

TINDAKAN PENGAMBIL ALIHAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI  
KAJIAN KES DI NEGERI MELAKA

ROZETTA BINTI YUNUS

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat  
penganugerahan ijazah Sarjana Sains(Perancangan Perumahan)

Fakulti Alam Bina (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)  
Universiti Teknologi Malaysia

MAC 2005

Dedikasi kepada:

Ibu

Ayah

Kakak

Adik

Nenek

Kak Merry

Simran

Yatie

Redzuan

Shahril

## PENGHARGAAN

Saya ingin mengucapkan ribuan terima yang tidak terhingga kepada penyelia disertasi ini, iaitu **Prof Madya Dr Nooraini Yusoff** yang banyak memberikan tunjuk ajar serta pertolongan sehingga disertasi ini mampu dihasilkan, dan tanpa pertolongan dan dorongan dari beliau tidak mungkin disertasi ini mampu disiapkan dengan jayanya.

Penghargaan ini juga turut di tujukan kepada pihak **Kerajaan Negeri Melaka** serta **Jabatan Perumahan Negeri Melaka** yang banyak membantu dari segi pengumpulan sumber data dan sebagainya. Kehadiran bantuan dari pihak ini merupakan antara penyebab utama kepada pengkaji menyiapkan disertasi ini. Ribuan ucapan terima kasih di ucapkan.

Kepada **ibu** dan **ayah**, serta keluarga terima kasih di atas dorongan dan perhatian yang diberikan kepada anakmu ini bagi menyiapkan disertasi ini. Kepada kakakku dan adik yang disayangi tidak dilupakan, kasih sayang kalian menjadi pembakar semangat untuk menyiapkan disertasi ini. Rakan-rakan yang banyak membantu dalam memberikan semangat, **kak merry**, **simran** dan **yatie** terima kasih di atas semangat dan pertolongan anda, tanpa kalian semua kajian ini tidak bermakna. Tidak dilupakan kepada insan yang tersayang **Redzuan** dan **Shahril**, perhatian serta kata-kata semangat anda menjadi pemangkin dalam semangat saya untuk menyempurnakan disertasi ini. Terima kasih di atas kasih sayang kalian semua.

## ABSTRAK

Perumahan terbengkalai merupakan isu perumahan yang seringkali melanda industri perumahan di Malaysia. Pelbagai tindakan diusulkan dalam menyelesaikan permasalahan ini. Berdasarkan permasalahan ini kajian dijalankan untuk mengkaji tindakan pemulihan menerusi tindakan pengambil alihan projek perumahan terbengkalai yang dijalankan oleh Kerajaan Negeri Melaka dan Jabatan Perumahan Negeri Melaka. Kajian ini dijalankan berdasarkan tiga objektif iaitu, 1) mengenalpasti kaedah pemulihan yang dilaksanakan dalam proses pengambil alihan projek perumahan terbengkalai, 2) mengenalpasti kriteria – kriteria yang diambil kira oleh pemaju sebelum tindakan pengambil alihan pemulihan dijalankan, dan 3) mengenalpasti masalah-masalah yang dihadapi oleh pemaju, khususnya mereka yang terlibat dalam tindakan pengambil alihan ini. Kajian ini adalah berdasarkan kepada kajian kualitatif dan data dikumpul melalui temubual yang dijalankan terhadap golongan pemaju yang terlibat dengan tindakan pemulihan ini. Dapatan utama dalam kajian ini membuktikan bahawa tindakan pemulihan menerusi tindakan pengambil alihan projek perumahan terbengkalai telah dapat menangani sebahagian besar permasalahan perumahan terbengkalai. Ini dapat dilihat dengan penurunan kadar jumlah perumahan terbengkalai di Negeri Melaka. Akhir sekali, beberapa cadangan akan diberikan bagi memantapkan lagi tindakan pemulihan yang akan dijalankan agar ianya menjadi lebih berkesan bagi mengatasi masalah perumahan terbengkalai.

## **ABSTRACT**

Housing abandonment has always been an issue in the housing industry in Malaysia. Many suggestions had been proposed in curbing this problem. In responding to this problem, this research attempts to investigate the recovering actions by means of taking over the abandon house which is carried out by the Malacca State Government and Malacca State Housing Department. This research was carried out based on three objectives, which are 1) identifying the recovering actions carried out in the process of taking over the abandoned house, 2) identifying the criterion taken into consideration by the developers before the taking over actions were carried out, and 3) identifying the problems faced by the developers, especially those who were involved in this take over actions. This research is a qualitative research and data were collected through interviews with the developers who were involved in the recovering action. The main findings in this research proves that the recovering actions by means of taking over abandon houses, has managed to reconcile a large part of the problem in housing abandonment. This is evident with the reduction in total rate of abandon houses in Malacca. Finally, some suggestions were drawn to enhance the recovering so that the actions taken will be effective in overcoming the abandon housing problems in the future.

## KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	<b>JUDUL</b>	<b>i</b>
	<b>PENGAKUAN</b>	<b>ii</b>
	<b>DEDIKASI</b>	<b>iii</b>
	<b>PENGHARGAAN</b>	<b>iv</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>v</b>
	<b>ABSTRACT</b>	<b>vi</b>
	<b>KANDUNGAN</b>	<b>vii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>xi</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xii</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1</b>
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Pernyataan Isu dan Masalah	7
	1.3 Persoalan kajian	11
	1.4 Matlamat dan Objektif Kajian	12
	1.5 Skop Kajian	13
	1.6 Batasan Kajian	13
	1.7 Kawasan Kajian	13
	1.8 Pendekatan Kajian	15
	1.9 Kepentingan Kajian	16
	1.10 Turutan Bab	17
	1.11 Kesimpulan	18

<b>BAB II</b>	<b>KAJIAN LITERATUR TINDAKAN PENGAMBIL ALIHAN</b>	
	<b>PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI</b>	<b>19</b>
2.1	Pengenalan	19
2.2	Senario Perumahan Terbengkalai di Negeri Melaka	20
2.3	Faktor-faktor Perumahan Terbengkalai	24
2.4	Definisi konseptual	26
	2.4.1 Definisi Perumahan Terbengkalai	26
	2.4.2 Definisi Pengambil Alihan	30
2.5	Kajian Lepas	31
	2.5.1 Kajian Lepas Pada Peringkat Dalam Negeri	32
	2.5.2 Kajian Lepas Peringkat Luar Negara	37
2.6	Kesimpulan	40
<b>BAB III</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	<b>42</b>
3.1	Pengenalan	42
3.2	Rekabentuk Kajian	43
3.3	Kaedah Pengumpulan Data	44
	3.3.1 Data Primer	44
	3.3.2 Data Sekunder	45
3.4	Instrumen Kajian	45
	3.4.1 Reka Bentuk Soalan Semi Struktur bagi Tujuan Temubual	46
3.5	Kaedah Persampelan	47
3.6	Teknik Pengutipan Data	48
	3.6.1 Teknik Temubual	48
	3.6.2 Kaedah Pendekatan Kajian Kes	50
	3.6.3 Penelitian Dokumen	51
3.7	Kaedah Penganalisan Data	52
3.8	Kesimpulan	53
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	<b>55</b>
4.1	Pengenalan	55
4.2	Latar belakang Jabatan Perumahan Negeri Melaka	56

