             | Kesimpulan                                                                            | 95  |
| <br>            |                                                                                       |     |
| <b>BAB VII</b>  | <b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b>                                                        |     |
| 7.1             | Pengenalan                                                                            | 96  |
| 7.2             | Kesimpulan                                                                            | 97  |
| 7.3             | Limitasi Kajian                                                                       | 98  |
| 7.4             | Cadangan Penyelidikan Akan Datang                                                     | 99  |
| <br>            |                                                                                       |     |
| <b>RUJUKAN</b>  |                                                                                       | 101 |
| <br>            |                                                                                       |     |
| <b>LAMPIRAN</b> |                                                                                       | 103 |

**SENARAI JADUAL**

| <b>NO JADUAL</b> | <b>TAJUK</b>                                                                                                | <b>MUKA SURAT</b> |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 2.1              | Elemen Pengiraan Kajian Kemungkinan                                                                         | 16                |
| 2.3              | Pendapatan Isi Rumah dan Kemampuan Pembelian,<br>Kuala Lumpur 2002                                          | 18                |
| 5.1              | Latar Belakang Pemberi Maklumat                                                                             | 53                |
| 5.2              | Taburan Pengalaman Responden dalam Industri Pembinaan                                                       | 54                |
| 5.3              | Nilai Indek Purata dan Frekuensi Faktor-Faktor yang<br>Menyebabkan Projek Pembangunan Kediaman Terbengkalai | 56                |
| 5.4              | Susunan Keutamaan Faktor-Faktor Menyebabkan Projek<br>Pembangunan Kediaman Terbengkalai                     | 57                |
| 5.5              | Hubungan Peringkat Pembangunan dengan Faktor-Faktor<br>Projek Pembangunan Terbengkalai                      | 65                |
| 5.6              | Maklum Balas Responden Berkenaan Strategi Pemulihan                                                         | 71                |

**SENARAI RAJAH**

| <b>NO RAJAH</b> | <b>TAJUK</b>                                              | <b>MUKA SURAT</b> |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| 1.1             | Zon Pembangunan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur          | 2                 |
| 1.2             | Carta Alir Metodologi Kajian                              | 6                 |
| 2.1             | Proses Kebenaran Perancangan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur | 21                |
| 5.1             | Pecahan Peratusan Jawatan Responden                       | 54                |
| 5.2             | Taburan Frekuensi Faktor 1                                | 58                |
| 5.3             | Taburan Frekuensi Faktor 2                                | 59                |
| 5.4             | Taburan Frekuensi Faktor 3                                | 60                |
| 5.5             | Taburan Frekuensi Faktor 4                                | 60                |
| 5.6             | Taburan Frekuensi Faktor 5                                | 61                |
| 5.7             | Taburan Frekuensi Faktor 6                                | 62                |
| 5.8             | Taburan Frekuensi Faktor 7                                | 62                |
| 5.9             | Taburan Frekuensi Faktor 8                                | 63                |
| 5.10            | Taburan Frekuensi Faktor 9                                | 64                |
| 7.1             | Kerangka Konsep Pemulihan Projek Pembangunan Terbengkalai | 100               |

**SENARAI LAMPIRAN**

| <b>LAMPIRAN</b> | <b>TAJUK</b>        | <b>MUKA<br/>SURAT</b> |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| A               | Borang Soal Selidik | 103                   |

## **BAB I**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Keteguhan ekonomi Kuala Lumpur sebagai pusat pentadbiran negara telah menyaksikan pelbagai konsep pembangunan dilaksanakan dengan bangunan pencakar langit mewarnai Pusat Bandaraya atau 'Central Bussiness District'. Pelbagai rekabentuk fasad yang menarik meliputi pusat membeli-belah, bangunan pejabat, pangsapuri servis, hotel, dan kondominium dibina mengunjur dari pusat bandar sehingga ke pinggir bandar dalam keluasan 243 kilometer persegi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dengan jumlah penduduk seramai 1,379,310 orang.

Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang ditadbir oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dengan pentadbiran diterajui oleh Datuk Bandar. Namun bermula pada era kepimpinan Datuk Seri Abdullah Ahmad Badawi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur diletakkan di bawah Kementerian Wilayah Persekutuan. Sebarang pembangunan di dalam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur adalah tertakluk kepada Rancangan Struktur dan Pelan Tempatan. Rancangan Struktur Kuala Lumpur 2020 yang baru dilancarkan membahagikan kawasan kawalan kepada 6 zon iaitu Sentul – Menjalara, Wangsa Maju-Maluri, Damansara- Penchala, Pusat Bandar, Bandar Tun Razak – Sungai Besi dan Bukit Jalil- Seputih.





Rajah 1.1: Zon Pembangunan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Sumber: Rancangan Struktur Kuala Lumpur 2020

Pembangunan kediaman wujud di 6 zon ini daripada taman perumahan yang kecil sehingga taman perumahan yang berskala besar samada dalam bentuk mendatar dan menegak. Perkembangan pesat pembangunan kediaman dengan tumpuan pemaju kepada kediaman kos sederhana dan kos mewah begitu ketara berikutan keteguhan ekonomi tahun-tahun sebelum 1997 dan ini menyebabkan berlaku lebih penawaran unit-unit kondominium (LPH, 1997)

Keteguhan ekonomi dan kealpaan pemaju dengan keuntungan akibat projek pembangunan menyebabkan mereka lupa untuk mengkaji aspek permintaan unit-unit kediaman terutama unit kediaman mewah (LPH, 1997) menyebabkan banyak projek pembangunan terbengkalai akibat kegawatan ekonomi pada tahun 1997.

Kerajaan kemudiannya mengambil langkah tegas menangani masalah kegawatan ekonomi dan memperkenalkan langkah-langkah pemulihan termasuk menubuhkan Pengurusan Danaharta Nasional Bhd (Danaharta) untuk mengambilalih

projek-projek pembangunan untuk mengurangkan jumlah pinjaman tidak berbayar. Antara langkah – langkah lain pemulihan ekonomi di sektor hartanah kediaman ialah mengaktifkan projek pembangunan mampu milik di bawah RM 150,000.00 dan membekukan pinjaman untuk unit hartanah melebihi RM 250,000.00 (LPH, 1998).

Kejayaan kerajaan menangani masalah kegawatan ekonomi kemudiannya menyaksikan aktiviti pasaran hartanah kembali aktif seperti dilihat pada hari ini. Namun pada hari ini kesan kegawatan ekonomi pada tahun 1997 masih menunjukkan kesan dengan wujudnya projek pembangunan terbengkalai di sekitar Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan menunjukkan imej rupa bandar yang kurang baik.

Selain daripada itu masalah rupabandar projek pembangunan kediaman yang terbengkalai menimbulkan rasa tidak senang hati masyarakat terhadap industri pembinaan. Masyarakat menuding jari kepada pemaju dan menyatakan pemaju tidak mempunyai rasa tanggungjawab dalam menyiapkan projek pembangunan dan bertegas konsep ‘bina dan jual’ sepatutnya dipraktikkan walaupun konsep ini ada kelebihan dan kekurangan kepada pihak pemaju dan pembeli.

## **1.2 Pernyataan Masalah**

Setelah beberapa tahun berlalu ekonomi negara semakin pulih namun beberapa projek pembangunan kediaman masih terbengkalai di dalam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Selaras dengan Rancangan Struktur Kuala Lumpur 2020 yang mahu menjadikan Kuala Lumpur bandar bertaraf dunia maka langkah-langkah pemulihan projek pembangunan terbengkalai adalah perlu untuk mencapai imej yang disasarkan selain dari meyakinkan masyarakat bahawa konsep ‘jual dan bina’ masih praktikal sekiranya terdapat satu kaedah pengurusan yang cekap.

Selain daripada faktor pengindahan rupabandar kaedah-kaedah atau strategi-strategi untuk memulihkan projek terbengkalai juga perlu dikenalpasti dan disusun supaya projek pembangunan kediaman yang terbengkalai berjaya dilaksanakan.

