

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMBANTU PEMAJU MELAKSANAKAN
KONSEP BINA KEMUDIAN JUAL DI DALAM PROJEK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN**

MAS AINI BINTI MUHAMAD

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMBANTU PEMAJU MELAKSANAKAN
KONSEP BINA KEMUDIAN JUAL DI DALAM PROJEK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN

MAS AINI BINTI MUHAMAD

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi syarat penganugerahan Sarjana
Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JANUARI 2013

DEDIKASI

Syukur Ya Allah s.w.t di atas limpah kurnia Mu yang telah mempermudah urusan hamba Mu ini di dunia dan di akhirat.

Teristimewa buat ibuku yang tercinta, Hafizah Binti Lemat dan buat ayahku tersayang Muhamad Bin Hasan serta ahli keluarga yang di rindui...

Terima kasih di atas segala pengorbanan, dorongan, doa dan kasih sayang yang dicurahkan selama ini tanpa mengenal penat jemu...

Terima kasih kepada ibu dan ayah yang tidak pernah mengeluh membesarkanku dan sentiasa berada disisi memberikan semangat.

Buat rakan-rakan seperjuangan tersayang...

Pahit manis yang telah kita tempuh bersama akan sentiasa tersemat dalam memori

Setelah pelbagai halangan telah diharungi...

Semoga kita semua berjaya dalam apa jua bidang yang diceburi...

Salam untuk semua...

PENGHARGAAN

Assalamualaikum w.b.t

Alhamdulillah, bersyukur ke hadrat Ilahi, dengan limpah dan rahmat-Nya projek disertasi sarjana ini berjaya disempurnakan dengan jayanya. Saya ingin merakamkan penghargaan ikhlas dan terima kasih yang tidak terhingga kepada penyelia tesis, Puan Ainur Zaireen Binti Zainudin, atas bimbingan dan dorongan yang diberi sepanjang tempoh pembikinan tesis ini.

Ribuan terima kasih juga diucapkan kepada keluarga tercinta yang telah banyak memberikan sokongan moral dan bantuan kewangan sehingga projek ini dapat disiapkan. Selain itu, ucapan terima kasih juga diberikan kepada pensyarah-pensyarah di Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung dalam tempoh pengajian penulisan di UTM ini.

Tidak dilupakan juga ucapan terima kasih ini ditujukan pihak-pihak pemaju serta perbadanan di Selangor dan Melaka yang telah memberi peluang kepada saya untuk membuat temu bual serta memberikan data untuk pencapaian objektif kajian.

Sekalung penghargaan juga dirakamkan kepada sesiapa juga yang terlibat dalam membantu menjayakan projek ini. Jasa dan budi baik kalian sentiasa dikenang hingga ke akhir hayat. Akhir kata, semoga projek ini dapat memberikan manfaat dan sumbangan kepada semua pihak pada masa akan datang.