4.3	Fenomena Pengambil Alihan Perumahan Terbengkalai di Negeri Melaka	59
4.4	Kaedah Pemulihan Projek Yang Dijalankan oleh Pihak Jabatan Perumahan Negeri Melaka.	63
4.4.1	Rangka Kerja Pemulihan Projek	65
4.4.2	Proses Pelaksanaan Pemulihan Projek	69
4.5	Kriteria Yang Diambil Oleh Pemaju Sebagai Penentuan Pengambil Alihan Projek Perumahan Terbengkalai.	71
4.5.1	Status Pemaju	73
4.5.2	Pinjaman Titian	74
4.5.3	Status Hak Milik Tanah	76
4.5.4	Jumlah Unit Dijual dan Jumlah Pembeli	77
4.5.5	Peratusan Tahap Siap Kerja	78
4.5.6	Baki Yang Belum DiTuntut	79
4.5.7	Tindakan Undang-Undang	80
4.6	Permasalahan Yang DiHadapi Oleh Pemaju Dalam Melaksanakan Tindakan Pemulihan Perumahan Terbengkalai	82
4.6.1	Tiada Kerjasama Dari Pihak Pemaju Asal	83
4.6.2	Kegagalan Pemaju Asal Menyelesaikan Pinjaman Daripada Pihak Bank	85
4.6.3	Status Hak Milik Tanah	86
4.6.4	Tindakan Mahkamah Oleh Pihak-Pihak Berkaitan	87
4.6.5	Kerjasama Dari Insitusi Kewangan	88
4.6.6	Maklumat Lengkap Tentang Projek, Pembeli, Insitusi Kewangan dan Peguam	89
4.6.7	Tuntutan Syarat-Syarat Baru Oleh Pihak Berkuasa Tempatan	91
4.6.8	Keenganan Kerjasama Daripada Juruperunding Yang Asal	92
4.7	Kesimpulan	93



<b>BAB V</b>	<b>RUMUSAN DAN CADANGAN KAJIAN</b>	<b>95</b>
5.1	Pengenalan	95
5.2	Perbincangan	96
5.2.1	Kaedah Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai	96
5.2.2	Kriteria Pengambil Alihan Projek Perumahan Terbengkalai	99
5.2.3	Permasalahan Dalam Tindakan Pengambil Alihan Perumahan Terbengkalai	101
5.3	Rumusan	103
5.4	Cadangan	104
5.4.1	Cadangan Kepada Pihak Kerajaan Negeri Melaka	104
5.4.2	Cadangan Kepada Pihak Jabatan Perumahan Negeri Melaka.	106
5.5	Cadangan Bagi Tindakan Pengambil Alihan Perumahan Terbengkalai.	107
5.6	Cadangan Ilmiah	108
5.7	Kesimpulan	109
	<b>RUJUKAN</b>	<b>110</b>
	<b>LAMPIRAN A-E</b>	<b>115-141</b>

**SENARAI JADUAL**

<b>NO JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
1.1	Bilangan Projek, Rumah Dan Anggaran Nilai Projek Perumahan Terbengkalai Di Semenanjung	4
1.2	Projek-Projek Perumahan Terbengkalai Negeri Melaka Sehingga 21, Jun, 2004	6
2.1	Bilangan Projek Perumahan Terbengkalai Pada Tahun 2003	21
2.2	Bilangan Projek Perumahan Terbengkalai Pada Tahun 2004	22
4.1	Taburan perumahan terbengkalai di Malaysia Pada tahun 2004	59
4.2	Projek Pembangunan Terbengkalai Di Negeri Melaka Yang Terlibat Dalam Pengambil Alihan Sehingga April 2004	61
4.3	Kriteria Yang Dikenalpasti Oleh Pemaju Sebelum Tindakan Pengambil Alihan Projek Perumahan Terbengkalai Di Jalankan	73
4.4	Masalah Yang Dihadapi Oleh Pemaju Yang Mengambil Alih Projek Perumahan Terbengkalai	83
4.5	Perangkaan Projek Perumahan Terbengkalai Di Negeri Melaka Sehingga 30 April 2004	90

**SENARAI RAJAH**

<b>NO RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
1.1	Pendekatan Rajah	15
2.1	Jumlah Projek Perumahan Terbengkalai Di Negeri Melaka Pada Tahun 2003	21
2.2	Jumlah Projek Perumahan Terbengkalai Di Negeri Melaka Pada Tahun 2004	23
4.1	Kaedah Pemulihan Projek	65
4.2	Rangka Kerja Pemulihan Projek	68
4.3	Proses Pelaksanaan Pemulihan Projek	71

**SENARAI SINGKATAN**

KPKT	-	Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan
CF	-	<i>Certificate Of Fitness</i>
CBD	-	<i>Central Business District</i>
SPNB	-	Syarikat Perumahan Negara Berhad
UTM	-	Universiti Teknologi Malaysia
TPPPT	-	Tabung Projek Pemulihan Perumahan Terbengkalai
JKSPP	-	Jawatankuasa Skim Pemulihan Projek
TNB	-	Tenaga Nasional Berhad

## **BAB I**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Pendahuluan**

Pertumbuhan penduduk yang pesat khasnya di kawasan-kawasan yang pesat membangun sedikit sebanyak telah memperkembangkan lagi industri perumahan di Malaysia khususnya. Didapati menjelang tahun 2020, penduduk yang akan mendiami kawasan bandar sahaja akan meningkat kepada 32 juta orang atau 65% daripada penduduk Malaysia adalah terdiri dari penghuni bandar. Sejalan dengan perkembangan penduduk berkenaan, keperluan terhadap unit perumahan juga dilihat akan mengalami peningkatan. Memandangkan industri perumahan merupakan antara sektor yang paling strategik dan penting dalam menjana ekonomi negara, dijangkakan pelaburan dalam sektor perumahan akan menghasilkan peratusan yang lebih tinggi, sepertimana pada tahun 1994 industri perumahan menghasilkan output sebanyak RM7.3 billion yakni sebanyak 12% kepada sumber pendapatan negara (Buletin KPKT, 2000).