Sebelum tindakan pemulihan diambil oleh pemaju maka faktor-faktor yang menyebabkan projek pembangunan terbengkalai perlu dikenalpasti terlebih dahulu untuk memudahkan penyusunan semula strategi pemulihan. Seterusnya satu kajian menyeluruh dan satu kerangka konsep pemulihan perlu dicadangkan kepada mana-mana pihak sebagai satu panduan untuk mengelakkan kegagalan pemaju membangunkan mana-mana tanah milik mereka.

### **1.3 Objektif Kajian**

Projek pembangunan kediaman yang terbengkalai di sekitar Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur wajar dipulihkan semula untuk menjaga imej rupabandar Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan meningkatkan keyakinan masyarakat terhadap pemaju–pemaju projek pembangunan kediaman amnya. Oleh itu 3 objektif utama kajian ini adalah:-

1. Mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan projek pembangunanan kediaman terbengkalai.
2. Mengenalpasti strategi-strategi yang diambil oleh pemaju untuk memulihkan projek pembangunan kediaman yang terbengkalai.
3. Mencadangkan kerangka konsep pemulihan projek pembangunan kediaman terbengkalai.

### **1.4 Skop Kajian**

Projek pembangunan kediaman di dalam Wilayah Persekutuan kebanyakannya terletak berhampiran Central Business Distric (CBD) dan kajian penyelidikan tertumpu kepada hartanah kediaman pangsapuri dan kondominium. Analisis kajian untuk mencapai objektif yang dinyatakan terbatas kepada maklumat yang berjaya dikumpul melalui maklumbalas soal selidik dan data yang diberikan oleh pemaju. Kajian ini juga tidak membincangkan kaedah-kaedah bantuan pihak

kerajaan seperti tabung bantuan projek terbengkalai kerana kebanyakan daripada projek pembangunan terbengkalai adalah hartanah kategori mewah.

## **1.5 Metodologi Kajian**

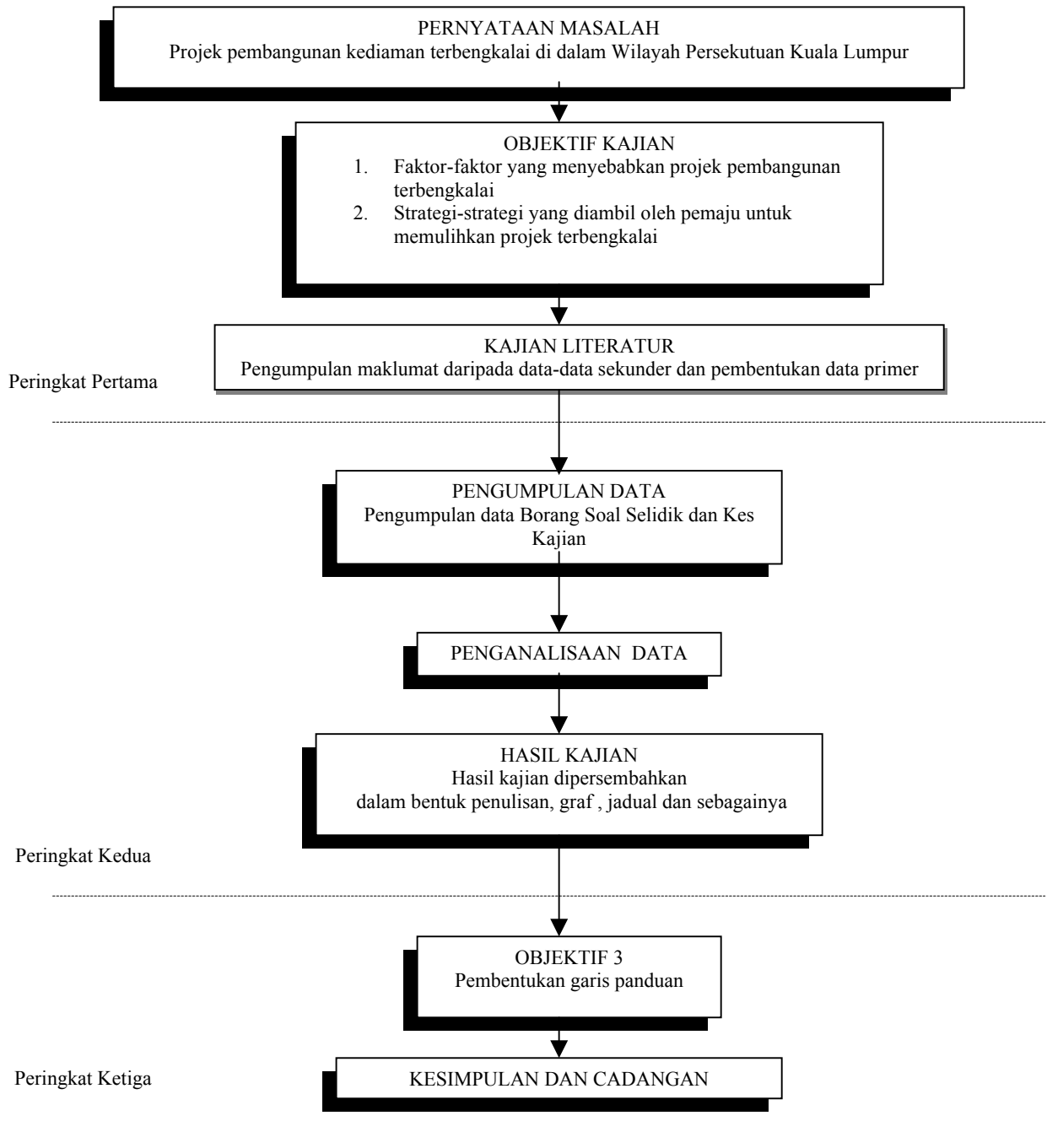
Penulisan ini disusun mengikut satu rangka kerja yang tersusun iaitu bermula dari pengumpulan data, penganalisan data, rumusan serta cadangan-cadangan berkaitan dengan penyelesaian masalah kajian ini. Oleh itu penyediaan kajian ini melibatkan 3 peringkat yang paling utama.