MAS AINI MUHAMAD

JANUARI 2013

ABSTRAK

Terdapat beberapa konsep yang telah diperkenalkan oleh kerajaan kepada pemaju dalam usaha untuk membantu projek-projek perumahan mereka berjaya dilaksanakan. Di samping itu, konsep-konsep ini dapat mengelakkan projek terbengkalai oleh pemaju serta untuk melindungi pembeli. Konsep Jual Kemudian Bina telah digunakan untuk masa yang lama oleh pemaju di Malaysia. Kini, satu konsep baru iaitu konsep Bina Kemudian Jual telah diperkenalkan dalam usaha untuk meningkatkan dan memperbaiki konsep lama iaitu Jual Kemudian Bina. Berdasarkan kajian literatur, konsep Bina Kemudian Jual digunakan untuk mengurangkan bilangan projek terbengkalai, tetapi terdapat beberapa pemaju yang enggan untuk menggunakan konsep ini. Mereka tidak yakin menggunakan konsep ini kerana kos adalah tinggi. Walau bagaimanapun, masih terdapat beberapa pemaju yang yakin untuk menggunakan konsep ini di dalam projek perumahan mereka. Oleh itu, kajian ini telah dijalankan untuk mengenalpasti masalah-masalah yang perlu diatasi oleh pemaju dalam melaksanakan konsep Bina Kemudian Jual. Kajian ini juga dapat menentukan beberapa faktor yang boleh membantu pemaju untuk melaksanakan konsep ini di dalam projek perumahan mereka. Dalam usaha untuk mencapai objektif ini, kaedah temu bual telah dijalankan ke atas tiga buah syarikat pemaju yang berbeza. Selain itu, bahan bacaan seperti buku, tesis, jurnal dan surat khabar telah digunakan untuk mencari fakta-fakta yang berkaitan dengan konsep Bina Kemudian Jual. Daripada hasil temu bual, pemaju-pemaju ini menghadapi masalah yang sama seperti tidak ada kerjasama antara semua pihak yang terlibat dalam projek-projek perumahan, keuntungan yang rendah dan sukar untuk mendapatkan pinjaman daripada pihak bank. Terdapat beberapa faktor yang diperlukan oleh pemaju untuk menyelesaikan masalah-masalah tersebut. Faktor dalaman seperti pengurusan aliran kewangan yang baik dapat membantu pemaju menjayakan projek perumahan mereka yang menggunakan konsep Bina Kemudian Jual. Di samping itu, kerjasama antara semua pihak yang terlibat dalam projek-projek perumahan menggunakan konsep "Bina Kemudian Jual" juga penting di dalam usaha untuk mempercepatkan proses pembangunan. Bagi faktor-faktor luaran, ketiga-tiga pemaju yang telah ditemu ramah menyatakan faktor fizikal seperti lokasi perumahan yang strategik dan permintaan yang tinggi merupakan faktor yang paling membantu untuk menjayakan projek perumahan mereka. Oleh itu, konsep "Bina Kemudian Jual" boleh digunakan oleh setiap pemaju di Malaysia jika aliran kewangan dikawal dengan baik dan lokasi perumahan adalah strategik.

ABSTRACT

There are some concepts that have been introduced by the government to the developers in order to help their housing projects completed successfully. In addition, these concepts would avoid the project being abandoned by developers as well as to protect the buyer. The concept of “Sell Then Build” has been used for the long time by the developers in Malaysia. Nowadays, a new concept which is “Build Then sell” has been introduced in order to improve the old concept which is “Sell Then Build” concept. Based on literature review, the concept of “Build-Then-Sell” is used to reduce the number of abandoned projects, but there are some developers who are reluctant to use this concept. They are not confident using this concept because the cost is high. However, there are still some developers who are confident to use this concept in their housing project. Therefore, this study was conducted to identify the developer’s problems in implementing the concept of “Build Then Sell” and to determine some factors that could help the developers to implement this concept on their housing projects. In order to achieve these objectives, the interview method was conducted on three different developers. Besides that, reading materials such as books, theses, journals and newspapers were used to find the facts that related to the concept of Build-Then-Sell. From the interviews, the three different developers were facing the same problems like there was no co-operation between all parties involved in the housing projects, low profit and difficult to get loan from the bank. There is some factors that provided by the developers to solve the problems. Internal factors such as good management on financial system can help developers to success on their housing projects using the “Build-Then-Sell” concept. A strong financial system is one of important factor that help the developers to implement the “Build Then Sell” concept. In addition, co-operation between all parties involved in housing projects using the concept of “Build Then Sell” also important in order to expedite the development. For external factors, the three different developers that have been interviewed stated that the factors that most help developers were physical factors such as the strategic housing locations and in high demand. Thus, the concept of “Build Then Sell” could be used by every developer in Malaysia if the company's financial is well controlled and the housing location is strategic.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	TAJUK	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	SENARAI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI LAMPIRAN	xiii
	SENARAI SINGKATAN NAMA	xiv
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat	5
	1.4 Objektif	5
	1.5 Skop Kajian	5
	1.6 Kepentingan Kajian	6
	1.7 Susun Atur Bab	6
	1.8 Kesimpulan	8

2 KAJIAN LITERATUR

2.1	Pengenalan	9
2.2	Sistem Penyampaian Rumah Di Malaysia	10
2.3	Konsep Bina Kemudian Jual (BKJ)	11
2.4	Jenis-Jenis BKJ	
2.4.1	Konsep BKJ Jenis 10:90	17
2.4.2	Konsep BKJ Jenis 0:100	18
2.5	Kebaikan-Kebaikan Bina Kemudian Jual	19
2.6	Masalah-Masalah Penggunaan Konsep BKJ	21
2.7	Pihak-Pihak Yang Terlibat Di Dalam Pelaksanaan Konsep BKJ	22
2.8	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembangunan Perumahan	24
2.8.1	Faktor-Faktor Dalaman	25
2.8.2	Faktor- Faktor Luaran	32
2.9	Kesimpulan	37