Di Malaysia, didapati sistem pembelian atau pun pemilikan rumah adalah berdasarkan kepada pengamalan konsep Bayar Dahulu Bina

Kemudian, berbeza pula dengan sistem pengamalan pemilikan rumah yang diimplimentasikan di luar negara seperti di Taiwan, Amerika Syarikat dan Australia telah mengamalkan konsep Bina dan Jual atau lebih dikenali sebagai Build Then Sell (Seminar Build Then Sell, 1992). Menerusi pengimplimentasian tersebut, permasalahan yang berkaitan dengan perumahan terbengkalai khususnya dapat di minimumkan hasil daripada wujudnya sikap lebih bertanggungjawab dikalangan pemaju, dalam memenuhi kehendak pelanggan serta pasaran semasa.

Terdapat pelbagai masalah perumahan yang wujud, dan diantaranya ialah masalah perumahan terbengkalai, dan ini tidak dinafikan adalah berpunca daripada pengimplimentasian konsep yang diamalkan khususnya dalam pemilikan rumah di Malaysia, yang dikenalpasti sebagai konsep “Bayar Dahulu Kemudian Bina”, (Harian Metro, April 2004). Namun demikian jika dilihat secara kritikal terdapat beberapa faktor penyebab yang mencetus kepada berlakunya fenomena perumahan terbengkalai, antaranya ialah masalah kewangan, kelemahan sistem pengurusan syarikat pemaju, kekurangan pengetahuan dan pengalaman di kalangan para pemaju, masalah perbalahan diantara pemaju dengan tuan tanah atau kontraktor, masalah teknikal projek yang sedang dimajukan, sikap pemaju yang tidak bertanggungjawab serta kesan kemelesetan ekonomi.

Sehubungan dengan itu, telah dikenalpasti bahawa semenjak dari bermulanya isu perumahan terbengkalai ini iaitu pada tahun 1975 pelbagai usaha telah dijalankan, walaupun usaha bagi mengenalpasti masalah ini hanya dijalankan pada tahun 1983, namun didapati jumlah perumahan yang terbengkalai semakin meningkat dan terus meningkat meskipun terdapatnya usaha-usaha yang dijalankan oleh pihak kerajaan serta pihak-pihak yang bertanggungjawab bagi menangani permasalahan tersebut. Berdasarkan daripada perangkaan yang telah dibuat oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) didapati pada tahun 1994 terdapat sejumlah 442 projek perumahan yang terbengkalai di Semenanjung Malaysia. Daripada jumlah itu, terdapat sebanyak 228 projek perumahan terbengkalai telah dipulihkan diseluruh Malaysia (Laporan KPKT, 1995). Walaupun separuh daripada jumlah tersebut telah dapat dipulihkan namun bilangan

bagi projek yang belum dipulihkan masih tinggi. Ianya menjadi satu masalah yang kritikal apabila saban tahun perangkaannya semakin meningkat dan ditambah pula dengan faktor keadaan ekonomi semasa yang meruncing sepertimana yang berlaku pada tahun 1997. Apabila berlakunya masalah kegawatan ekonomi yang mana seterusnya telah mengheret isu perumahan terbengkalai ini menjadi semakin kritikal dan berada pada tahap yang membimbangkan.

Sehingga 30 Jun 2000, terdapat sebanyak 115 projek perumahan swasta yg bernilai RM 2,188.95 juta masih terbengkalai atau tidak dapat dipulihkan di Semenanjung Malaysia. (Harian Metro, 2004). Permasalahan ini melibatkan sejumlah 43,081 unit rumah serta seramai 22,186 orang pembeli. Namun pada tahun 2001, statistik dari Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah menunjukkan berlakunya peningkatan bilangan perumahan terbengkalai yang mendadak dengan mencatat pada kadar 184 unit rumah yang mewakili pelbagai jenis rumah. Ini akan dijelaskan menerusi jadual 1.1.

**Jadual 1.1:** Bilangan projek, rumah dan anggaran nilai projek perumahan terbengkalai Semenanjung Malaysia bagi tahun 2001

Negeri	Projek siap dipulihkan			Projek diambil alih oleh pemaju lain			Projek Berpotensi untuk dimajukan			Projek Tidak sesuai Dipulihkan			Keseluruhan		
	Bil Projek	Bil Rumah	Anggaran Nilai projek	Bil Projek	Bil Rumah	Anggaran Nilai projek	Bil Projek	Bil Rumah	Anggaran Nilai projek	Bil Projek	Bil Rumah	Anggaran Nilai projek	Bil Projek	Bil Rumah	Anggaran Nilai projek
Perlis	13	1,426	80.70	1	118	9.4	0	0	0.00	1	47	1.175	15	1,591	91.27
Kedah	18	2,679	110.56	1	637	16.4	1	165	7.49	1	27	0.80	21	3,508	135.25
Pulau Pinang	29	4,158	211.10	3	934	113.5	3	1,815	132.9	6	1,457	109.00	41	8,364	633.21
Perak	50	6,977	324.70	4	1579	119.8	2	524	12.45	22	3,707	139.00	78	12,787	596.55
Selangor	51	10,709	683.52	2	156	7.00	16	9,378	1,018.94	18	3,207	155.68	87	23,450	1,858.84
W.Persekutuan	12	4,072	324.90	0	0	0	11	8,330	1,628.95	5	3,341	190.30	29	15,743	2,162.15
N.Sembilan	34	6,328	333.60	3	373	16.9	5	3,004	90.23	12	1,796	86.00	54	11,501	526.73
Melaka	24	4,386	222.90	0	0	0	3	664	151.40	2	96	9.20	29	5,146	383.5
Johor	48	16,379	733.80	2	472	23.6	6	1,187	5854	13	2,029	90.50	69	20,067	939.4
Kelantan	18	1,781	92.92	0	0	0	7	1,161	33.56	12	1,299	65.24	37	4,241	191.72
Terengganu	23	1,217	56.08	0	0	0	2	55	3.71	9	306	20.29	34	1,578	80.09
Pahang	22	3,619	169.70	1	1092	40.3	3	881	39.20	7	985	117.90	33	6,577	367.1
<b>Jumlah</b>	<b>342</b>	<b>63,731</b>	<b>3,410.48</b>	<b>17</b>	<b>5,361</b>	<b>346.9</b>	<b>59</b>	<b>27,164</b>	<b>3,177.37</b>	<b>108</b>	<b>18,297</b>	<b>985.69</b>	<b>526</b>	<b>114,553</b>	<b>7,965.81</b>

Sumber: Di ubahsuai dari Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasaan KPKT, 2001

Pada tahun 2001, jumlah projek perumahan yang terbengkalai telah mencatat sebanyak 184 projek, yang mana ianya melibatkan 50,822 unit rumah yang bernilai RM 4.51 juta seperti yang ditunjukkan dalam jadual 1.1. Namun demikian ianya telah mengalami penurunan dimana pada Ogos 2003 jumlah projek yang terbengkalai mencatat pada kadar 165 projek yakni melibatkan 47,724 unit yang bernilai RM 4.37 juta.