Peringkat pertama merupakan kajian berkaitan dengan kajian literatur. Para peringkat ini kerja-kerja pengumpulan data dan maklumat yang berkaitan dengan aspek kajian ini telah dikutip, dikumpulkan dan dipersembahkan dalam bentuk kajian literatur yang diperolehi daripada buku-buku rujukan, kertas-kertas seminar, majalah, jurnal, artikel, kertas seminar dan laporan penerbitan kerajaan.

Peringkat Kedua ialah membuat kajian empirikal dengan mendapatkan maklumbalas dan pandangan pihak yang terlibat dalam peringkat pembangunan melalui kaedah pengedaran borang soal selidik dan temubual kes kajian. Pada peringkat ini penganalisan data-data primer yang telah dikumpul bagi membentuk hasil kajian untuk mencapai objektif yang telah ditetapkan sebelum ini.

Data-data akan dianalisis adalah berdasarkan maklumbalas perunding hartanah, pihak berkuasa dan pemaju untuk menentukan faktor-faktor yang menyebabkan projek pembangunan terbengkalai dan tindakan yang diambil oleh pemaju untuk memulihkan projek pembangunan yang terbengkalai. Analisa ke atas kes kajian juga dipraktikkan untuk mengkaji kaedah pemulihan yang telah dan sedang dilaksanakan oleh pemaju untuk mengatasi masalah projek pembangunan terbengkalai.

Peringkat Ketiga pula merupakan perbincangan mengenai faktor-faktor dan strategi pemulihan dan pembentukan kerangka konsep dirangka untuk dijadikan satu panduan kepada kaedah atau strategi pemulihan projek pembangunan kediaman terbengkalai. Rajah 1.2 menunjukkan carta alir metodologi kajian.