3 METODOLOGI KAJIAN

3.1	Pengenalan	39
3.2	Peringkat Awalan	39
3.3	Peringkat Kajian Literatur	42
3.4	Peringkat Pengumpulan Data	44
3.5	Peringkat Analisis Data	47
3.6	Peringkat Kesimpulan dan Cadangan	49

4 KAJIAN KES

4.1	Pengenalan	50
4.2	Syarikat Jejakgaya Sdn Bhd	50
4.2.1	Profil Syarikat	51
4.2.2	Latar Belakang Projek Pangsapuri Kelana Sentral	52
4.3	Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka	54
4.3.1	Profil Perbadanan	54
4.3.2	Latar Belakang Projek	56
4.4	Syarikat Binaan Raksa Daya Sdn Bhd	56
4.4.1	Profil Syarikat	57
4.4.2	Latar Belakang Projek Taman Tanjung Minyak	57
4.5	Kesimpulan	59

5 ANALISIS DATA

5.1	Pengenalan	60
5.2	Kaedah Analisis Kajian	60
5.3	Pencapaian Objektif 1	61
5.3.1	Masalah yang dihadapi oleh Syarikat Jejakgaya Sdn Bhd	62
5.3.2	Masalah yang dihadapi oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka	63
5.3.3	Masalah yang dihadapi oleh Syarikat Binaan Raksa Daya Sdn Bhd	64
5.4	Rumusan Permasalahan Yang Dihadapi Pemaju	65

5.5	Pencapaian Objektif 2	68
5.5.1	Faktor yang membantu Syarikat Jejakgaya Sdn Bhd	68
5.5.2	Faktor yang membantu Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka	70
5.5.3	Faktor yang Membantu Binaan Raksa Daya Sdn Bhd	72
5.6	Faktor- Faktor Yang Paling Membantu	74
5.7	Kesimpulan	76

6 KESIMPULAN DAN CADANGAN

6.1	Pengenalan	78
6.2	Kesimpulan Kajian	78
6.2.1	Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Pemaju	80
6.2.2	Faktor-Faktor yang Membantu Pemaju	81
6.3	Cadangan Kajian	83
6.4	Limitasi Kajian	84
6.5	Cadangan Kajian Lanjutan	85
6.6	Kesimpulan	86

BIBLOGRAFI	87
-------------------	----

LAMPIRAN

SENARAI JADUAL

NO JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Jumlah Projek Terbengkalai Mengikut Negeri Mulai Tahun 1990-2005	14
2.2	Faktor Dalaman dan Luaran yang Mempengaruhi pembangunan	25
5.1	Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Pemaju	66
5.2	Faktor-Faktor Dalaman Yang Membantu Pemaju	74
5.3	Faktor-Faktor Luaran Yang Membantu Pemaju	75
6.1	Faktor-faktor yang Paling Membantu Pemaju	82

SENARAI RAJAH

NO RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
3.1	Carta Alir Peringkat Awalan	42
3.2	Carta Alir Peringkat Kajian Literatur	44
3.3	Carta Alir Peringkat Pengumpulan Data	47
3.4	Carta Alir Peringkat Analisis Data	48
3.5	Carta Alir Peringkat Kesimpulan dan Cadangan	49
4.1	Logo Jejakgaya Sdn Bhd	50
4.2	Peta Lokasi Syarikat Jejakgaya Sdn BHd	52
4.3	Peta Lokasi Pangsapuri Kelana Sentral	52
4.4	Pangsapuri Kelana Sentral	53
4.5	Logo Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka	54
4.6	Peta Lokasi Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka	55
4.7	Peta Lokasi Syarikat Binaan Raksa Daya Sdn Bhd	57
4.8	Peta Lokasi Taman Tanjong Minyak	58
4.9	Perumahan Taman Tanjong Minyak	58
5.1	Kaedah Analisis dan Responden Yang Ditemu bual	61