Situasi ini adalah disebabkan oleh beberapa faktor, dan diantaranya seperti faktor keadaan ekonomi semasa. Faktor keadaan ekonomi semasa yang meruncing serta tidak stabil sedikit sebanyak mempengaruhi keadaan semasa industri perumahan. Di dalam keadaan ekonomi yang merundum seperti yang berlaku pada sekitar Jun 1997, industri perumahan turut mengalami pelbagai masalah antaranya penyekatan pinjaman bagi pemaju, kadar faedah pinjaman bank yang tinggi telah mengheret pemaju-pemaju yang sedang menjalankan pemajuan menghentikan pembangunan dan seterusnya mengakibatkan berlakunya permasalahan perumahan terbengkalai.

Fenomena yang sama juga turut dirasai oleh industri pemajuan di peringkat Negeri, dan suasana ini turut dialami pada peringkat kawasan kajian pengkaji iaitu di Negeri Melaka. Dimana pada peringkat Kerajaan Negeri Melaka ianya mencatat pada kadar 29 projek perumahan yang terbengkalai yang mana ianya dipecahkan kepada beberapa peringkat iaitu sebanyak 24 projek yang berjaya dipulihkan, 3 lagi bagi projek yang belum dipulihkan manakala 2 lagi bagi projek perumahan yang gagal dipulihkan bagi sepanjang tahun 2001 (Laporan Jabatan Perumahan, 2002). Isu perumahan terbengkalai di Melaka bolehlah dianggap sebagai antara fenomena yang masih boleh dianggap tidak serius, namun demikian jika ianya tidak ditangani dengan kadar yang segera maka ianya akan mendatangkan masalah yang lebih besar kemudian hari. Statistik perumahan terbengkalai di Negeri Melaka akan di tunjukkan pada jadual 1.2 di bawah ini.

**Jadual 1.2:** Projek-projek perumahan terbengkalai di Negeri Melaka sehingga 21 Jun, 2004.

Daerah	Belum Di Pulihkan	Sedang Dipulihkan	Telah Dipulihkan	Jumlah
Melaka Tengah	9	4	1	14
Alor Gajah	4	-	2	6
Jasin	3	2	1	6
Jumlah	16	6	4	26

Sumber: Diubahsuai dari Laporan Jabatan Perumahan Negeri Melaka, 2004

Hasil daripada perangkaan yang dinyatakan, secara tidak langsungnya telah menunjukkan bahawa permasalahan perumahan terbengkalai perlu ditangani bagi memastikan isu perumahan yang wujud ini dapat diselesaikan serta dipulihkan demi kepentingan industri perumahan di negara ini khususnya, meskipun ianya masih ditahap yang tidak membimbangkan serta tidak mengalami peningkatan, namun bagi memastikan industri perumahan di Malaysia akan berkembang dan membangun tanpa wujud sebarang masalah seharusnya permasalahan ini ditangani.

Sehubungan dengan perkara tersebut pelbagai langkah telah diambil oleh pihak yang berwajib. Antara langkah pemulihan yang diambil ialah dengan menjalankan tindakan pengambilalihan projek-projek perumahan yang terbengkalai. Tindakan ini adalah merupakan antara tindakan yang sering digunakan oleh pihak-pihak yang bertanggungjawab khususnya oleh pihak Kerajaan Negeri bagi menangani isu perumahan berkenaan. Tindakan pengambil alihan ini adalah merupakan antara tindakan yang mampu untuk menyelesaikan isu perumahan terbengkalai dan perlaksanaannya diharap berupaya menangani permasalahan tersebut. Tindakan pengambilalihan ini akan diperbincangkan dengan lebih mendalam di dalam bab yang seterusnya.

## 1.2 Pernyataan Isu Dan Masalah

Industri perumahan merupakan antara industri yang menyumbang kepada pembangunan dan perkembangan ekonomi negara, ianya terbukti dengan merujuk kepada pernyataan yang dinyatakan sebelum ini oleh pihak KPKT menerusi buletinnya pada tahun 2000. Sehubungan itu, pengawalan serta pembasmian perumahan terbengkalai perlu diimplimentasikan dengan sebaik mungkin.

Permasalahan mengenai perumahan terbengkalai adalah merupakan antara isu perumahan yang telah lama berlaku iaitu semenjak tahun 1975. Namun usaha untuk mengenalpasti masalah ini hanya mula dijalankan pada tahun 1983 oleh Pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Ini adalah kerana kesedaran mula timbul dikalangan pihak yang bertanggungjawab, apabila mendapati berlakunya peningkatan perumahan terbengkalai dan jumlahnya semakin meningkat dan terus meningkat, sehingga Julai 2003 terdapat kira-kira 186 projek perumahan yang terbengkalai di seluruh Malaysia termasuk Sabah dan Sarawak (Laporan Syarikat Perumahan Negara, 2004). Sehubungan dengan itu, usaha yang lebih serius telah dilaksanakan akhir-akhir ini berikutan dari isu perumahan terbengkalai yang semakin serius sehingga menimbulkan pelbagai masalah dan kesulitan.

Jika dirujuk daripada laporan yang diperolehi dari Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Melaka 2003, ianya menunjukkan bahawa terdapat kira-kira 26 projek perumahan terbengkalai semenjak tahun 1992 yang mana sebanyak 16 projek belum dipulihkan, 6 projek yang sedang dipulihkan manakala 4 lagi projek perumahan yang telah berjaya dipulihkan bagi negeri Melaka dan kira-kira sehingga Jun 2001 di dapati terdapat sebanyak 115 projek perumahan yang terbengkalai yang melibatkan projek perumahan swasta yang bernilai RM 2,188.95 juta, yang mana ianya masih terbengkalai, manakala sehingga Ogos 2003, jumlah projek perumahan terbengkalai telah meningkat kepada 165 projek yang mana melibatkan 47,724 unit yang bernilai RM 4.37 billion. Perangkaan ini tidak termasuk projek lain yang

melibatkan pelbagai pembangunan yang mana masih lagi terbengkalai menunggu peluang untuk dipulihkan.