Rajah 1.2: Carta Alir Metodologi Kajian

## 1.6 Penyusunan Bab

Bab Satu menerangkan berkaitan perkara-perkara asas kajian yang dilakukan meliputi pengenalan, pernyataan masalah, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susunatur bab yang merangkumi keseluruhan peringkat kajian

Bab Dua menerangkan peringkat-peringkat pembangunan yang perlu dilalui oleh pemaju dan kaitannya dengan projek terbengkalai. Peringkat-peringkat pembangunan dan aspek-aspek risiko yang perlu dipertimbangkan oleh pemaju dijelaskan mengikut turutan proses pembangunan yang sepatutnya dilalui oleh pemaju.

Bab Tiga menerangkan aspek-aspek perundangan yang perlu dipatuhi oleh pemaju dan implikasi perundangan yang terlibat terhadap pemaju dari segi objektif pemaju untuk meminimumkan kos luar jangka, menyiapkan projek dalam masa yang dinyatakan di dalam surat perjanjian dan implikasi perundangan terhadap kaedah pengurusan projek pembangunan kediaman.

Bab Empat menerangkan metodologi kajian dengan lebih terperinci daripada proses pengumpulan kajian literatur dan seterusnya kaedah pengedaran, pengumpulan dan penganalisan data.

Bab Lima menerangkan keputusan penganalisan data yang telah dikumpulkan. Data-data maklum balas borang soal selidik dikumpulkan dan dianalisis dan hasil analisis dinyatakan dalam bentuk jadual, rajah dan penulisan.

Bab Enam menerangkan 3 kes kajian strategi pemaju memulihkan projek pembangunan terbengkalai dan perbincangan keberkesanan strategi pemulihan yang diambil oleh pemaju dan seterusnya perkaitan antara faktor-faktor projek pembangunan terbengkalai dan strategi pemulihan. Pembentukan kerangka konsep pemulihan dicadangkan setelah menganalisis semua faktor dan strategi yang terlibat.

Bab Tujuh pula menerangkan kesimpulan keputusan kajian yang dijalankan. Kesimpulan yang dibuat akan merumuskan kesesuaian dan keberkesanan hasil kerja dengan merujuk kepada isu dan objektif kajian yang ingin dicapai. Seterusnya beberapa cadangan untuk penambahbaikan kajiselidik pada masa hadapan dicadangkan.

## RUJUKAN

- Abdul Hakim & 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 Universiti Teknologi Malaysia*", Skudai
- Ahmad Mahdzan Ayob (1989) "*Perancangan dan Penilaian Projek Pembangunan*" Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur
- Bhag Singh (2004) "*Build and Sell Projects*" The Star, 7 September 2004
- Cadman.D dan Topping. R (1978) "*Property Development*" E&FN Spon, London and New York
- Ibrahim Wahab (1991) "*Perancangan Bandar-Aspek Fizikal dan Kawalan Pembangunan*" Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur
- Ismail Omar (1992) "*Penilaian Hartanah*" Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2000) "*Perumahan dan Anda: Tips Kepada Pembeli Rumah*" Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasaan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2004) "*Garis Panduan Jabatan Penguatkuasaan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan*" Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
- Kok S. Y (1998) "*Law Governing the Housing Industry*" Malayan Law Journal Sdn Bhd
- LPH (1997) "*Laporan Pasaran Harta Tanah 1997*" Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia
- LPH (1998) "*Laporan Pasaran Harta Tanah 1998*" Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia
- NAPIC (2004) "*Pusat Maklumat Harta Tanah Negara 2004*" Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia
- Norhaya, Rosadah (1993) "Feasibilities Studies on Housing Development" *Asia Pacific Real Estate Conference*, Pelangi Beach Resort Langkawi, ms 1-10
- Tan A.L (1996) "*Project Management In Malaysia-A Comprehensive Approach For Successful Management of Property Development Projects From Inception until Completion*" Synergy Book International



Zam-Zam Abu (2002) "*Kajian Permasalahan dan Implikasi Perlaksanaan Akaun Pemajuan Perumahan (APP) ke atas Pemaju Perumahan Swasta (Kes Kajian-Pemaju Perumahan Negeri Selangor)*" Projek Sarjana Muda Sains Pengurusan Hartanah, Universiti Teknologi Malaysia