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN

A

B

C

D

TAJUK

Borang Temu Bual

National House Buyers Association

Berita Harian Online

Bernamea.com

SENARAI SINGKATAN NAMA

SINGKATAN	HURAIAN
BKJ	Bina Kemudian Jual
CCC	Certificate of Completion and Compliance
CFO	Certification of Fitness
CPM	Critical Path Method
DEB	Dasar Ekonomi Baru
DPN	Dasar Perumahan Negara
FOMCA	Federal of Malaysia Consumer Association
HBA	National House Buyers Association
HDAM	Housing Developers Association Malaysia
JKB	Jual Kemudian Bina
JPBD	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
KPKT	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
OSC	One Stop Centre
PERT	Program Evaluation and Review Technique
PKNM	Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka
PRMM	Perumahan Rakyat Mampu Milik
REHDA	Real Estate And Housing Developers' Association Malaysia

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Setiap manusia memerlukan tempat untuk berteduh dan berlindung. Oleh itu, rumah merupakan antara keperluan asas bagi manusia. Perumahan pula merupakan suatu industri yang menjadi salah satu pemangkin kepada industri lain dan satu sektor yang memperkembangkan sektor lain (Soo, 2001). Bagi pemaju dan pembeli rumah, mereka akan melihat perumahan sebagai suatu pelaburan yang memberikan keuntungan. Pembeli akan berpuas hati jika pelaburan yang dilakukan memberikan hasil yang baik seperti sebuah rumah yang memenuhi kehendak mereka serta penyewaan rumah yang menguntungkan. Manakala bagi pemaju perumahan pula, keuntungan perumahan boleh dinilai melalui penjualan unit rumah.

Terdapat beberapa masalah yang dihadapi di dalam pembangunan perumahan di Malaysia. Antara masalah utama ialah masalah projek perumahan yang terbengkalai. Masalah ini telah merugikan kedua-dua pihak iaitu pembeli dan pemaju. Masalah projek perumahan terbengkalai ini telah wujud sejak tahun 1983 (Chan, 2006). Oleh itu, satu langkah yang dikenal pasti untuk mengurangkan projek perumahan terbengkalai iaitu dengan memperbaiki sistem serahan rumah (*housing delivery system*) yang telah lama digunakan (Khairul, 2008). Kajian terdahulu telah menyatakan bahawa konsep Bina Kemudian Jual (BKJ) dapat memberikan keuntungan kepada pembeli kerana mereka boleh membuat pilihan yang sesuai untuk membeli rumah dan membela serta mendorong pemaju agar berusaha dalam menyiapkan projek perumahan mereka dengan lebih cepat (Khairul, 2008). Oleh itu, konsep ini akan memberikan keuntungan yang saksama kepada pembeli dan pemaju.

Selain itu, konsep BKJ ini bertujuan untuk membaik pulih sistem penyampaian perumahan terdahulu iaitu konsep Jual Kemudian Bina (JKB). Menurut Zulkifli (2000), konsep JKB telah banyak menyebabkan pembangunan terbengkalai dan juga telah menyebabkan ramai pembeli ditipu oleh pemaju. Konsep ini menyatakan pemaju boleh menjual harta tanah yang dibina dengan mengambil wang pendahuluan daripada pembeli. Kemudian, pada peringkat-peringkat pembangunan, pembeli akan meneruskan pembayaran mereka seperti yang dipersetujui di dalam Perjanjian Jual Beli. Ia dinamakan bayaran kemajuan. Pelbagai permasalahan yang timbul akibat daripada penggunaan konsep ini. Oleh itu, satu kaedah alternatif yang lain perlu diwujudkan (Khairul, 2008).

Menurut pernyataan akhbar Berita Harian bertarikh 30 Januari 2007, kerajaan negeri Selangor telah menggalakkan lebih banyak pembinaan rumah menggunakan konsep BKJ. Penggunaan konsep BKJ ini dikatakan akan digunakan sepenuhnya oleh pemaju berlesen pada tahun 2015 (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2012). Oleh itu, terdapat beberapa insentif yang telah diberikan oleh kerajaan kepada pemaju-pemaju yang menggunakan konsep BKJ di dalam pembangunan perumahan yang dijalankan. Ia merupakan salah satu cara kerajaan membantu pemaju di dalam melaksanakan konsep BKJ.

Keseluruhan kajian ialah mengenai penggunaan konsep BKJ oleh pemaju di Malaysia. Ia merangkumi beberapa fakta seperti sistem dan permasalahan penyampaian perumahan di Malaysia, konsep BKJ, kebaikan dan masalah penggunaan konsep BKJ serta faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan. Kajian hanya melihat permasalahan-permasalahan yang berlaku kepada pemaju yang menggunakan konsep BKJ dan cara mengatasi permasalahan tersebut. Di dalam mengatasi permasalahan tersebut, pengkaji juga telah menyenaraikan beberapa faktor yang mungkin menjadi kepentingan kepada pemaju untuk menyelesaikan masalah-masalah mereka. Di akhir kajian, suatu kesimpulan akan dinyatakan iaitu faktor yang paling membantu pemaju di dalam menggunakan konsep BKJ ini akan di nyatakan.