Namun demikian permasalahan perumahan terbengkalai turut melibatkan sektor ekonomi yang mana di dapati industri perumahan telah menyumbang kepada pengwujudan peluang pekerjaan kepada lebih 30,000 ribu orang pekerja. Di Negeri Melaka khususnya sektor pembinaan meliputi industri perumahan secara khususnya telah menyumbang kepada sumber tenaga yang utama selain daripada sektor perindustrian yang sedang pesat membangun di negeri ini.

Sehubungan dengan itu sekiranya masalah perumahan terbengkalai ini semakin berleluasa, secara tidak langsung ianya akan mengakibatkan industri pekerjaan akan turut mengalami kesan dan seterusnya akan menyebabkan ekonomi yang bergantung kepada sektor ini akan mengalami kejatuhan dan kemelesetan. Kejatuhan pada sektor ini sedikit sebanyak akan mengganggu gugat sektor-sektor lain yang berkaitan dan bergantung kepada sektor perumahan dan pembinaan, seperti sektor bahan binaan dan buruh. Ini secara tidak langsung akan menjadikan tahap perkembangan ke atas sektor ini akan tergugat.

Permasalahan perumahan terbengkalai ini juga wujud disebabkan oleh faktor penawaran dan permintaan. Ini apabila penawaran perumahan melebihi permintaan maka ianya akan mengakibatkan berlakunya fenomena lebih perumahan. Fenomena ini berlaku apabila pemaju menawarkan unit perumahan melebihi jumlah pembeli yang meminta unit perumahan, maka dengan itu masalah lebih penawaran perumahan akan berlaku yang mana sekaligus akan membawa permasalahan ini menjadi masalah perumahan terbengkalai.

Jika fenomena ini berlaku maka pemaju tidak akan mendapat pulangan yang sepatutnya untuk projek pemajuannya dan ini secara tidak langsung akan mengakibatkan projek-projek yang berikutnya terhenti pemajuannya dan akhirnya

terbengkalai. Ianya terjadi kepada projek pemajuan yang dijalankan oleh Syarikat Atasepakat Sdn Bhd yang menjalankan projek perumahan Pandan Duyong yang terbengkalai selama hampir 7 tahun akibat daripada kegagalan pemaju menjual unit perumahan berkenaan kerana pada ketika itu lambakan penawaran perumahan berlaku di Negeri Melaka akibat daripada kegawatan ekonomi yang melanda. Ianya telah menjadi antara projek perumahan yang hampir siap 90% tetapi telah dikategorikan sebagai terbengkalai akibat daripada kegagalan pemaju untuk mendapatkan pembeli. Oleh yang demikian faktor penawaran dan permintaan turut memainkan peranan di dalam permasalahan perumahan terbengkalai.

Permasalahan perumahan terbengkalai ini juga turut melibatkan permasalahan dari segi sosial. Dimana masalah ini timbul apabila kawasan-kawasan perumahan yang terbengkalai ini akan terbiar begitu sahaja tanpa sebarang pengawalan serta penjagaan, sehubungan itu kawasan tersebut akan dikelilingi semak samun dan seterusnya menggalakkan kepada berlakunya masalah-masalah sosial, antaranya ia akan dijadikan sebagai sarang penagihan dadah serta turut dikhuatiri sebagai antara tempat bagi jenayah rogol. Permasalahan ini merupakan antara masalah yang perlu ditangani dan sudah mula menjadi antara masalah serius yang sepatutnya ditangani segera.

Taman Intekma Lendu di Melaka umpamanya merupakan sebuah taman perumahan yang telah lama terbengkalai hampir lima tahun dan kini kawasan tersebut telah dikenalpasti sebagai antara kawasan yang telah menjadi sarang penagihan dadah dan ianya turut dikhuatiri akan menjadi kawasan hitam yang mana secara tidak langsung akan mengganggu gugat kesejahteraan dan keamanan penduduk sekitar (Berita Harian, Jun 2004). Antara lain kawasan perumahan yang terbengkalai ini juga akan memberikan satu sudut pandangan yang tidak sempurna dan kurang menyenangkan apabila pemandangan ini di cemari dengan bangunan-bangunan yang terbengkalai terutamanya jika ia terletak dikawasan pusat bandar.

Akibat daripada permasalahan yang timbul, langkah-langkah serta tindakan pemulihan terhadap perumahan terbengkalai telah diimplimentasikan agar permasalahan ini dapat di atasi sepenuhnya. Pelbagai langkah telah diambil bagi memastikan isu ini dapat dipulihkan, berdasarkan kepada kajian yang dikaji oleh Kerajaan Negeri Melaka khususnya telah mengambil langkah-langkah yang proaktif dan diantaranya dengan menawarkan langkah pengambil alihan oleh Kerajaan Negeri Melaka kepada pemaju asal atau pun kepada pemaju lain yang berkemampuan untuk membangunkan semula projek berkenaan, disamping itu pihak kerajaan Negeri Melaka juga menawarkan penasihat undang-undang kepada para pemaju yang terlibat dalam pemulihan projek berkenaan serta turut membantu dari segi khidmat nasihat dengan memanggil pihak bank yang boleh membantu untuk memulihkan projek terbengkalai tersebut dari sudut kewangan.

Namun demikian kepentingan serta permasalahan yang dihadapi oleh pembeli akibat daripada masalah perumahan terbengkalai ini turut tidak di ketepikan. Kepentingan pembeli sentiasa di titik beratkan dan diantara langkah serta tindakan yang diberikan oleh pihak Kerajaan Negeri Melaka bagi menjaga kepentingan pengguna adalah dengan sentiasa melindungi pembeli berdasarkan hak-hak pengguna dan pembeli rumah.

Dan hasil daripada tindakan pengambil alihan tersebut, didapati projek-projek perumahan yang terbengkalai telah berjaya di atasi walaupun tidak sepenuhnya. Merujuk kepada statistik yang dikeluarkan oleh Jabatan Perumahan Negeri Melaka sehingga Jun 2004, mendapati sebanyak 10 projek yang telah diambil alih dan sedang dipulihkan. Dan daripada 10 projek yang sedang dipulihkan masih lagi terdapat 4 projek yang belum dipulihkan akibat daripada masalah-masalah yang dihadapi selepas pengambil alihan dijalankan. Sehubungan dengan itu pengenalpastian terhadap masalah-masalah yang dihadapi seharusnya dianalisis dan diselesaikan agar tindakan tersebut dapat dilaksanakan dengan berkesan dan seterusnya dapat menangani isu perumahan terbengkalai ini.