1.2 Penyataan Masalah

Dasar perumahan negara diperkenalkan bagi menyediakan perumahan yang mencukupi, berkualiti dan berkemampuan untuk dimiliki oleh setiap rakyat terutama golongan berpendapatan rendah. Pelbagai program dan kaedah yang disediakan oleh kerajaan untuk mencapai matlamat dasar perumahan negara antaranya ialah projek Perumahan Rakyat Mampu Milik, pelaksanaan OSC (*One Stop Centre*), penukaran Sijil Layak Menduduki (CFO) kepada Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) dan pelaksanaan konsep BKJ (Rosadah Mahamud, 2002).

Pelbagai kajian telah dijalankan ke atas penggunaan konsep Bina Kemudian Jual. Pada tahun 2000, Tan Su Fung telah mengkaji mengenai konsep BKJ yang diwujudkan bagi membantu mengurangkan pembangunan terbengkalai. Selain itu, konsep BKJ juga dinyatakan telah membaikpulih sistem penyampaian perumahan di Malaysia. Namun, kajian ini telah menyatakan bahawa konsep BKJ tidak sesuai digunakan pada masa tersebut kerana tahap keseimbangan antara penawaran tidak dapat dicapai serta saiz pemaju-pemaju yang tidak sesuai untuk menggunakan konsep BKJ ini.

Pada tahun yang sama, sebuah lagi kajian telah dikeluarkan. Kajian daripada Zulkifli Ahmad telah menyatakan mengenai punca-punca pemaju-pemaju di Melaka enggan berminat untuk melaksanakan konsep BKJ. Diantara punca-puncanya ialah dari segi penggunaan konsep BKJ yang mengakibatkan kewangan yang berat kepada sektor pemaju perumahan, menjejaskan industri perumahan, pemaju perlu mendapatkan pinjaman yang lebih tinggi untuk menanggung modal perniagaan serta pemaju perlu lebih berhati-hati di dalam melaksanakan konsep BKJ dengan menyediakan rumah siap dibina yang sedikit dan tidak dapat menampung permintaan pembeli.

Kajian seterusnya, dijalankan pada tahun 2007 oleh Rahimah yang mengkaji mengenai pelaksanaan konsep BKJ didalam projek pembinaan. Selain itu, Rahimah juga mengkaji permasalahan yang dihadapi oleh pemaju perumahan yang

melaksanakan konsep BKJ. Pada tahun 2008, Khairul pula telah mengkaji masalah perumahan khusus dalam projek perumahan terbelang di Malaysia serta menilai semula sistem serahan yang diguna pakai sekarang bagi meminimumkan masalah yang membebani pembeli di Lembah Kelang. Kajian ini juga dijalankan untuk menganalisis sistem serahan yang sedia ada dan menilai penerimaan penambahbaikan ini kepada pembeli rumah.

Melalui kajian-kajian yang telah dinyatakan sebelum ini, dapat dilihat bahawa konsep Bina Kemudian Jual pada awalnya tidak disokong oleh pemaju. Ini kerana pelbagai masalah akan wujud apabila konsep BKJ digunakan. Jika disenaraikan masalah-masalah tersebut seperti tahap keseimbangan antara penawaran dan permintaan tidak dapat dicapai, saiz pemaju-pemaju yang tidak sesuai untuk menggunakan konsep BKJ, penggunaan konsep BKJ akan mengakibatkan kewangan yang berat kepada sektor pemaju perumahan, konsep BKJ juga akan menjejaskan industri perumahan negara, pemaju perlu mendapatkan pinjaman yang lebih tinggi serta pemaju berhati-hati dalam melaksanakan konsep Bina Kemudian Jual dengan menyediakan rumah siap dibina sedikit dan tidak dapat menampung keperluan pembeli.

Namun, terdapat kajian yang telah mengkaji penggunaan konsep BKJ oleh beberapa buah syarikat iaitu kajian Rahimah(2007). Melalui kajian Rahimah, telah dinyatakan permasalahan yang dialami oleh pemaju-pemaju tersebut. Walau bagaimanapun, kajian tersebut tidak mengketengahkan faktor-faktor yang membantu pemaju sehingga akhirnya membolehkan mereka melaksanakan konsep BKJ. Di dalam sesebuah projek perumahan, terdapat dua faktor penting yang mempengaruhi kejayaan sesebuah projek perumahan iaitu faktor dalaman dan faktor luaran (Ong, 2010). Oleh yang demikian, kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti apakah faktor-faktor dalaman dan luaran yang dapat membantu pemaju didalam menjayakan konsep BKJ mereka.

1.3 Matlamat

Matlamat kajian ini adalah untuk mengutarakan faktor-faktor yang paling mempengaruhi kejayaan pelaksanaan konsep BKJ oleh pemaju perumahan .

1.4 Objektif

Terdapat dua objektif yang ingin dicapai di dalam kajian ini iaitu:

- a) Mengetahui pasti masalah-masalah yang dihadapi oleh pemaju di dalam melaksanakan konsep BKJ; dan
- b) Mengetahui faktor-faktor yang paling membantu pemaju di dalam menjayakan konsep BKJ.

1.5 Skop Kajian

Pada masa kini, konsep BKJ telah diketahui oleh semua pemaju. Ini kerana pelaksanaannya pada tahun 2015 telah dinyatakan oleh pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan seperti yang dinyatakan di dalam akhbar Berita Harian pada 19 Oktober 2012. Oleh itu, pemaju perlu bersedia untuk melaksanakan konsep BKJ ini. Skop kajian tertumpu pada:

- 1) Pemaju yang menggunakan konsep BKJ di dalam projek perumahan yang telah siap dijalankan
- 2) Masalah-masalah yang dialami semasa menggunakan konsep BKJ di dalam projek perumahan

- 3) Faktor-faktor yang telah membantu pemaju untuk menyelesaikan masalah-masalah tersebut dan menjayakan konsep BKJ di dalam projek perumahan mereka.

1.6 Kepentingan Kajian

Menurut Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan di dalam akhbar Berita Harian Online, 2012, konsep BKJ akan digunakan sepenuhnya oleh pemaju pada 2015. Oleh itu, penghasilan kajian ini diharapkan dapat memberikan satu gambaran yang jelas mengenai pelaksanaan konsep BKJ pada masa kini. Oleh yang demikian, kajian ini dijangkakan dapat memberi manfaat kepada dua kelompok utama, iaitu pemaju perumahan dan kerajaan iaitu:

- a) Pemaju perumahan yang terdiri daripada pihak REHDA dan pemaju yang tidak menggunakan konsep BKJ supaya mendapat pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mampu membantu mereka menggunakan konsep BKJ di dalam projek pembangunan perumahan.
- b) Kerajaan yang terdiri daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan(KPKT). Pihak KPKT mempunyai kuasa untuk pembangunan perumahan di Malaysia. Oleh itu, pihak KPKT berkepentingan supaya dapat membantu pemaju untuk menggunakan konsep BKJ serta melihat permasalahan yang akan dihadapi oleh pemaju-pemaju ini

1.7 Struktur Bab

Di dalam kajian ini, struktur bab akan dibahagikan kepada enam bab. Setiap bab bertujuan menjelaskan dengan lebih tepat kajian yang ingin dilaksanakan. Pembahagian bab ini juga dijalankan bagi memudahkan pembaca memahami setiap

langkah yang dijalankan oleh penulis. Selain itu, pembahagian bab ini juga akan menjelaskan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan dari perspektif pembeli. Di akhir pembincangan kajian ini, faktor yang paling berkesan dapat dinyatakan supaya pemaju yang takut untuk melaksanakan konsep BKJ mudah untuk membuat rujukan.

Bab 1: Pendahuluan

Bab ini merupakan pengenalan bagi isu yang ingin dikaji. Bagaimanakah isu dapat dikenal pasti akan dinyatakan di dalam pernyataan masalah. Selain itu, bab 1 ini juga menyatakan objektif dan matlamat yang ingin dicapai. Pada akhir bab ini, satu kajian metodologi akan di gariskan supaya kajian boleh dilaksanakan dengan mudah.