Oleh yang demikian seharusnya, permasalahan perumahan terbengkalai perlulah ditangani bagi memastikan fenomena ini tidak terus berpanjangan yang mana akan memberikan gambaran yang tidak wajar kepada pihak yang bertanggungjawab, samada pada peringkat Kementerian mahupun di peringkat pihak Berkuasa Negeri. Seandainya fenomena ini dapat di atasi maka keyakinan para pembeli kepada pihak-pihak yang terbabit akan kembali meningkat serta sekaligus dapat memperkembangkan lagi industri perumahan dan pembinaan serta industri-industri lain yang berkaitan.

### **1.3 Persoalan Kajian**

Terdapat beberapa persoalan yang wujud hasil daripada kajian ini. Antara persoalan-persoalan kajian tersebut ialah:

- 1.3.1 Apakah kaedah pemulihan projek yang diamalkan oleh Jabatan Perumahan Negeri Melaka bersesuaian dalam menangani masalah perumahan terbengkalai.
- 1.3.2 Apakah kriteria-kriteria yang diperlukan dalam mengimplimentasikan tindakan pengambil alihan perumahan terbengkalai dikalangan pemaju khususnya di peringkat Negeri Melaka.
- 1.3.3 Adakah wujud permasalahan dikalangan pemaju ketika sebelum dan selepas tindakan pengambil alihan dijalankan dan mengapakah ianya masih terjadi.

## **1.4 Matlamat Dan Objektif Kajian**

Matlamat kajian yang dijalankan adalah mengkaji mengenai isu perumahan terbengkalai yang berlaku di Negeri Melaka.

- 1.4.1 Menenalpasti kaedah pemulihan projek yang diamalkan oleh pihak Jabatan Perumahan Negeri Melaka dalam menangani masalah perumahan terbengkalai.
- 1.4.2 Menenalpasti kriteria-kriteria yang diambil kira oleh pemaju yang akan mengambil alih sebelum tindakan pengambilalihan dijalankan.
- 1.4.3 Mengkaji apakah masalah-masalah yang dihadapi oleh pihak pemaju di dalam menjalankan tindakan pengambil alihan perumahan terbengkalai dengan merujuk kepada pemaju yang berjaya dan tidak berjaya di dalam melaksanakan tindakan tersebut.
- 1.4.4 Menyatakan cadangan-cadangan yang perlu dijalankan bagi memperbaiki tindakan pengambilalihan perumahan terbengkalai yang dijalankan.

## **1.5 Skop Kajian**

Skop bagi kajian ini, adalah berdasarkan kepada tindakan pengambil alihan yang dijalankan oleh Jabatan Perumahan Negeri Melaka ke atas projek-projek perumahan yang terbengkalai di negeri Melaka. Antara lain kajian ini juga merujuk kepada golongan-golongan pemaju yang mengambilalih projek tersebut dan berjaya untuk menyiapkan projek yang telah diambil alih disamping mengetahui apakah kriteria-kriteria yang diperlukan bagi seorang pemaju dalam menjalankan tindakan pengambil alihan.



Antara lain turut melihat permasalahan yang dihadapi serta kaedah pemulihan projek yang diguna pakai dalam menjalankan tindakan pemulihan perumahan terbengkalai di Negeri Melaka khususnya. Menerusi kajian ini kaedah yang digunapakai adalah menggunakan teknik temubual yang dijalankan ke atas 15 orang pemaju yang terlibat dalam tindakan pengambil alihan perumahan terbengkalai dalam Negeri Melaka.

## **1.6 Batasan Kajian**

Menerusi kajian ini terdapat beberapa batasan kajian yang dihadapi oleh pengkaji. Antara batasan-batasan kajian yang telah di kenalpasti wujud ialah:

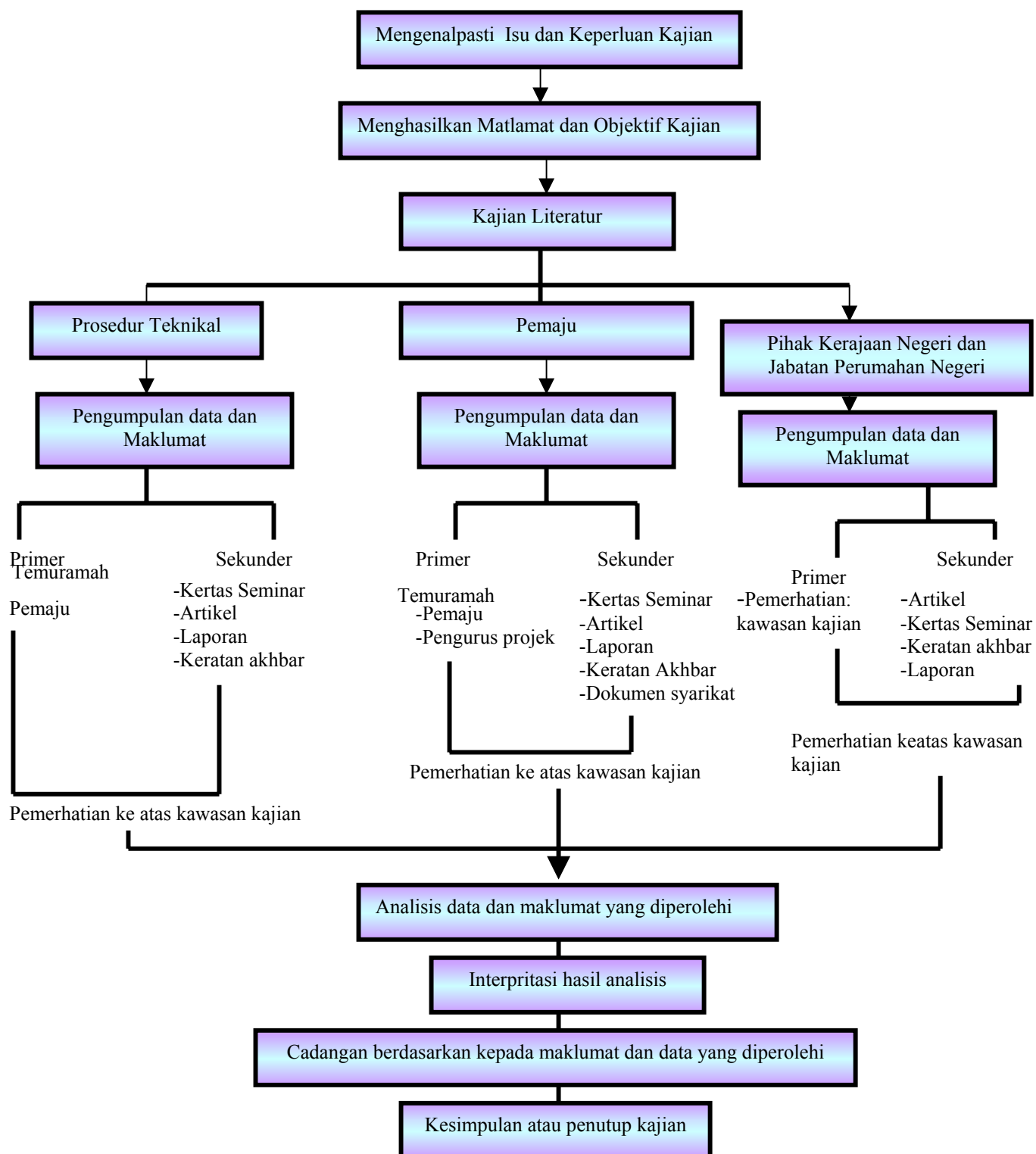
- Batasan masa dalam menjalankan kajian ini, kerana dalam menjejaki pemaju-pemaju yang terlibat dalam tindakan pemulihan ini adalah amat sukar terutamanya bagi pemaju yang gagal di dalam tindakan pengambil alihan. Sehubungan itu pengkaji hanya mampu menjejaki seramai 15 orang pemaju sahaja
- Batasan dari segi maklumat juga turut menjadi antara kekangan kajian, ini kerana tajuk kajian ini akan meliputi prestasi syarikat yang mana ianya dianggap sebagai maklumat yang terlalu sulit.