Bab 2: Kajian Literatur

Dalam bab dua pula, penulis akan mendedahkan mengenai konsep BKJ dan faktor-faktor yang digunakan oleh pemaju untuk mempengaruhi pembangunan perumahan yang akan dilaksanakan. Kebanyakan maklumat di kajian literatur adalah melalui pembacaan penulis. Terdapat dua faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan iaitu faktor dalaman dan faktor luaran. Faktor luaran yang akan dinyatakan adalah berkaitan dengan insentif kerajaan. Bab dua juga akan menceritakan latar belakang secara terperinci mengenai konsep BKJ dari segi polisi dan pelaksanaannya serta pemberian insentif oleh kerajaan.

Bab 3: Metodologi Kajian

Bab ini akan menggambarkan mengenai proses kajian ini dijalankan bermula dari peringkat awal, peringkat kajian literatur, peringkat pengumpulan data, peringkat menganalisis data sehingga peringkat kesimpulan kajian. Setiap proses dijelaskan dengan mendalam supaya pembaca mengetahui kajian yang dilakukan oleh pengkaji. Di bab ini juga telah menjelaskan mengenai kaedah yang digunakan bagi mengumpul data dan struktur soalan yang dijalankan.

Bab 4: Kajian Kes

Bab keempat adalah berkaitan dengan pemaju-pemaju yang telah menggunakan konsep BKJ di dalam pembangunan perumahan. Sejarah syarikat serta projek-projek yang dikenal pasti menggunakan konsep BKJ juga akan diperjelaskan di bab ini. Setiap maklumat di bab ini diperoleh daripada pencarian melalui data sekunder dan data primer.

Bab 5: Analisis Kajian

Di dalam bab lima pula, analisis terhadap pengumpulan data akan diperjelaskan. Setiap data yang diterima akan dihuraikan supaya pembaca lebih memahami data dan maklumat yang ingin disampaikan. Selain itu, di bab ini juga akan dinyatakan keputusan faktor-faktor yang paling membantu pemaju di dalam melaksanakan konsep BKJ.

Bab 6: Kesimpulan Dan Cadangan Kajian

Satu cadangan akan disimpulkan di bab enam. Kesimpulan yang dilakukan akan mencapai objektif kajian. Bab ini juga merupakan bab penutup bagi projek sarjana ini. Oleh itu, beberapa cadangan akan di nyatakan untuk mengatasi masalah yang berlaku. Selain itu, kajian lanjutan akan dinyatakan sekiranya ada.

1.8 Kesimpulan

Kesimpulan bagi bab pendahuluan ialah mengenai penerangan kajian yang ingin dijalankan oleh pengkaji. Selain itu, pernyataan objektif dan matlamat dilakukan di bab ini supaya kajian dapat dijalankan dengan mudah. Selain itu, pernyataan masalah serta skop kajian juga telah dinyatakan. Untuk mengetahui mengenai kajian yang dijalankan lebih terperinci, ia akan dilakukan di bab seterusnya iaitu bab kajian literatur.

BIBLIOGRAFI

- Anor (2011, Oktober 7). Ucapan Belanjawan 2012. *Berita Harian Oneline*
- Anor (2012, Oktober 19). Kerajaan Wajibkan Konsep Rumah Bina Dahulu dan Jual Kemudian (BTS) Mulai 2015. *Agenda Semasa*, <http://agendasemasa.com>.
- Bernama (2006, Jun 23). Pemaju Rumah Terima Konsep “Bina dan Jual”. *Mstar*, <http://mstar.com.my>
- Bernama (2008, Oktober 21). Konsep Bina dan Jual Tidak Beban Rakyat, *Bernama Online*.
- Chan Chin Yeng (2006). *Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai di Selangor dan cara mengatasinya*. Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.
- Dewan Negara (2012). *Mesyuarat Parlimen Kedua Belas Penggal Kelima* (Brochure). Malaysia.
- Flora Chen Yee Hsia (2007). *Permintaan (atau Pembelian) Rumah Mengikut Konsep “Bina Kemudian Jual Sebahagian’ di Malaysia*. Ijazah Sarjana Muda Ukur Bahan. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Garis Panduan Perancangan Perumahan, Draf Kedua (2011)
- JPBD Perak (2010). *Piagam Pelanggan di dalam Laporan Tahunan Jabatan Pembangunan Bandar dan Desa* (Brochure) m/s 9. Perak, Malaysia.
- Kamaruddin Bin Othman (2007). *Kajian Kemungkinan Perlaksanaan Kaedah Bina dan Jual di dalam Transaksi Pembelian Rumah di Malaysia*. Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan Awam, Universiti Teknologi Malaysia.