## **1.7 Kawasan Kajian**

Kajian ini dijalankan ke atas projek-projek perumahan terbengkalai di dalam Negeri Melaka. Memandangkan di Melaka hanya terdapat 3 pembahagian daerah sahaja maka kajian ini akan meneliti kepada ketiga-tiga daerah tersebut iaitu Alor

Gajah, Jasin serta Melaka Tengah bagi tujuan memperkukuhkan lagi penemuan kajian yang bakal dihasilkan. Pemilihan kawasan kajian ini adalah kerana pelaksanaan yang digunakan oleh pihak Kerajaan Negeri Melaka dalam menangani permasalahan perumahan terbengkalai dianggap mampu dalam menyelesaikan permasalahan perumahan terbengkalai yang berlaku. Sehubungan dengan itu pemilihan kawasan kajian ini dianggap bertepatan dengan tajuk kajian yang dikaji oleh pengkaji.

## 1.8 Pendekatan Kajian



Rajah 1.1: Pendekatan kajian

## 1.9 Kepentingan Kajian

Pemasalahan perumahan terbengkalai merupakan antara salah satu masalah perumahan di Malaysia. Pelbagai masalah yang dihadapi oleh industri perumahan telah mengheret industri ini menjadi industri yang mempunyai isu tersendiri untuk diselesaikan serta memerlukan langkah tindakan yang cekap dan tepat bagi memastikan permasalahan ini dapat ditangani dengan kadar yang segera.

Keperluan perumahan yang semakin meningkat memaksa supaya industri ini senantiasa diberikan perhatian agar sebarang permasalahan yang wujud pada sektor ini dapat di atasi dan sekaligus mampu untuk menyumbang kepada perkembangan pembangunan ekonomi. Peningkatan ke atas keperluan perumahan iaitu peningkatan permintaan ke atas unit-unit rumah, merujuk kepada aspek penawaran dan permintaan perumahan di Melaka khususnya. Kadar permintaan perumahan yang tinggi disamping penawaran perumahan yang tinggi akan menjadikan industri perumahan berkembang pesat serta dapat memenuhi keperluan serta permintaan daripada pembeli. Ini selaras dengan Dasar Perumahan Negara (DPN) yang perlu memenuhi keperluan perumahan bagi rakyat Malaysia.

Namun seandainya permintaan dan penawaran perumahan mengalami masalah, ianya secara tidak langsung akan menimbulkan kesan kepada industri perumahan. Ini kerana ketidakseimbangan dalam permintaan dan penawaran akan memberikan permasalahan kepada industri perumahan. Diantara permasalahan yang bakal wujud ialah masalah perumahan terbengkalai. Walaupun demikian tidak dinafikan akan wujud permasalahan-permasalahan lain selain dari masalah perumahan terbengkalai antaranya lambakan perumahan dan peningkatan atau penurunan harga rumah yang seterusnya unit perumahan yang dibina akan terbiar tanpa pembeli dan akhirnya akan menemui jalan buntu dan seterusnya mengalami masalah perumahan terbengkalai akibat daripada ketiadaan pembeli hasil ketidakseimbangan permintaan dan penawaran dalam unit perumahan.

Sehubungan dengan itu sebagai antara industri yang menyumbang kepada pembangunan ekonomi negara, maka permasalahan yang menjadi halangan seharusnya dibendung dan dikawal. Pengkajian ini menyentuh mengenai tindakan pengambil alihan yang dikuatkuasakan oleh pihak Kerajaan Negeri sebagai antara salah satu langkah menangani permasalahan perumahan terbengkalai yang berlaku di Negeri Melaka.

Namun demikian memandangkan tindakan pengambil alihan ini mempunyai masalah di dalam pengimplimentasiannya walaupun dianggap antara langkah tindakan yang mampu untuk menangani lambakan perumahan yang terbengkalai. Justeru itu perbincangan serta pengenalpastian mengenai permasalahan yang wujud amatlah perlu bagi memastikan tindakan pengambil alihan ini dapat dijalankan tanpa sebarang sekatan bagi memastikan tindakan ini dapat dilaksanakan dengan jayanya.

Sehubungan dengan itu, diharapkan pengkajian ini dapatlah dijadikan sebagai antara panduan yang boleh di gunapakai oleh pihak-pihak yang terlibat dalam usaha untuk menangani permasalahan yang wujud bagi memastikan perlaksanaan tindakan pengambil alihan berjalan dengan lancar dan berkesan.

### **1.10 Turutan Bab**

Menerusi bahagian ini ianya akan menyentuh mengenai turutan bab yang bakal di muatkan pengkaji dalam kajian ini. Menerusinya pembaca dapat mengetahui secara kasar mengenai apa yang akan di sentuh oleh pengkaji dalam kajian yang bakal dijalankan.

**Bab I** - Pengenalan

**Bab II** - kajian literatur tindakan pengambil alihan perumahan terbengkalai

- Bab III** - Metodologi kajian
- Bab IV** - Analisis kajian
- Bab V** - Rumusan dan cadangan kajian

### **1.11 Kesimpulan**

Secara keseluruhannya, dapatlah diperkatakan di sini bahawa permasalahan perumahan terbengkalai mampu memberikan kesan dari sudut aspek ekonomi dan sosial. Ianya terbukti bahawa permasalahan perumahan terbengkalai mampu memberikan kesan yang negatif kepada ekonomi negara memandangkan sektor perumahan merupakan antara sektor yang utama di dalam penjana ekonomi negara. Jika kepincangan berlaku di dalam sektor ini akibat dari permasalahan perumahan terbengkalai, maka ianya akan memberikan kesan kepada ekonomi nasional secara keseluruhannya.

Namun, permasalahan perumahan terbengkalai ini juga mengakibatkan permasalahan sosial, lalu menjejaskan lagi imej Malaysia sebagai negara yang sedang menuju pembangunan. Sehubungan dengan itu seharusnya permasalahan ini dibendung dan dibenteras agar fenomena tersebut tidak terus menular. Maka dengan itu seharusnya tindakan pemulihan yang dilaksanakan haruslah berkesan dan mapan agar ianya boleh menghalang dan membenteras perumahan terbengkalai dengan lebih produktif serta efektif.

## RUJUKAN

- Abdul Halim Sallehuddin. (1991). Pengambilalihan Projek Perumahan yang Terbengkalai. Universiti Teknologi Malaysia. Tesis Sarjana Muda Ukur (Pengurusan Harta Benda).
- Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan & Perlesenan)1966 (Akta 118) & Peraturan-Peraturan 2003. International Law Books Sevices. Penerbit Buku Malaysia. Kuala Lumpur.
- Benjamin P.Scafidi, Michael H. Schill, Susan M.Watcher & Dennis P.Culhane. An Economic Analysis Of Housing Abandonment. Georgia State University, New York University & University of Pennsylvania. *Journal Perumahan*.23(7). 1-9.
- Bogdan, R.C and Bilken, S. K. (1982). *Qualitative Research for Education: An Introduction to Theory and Methods*. Boston: Allyn & Bacon.
- Build Then Sell. (1992). Housing Development Apporoach Towards 2020. Seminar On Build Then Sell: Housing Development Approach Towards 2020. *Seminar*. Kuala Lumpur.
- Federal-Chambers Advanced English Dictionary. 2000. Faderal Publications Chambers.
- George Sternlieb & Robert W. Burchell. (1973). *Residential Abandonment*. New Brunswick. New Jersey.

- Gergen, K.J. (1985). *The Social Constructionist Movement in Modern Psychology*. American Psychologist.
- Hairuddin Khatab. 1992. Kajian Kritikal Masalah Perumahan Terbengkalai. Universiti Teknologi Malaysia. Tesis Sarjana Muda Ukur (Pengurusan Harta Benda).
- James R.Cohen. (2001). Abandoned Housing: Exploring Lessons from Baltimore. University of Maryland of College Park. *Journal Perumahan*. 20-26.
- John, T. 1990. *Evaluation: Relating Training to Business Performance*. London. Kogan Page Ltd.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2000) . Kuala Lumpur. *Journal Perumahan*. ms 42-45.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (1999) . Kuala Lumpur. *Journal Perumahan*. Ms 23-25.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.(1990). Kuala Lumpur. *Journal Perumahan*. Ms 42-48.
- Keratan Akhbar. Harian Metro: *Bina Dulu Baru Jual*. 12 April 2004.
- Keratan akhbar. Harian Metro: *Pemaju Diminta Siapkan Rumah*. Nazmi Yaakub. 17 Mei 2004.
- Keratan Akhbar. Berita Harian: *Belukar Tinggi Rumah dikhuatiri Bawa Padah*. Idzham Hadi Sidek. 1 Jun 2004.
- Kvale, S. (1996) . *Interviews: An Introduction to Qualitative Research Interviewing*. Sage.
- Laporan Projek-Projek Terbengkalai Negeri Melaka. Jun 2004. Jabatan



Perumahan Negeri Melaka.

Laporan Pemulihan Projek Pemulihan Terbengkalai. 2004. Syarikat Perumahan Negara.

Laporan Tahunan. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Melaka. 2003.

Laporan Kajian Pasaran Perumahan Negeri Johor. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Kuala Lumpur

Laporan. Jabatan Perumahan Negeri Melaka. 2002

Laporan. Jabatan Perumahan Negeri Melaka. 2003

Laporan. Jabatan Perumahan Negeri Melaka. 2004

Laporan Rancangan Malaysia Ke empat. 1971-1975. Kuala Lumpur.

Laporan Rancangan Malaysia Ke Lima. 1976-1980. Kuala Lumpur.

Laporan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. 1988. Kuala Lumpur

Laporan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Kuala Lumpur. 1991

Laporan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. 1992. Kuala Lumpur

Laporan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Kuala Lumpur. 1995. ms 54-56, 58-72.

Laporan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasaan. Kuala Lumpur. 2001

- Mark Setterfield Associated Professor of Economics. (1997). Abandoned Buildings: Model for Legislative and Enforcement Reform. Trinity College Hartford. *Housing Journal*. 29-35.
- Mohamed Sharif Mustafa. (2001) . *The Analysis of Counselling in Context: A Qualitative Case Study Approach to Practice In Malaysian Secondary Schools*. Australia: Queensland University of Technology. Tidak di Terbitkan.
- Mohd Najib Ghaffar .(1990). *Penyelidikan Pendidikan*. Skudai: Penerbit UTM.
- Mohd Sheffie Abu Bakar. (1995). *Metodologi Penyelidikan (untuk Ekonomi dan Bidang-Bidang Berkaitan)*. Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Mohd Sheffie Abu Bakar. (1995). *Metodologi Penyelidikan (untuk Ekonomi dan Bidang-Bidang Berkaitan)*. Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Mohd Yusof Ahmad. (1991). Penilaian Projek Perumahan Terbengkalai. Universiti Teknologi Malaysia. Tesis Sarjana Muda Ukur (Pengurusan Harta Benda)
- Rubin, Herbert J., Rubin, Irene S. (1995). *Qualitative Inter Viewing: The Art of Hearing Data*. London: Sage Publications.
- Schwandt, T. A. (1997). *Qualitative Inquiry: A Dictionary of Terms*. Thousands Oaks, CA: Sage.
- Patton, M. Q. (1990). *Qualitative Evaluation and Reasearch Methods*. 2<sup>nd</sup> ed. London: Sage Publications.
- Patton, M. Q. (1990). *Qualitative Evaluation and Reasearch Methods*. London: Sage Publications.
- Tan Su Ming. (1996). Penilaian Projek Perumahan Terbengkalai. Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Sarjana Muda Ukur (Pengurusan Harta Benda).

Yin, R . K. *Case Study Research, Design and Methods*, 2<sup>nd</sup> ed. Newbury Park, Sage Publication, 1994.