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan. (2012, Januari 5). Siaran Media Taman Kerisi dan Taman Bukit Ara Berjaya Dipulihkan, www.kpkt.gov.my.

Khairul Saleh (2008). *Perlaksanaan Konsep Bina Kemudian Jual ke arah Meminimumkan Bilangan Projek Terbengkalai*. Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.

KPKT (2008). *Taklimat Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan* (Brochure). Malaysia.

Lee Chew Yi (2009). *Penglibatan Institudi Pembiaya Konvensional Dalam Pembangunan Perumahan Melalui Konsep Bina Kemudian Jual Sebahagian*. Sarjana Muda Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.

Mazlan Ismail, Mohd Nazaruddin Yusoff dan Dani Salleh (2002). *Kelewatan Menyiapkan Projek-Projek Perumahan: Kajian di Negeri Perlis*. Sekolah Pembangunan Sosial Universiti Utara Malaysia.

Mohamad Fauzi Bin Abu Bakar (2010). *Perbandingan Terhadap Persepsi Dalam Pengurusan Projek Pembinaan Antara Sektor Awam dan Swasta*. Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan Awam. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.

Mohd Zulkefly Bin Hamzah (2007). *Kajian Kemungkinan Perlaksanaan Konsep Win-Win dalam Transaksi Jual Beli Rumah di Malaysia*. Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan Awam, Universiti Teknologi Malaysia.

National Housing Buyer Assisociation (1999, Januari 25). Build and sell concept for housing under study *New Straits Times*, <http://www.hba.org.my>

National Housing Buyer Assisociation (2006, Julai 9). Konsep Bina Jual Untungan Pembeli. *Berita Harian*, <http://www.hba.org.my>

- National Housing Buyer Assisociation (2007, April 15). Adil Kepada Pemaju, Pembeli. *Mingguan Malaysia*, <http://www.hba.org.my>
- Noor Rahimah Binti Hashim.(2007). *Pelaksanaan Konsep Bina Kemudian Jual oleh Pemaju Perumahan di Selangor*. Ijazah Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.
- Nor'Aini Yusof, Mohd Wira Mohd Shafiei, Sofri Yahya, dan Marwani Ridzuan. Strategies to implement the “build then sell” housing delivery system in Malaysia. *School of Housing, Building and Planning*
- Nor Mohamed (2008, Mei 5). Konsep Bina Dan Jual Dapat Atasi Projek Rumah Terbengkalai. *Mstar*, <http://mstar.com.my>
- Ong Ai Wern (2010). *Konsep Pembangunan Berfasa sebagai Strategi Pemaju di dalam Pembangunan Projek Perumahan* Ijazah Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.
- Rozetta Binti Yunus (2005). *Tindakan Pengambil Alihan Perumahan Terbengkalai Kajian Kes di Negeri Melaka*. Ijazah Sarjana Sains (Perancangan Perumahan), Universiti Teknologi Malaysia.
- Siti Nur Zulaikha Binti Mohamad Rasid (2009). *Penerimaan Pemaju Perumahan Terhadap Penggunaan Komponen Sistem Binaan Berindustri (IBS) dalam Pembinaan Rumah Kediaman*. Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan Awam, Universiti Teknologi Malaysia.
- S. N. F. Mohd Fauzi, N. Yusof, and N. Zainul Abidin (2011). Evaluation of Housing Defects in Build-Then-Sell Houses: A Study of Six Residential Areas. *World Academy of Science, Engineering and Technology* (58): 554-560
- Soo Pim Ning (2001). *Pembangunan Berfasa dan Perlaksanaannya..* Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.

Tan Su Fung (2000). *Prospek Skim Pembinaan “Bina Kemudian Jual”* Universiti Teknologi Malaysia.

Unit Perancang Ekonomi (2010). *Ringkasan Eksklusif Rancangan Malaysia Ke Sepuluh* (Brochure). Malaysia

Zuhaida Iberahim (2009). *Perlaksanaan Konsep 5:95 Dalam Sistem Penyampaian Perumahan*, Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.

Zulkifli Bin Haji Ahmad (2000). *Kajian ke atas punca-punca mengapa pemaju tidak berminat untuk melaksanakan konsep Bina Kemudian Jual. Kajian Kes: Melaka* Ijazah Sarjana Muda Pengurusan Harta Tanah.