

KAJIAN TERHADAP PROJEK PERUMAHAN DI KELANTAN

NOR ADILAH BINTI CHE IBRAHIM

**Laporan Projek ini dikemukakan sebagai memenuhi
sebahagian daripada syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Awam-Pengurusan Pembinaan)**

Fakulti Kejuruteraan Awam
Universiti Teknologi Malaysia

MEI 2005

Universiti Teknologi Malaysia

BORANG PENGESAHAN STATUS TESIS*

JUDUL: KAJIAN TERHADAP PROJEK PERUMAHAN DI KELANTAN

SESI PENGAJIAN: 2004/2005 SEM MEI

Saya NOR ADILAH BT CHE IBRAHIM
(HURUF BESAR)

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

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

SULIT

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

TERHAD

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

TIDAK TERHAD

Disahkan oleh

(TANDATANGAN PENULIS)

(TANDATANGAN PENYELIA)

Alamat Tetap:
786 BATU 9 1/2,
JALAN PASIR PUTEH, PERINGAT,
15670 KOTA BHARU, KELANTAN

PM HJ WAN ZULKIFLI BIN WAN YUSOF
Nama Penyelia

Tarikh: _____

Tarikh: _____

CATATAN

* Potong yang tidak berkenaan

** Jika tesis ini SULIT atau TERHAD, sila lampirkan surat daripada pihak berkuasa/ organisasi berkenaan dengan menyatakan sekali sebab dan tempoh tesis ini perlu dikelaskan sebagai SULIT atau TERHAD.

♦ Tesis dimaksudkan sebagai tesis bagi Ijazah Doktor Falsafah dan Sarjana secara penyelidikan, atau disertasi bagi pengajian secara kerja kursus dan penyelidikan, atau Laporan Projek Sarjana Muda (PSM).

“ Saya / Kami mengakui bahawa saya/ kami telah membaca Projek Sarjana ini dan pada pandangan saya/ kami karya Projek Sarjana adalah memadai serta memenuhi skop dan kualiti untuk melayakkan penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Awam-Pengurusan Pembinaan)”

Tandatangan :

Nama Penyelia I : Prof. Madya Hj . Wan Zulkifli bin Wan Yusof

Tarikh :

Tandatangan :

Nama Penyelia II : En. Bachan Singh a/l Besawa Jagar Singh

Tarikh :

PENGAKUAN

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

Tandatangan :

Nama penulis : NOR ADILAH BINTI CHE IBRAHIM

Tarikh :

DEDIKASI

Terima kasih yang tidak terhingga kepada ibu bapa tercinta

Hj Zainal Abidin Bin Hj Abdul Rahman

Hjjh Asmat @Rubiah Binti Sulaiman

Tidak lupa kepada

Bonda, Kekanda dan Adinda dikasihi

Serta sahabat-sahabatku yang banyak membantu

Ainur Zaireen

Rashidah

Adilah

Faezah

Jasa kalian sentiasa ku kenang.

PENGHARGAAN

Syukur alhamdulillah ke hadrat Allah S.W.T di atas keizinan serta kehendakNya saya dapat menyiapkan Projek Sarjana ini.

Jutaan terima kasih kepada penyelia-penyelia Projek Sarjana ini, Prof . Madya Tuan Hj Wan Zulkifli Bin Wan Yusof dan En. Bachan Singh a/l Besawa Jagar Singh yang banyak memberi tunjuk ajar dan bimbingan dalam menyiapkan Projek Sarjana ini.

Setinggi penghargaan juga ditujukan kepada Saudara Mazlan Bin Zawawi, Saudara Wan Mohd Hassani Bin Wan Yusof serta Pegawai dan kakitangan Pejabat Tanah dan Galian Kelantan dan Pegawai serta kakitangan Pejabat Tanah Kuala Krai di atas bantuan yang diberikan.

ABSTRAK

Projek perumahan di Kelantan bukan sahaja dijalankan oleh pihak kerajaan malah juga pihak pemaju swasta juga memberi sumbangan yang besar dalam industri ini. Namun di sebalik itu terdapat masalah di kalangan pemaju swasta di mana mereka tidak dapat menjual unit-unit rumah kepada bukan bumiputera. Ini adalah disebabkan polisi tanah di Kelantan di mana rumah-rumah yang dibina hanya diperuntukkan kepada kaum bumiputera. Dalam kajian ini terdapat empat objektif yang ingin dicapai iaitu untuk mengkaji proses kelulusan permohonan tanah kerajaan bagi projek perumahan di Kelantan, untuk mengenalpasti proses kelulusan penjualan rumah kepada bukan bumiputera, untuk mengenalpasti faktor-faktor pihak bumiputera tidak berminat membeli rumah yang diperuntukkan dan untuk mengenalpasti julat harga rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera. Skop kajian ini pula menumpukan kepada projek perumahan di Kelantan sahaja. Dalam kajian literatur pula diterangkan mengenai perumahan di Malaysia, pihak-pihak yang terlibat dengan industri perumahan, kajian kemungkinan, kepentingan kajian kemungkinan, skop dan pendekatan kajian kemungkinan, pinjaman perumahan kerajaan dan faktor-faktor lebih penawaran dalam industri perumahan. Metodologi kajian pula ialah kajian literatur, kajian lapangan dan analisis data. Kaedah Indeks min purata iaitu SPSS digunakan untuk menganalisis data. Hasil kajian menunjukkan kelulusan penjualan unit rumah kepada bukan bumiputera mengambil masa lebih kurang 6 hingga 12 bulan untuk diproses. Julat harga rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera pula ialah di antara RM 46,000 hingga RM 90,000.

ABSTRACT

The housing projects in Kelantan are not only constructed by the government but also by the private sectors. In Kelantan, the private sectors are facing problems whereby they are unable to sell the houses to the non bumiputeras. This is due to the government policy that the land title and houses is only for the people in Kelantan. The objectives of this study are to identify the process of State Land application in Kelantan, to identify the approval process in selling housing units to non bumiputeras, to identify the factors contributing to the failure in selling housing units to bumiputeras in Kelantan and lastly to identify the preferable housing price range affordable among the bumiputeras in Kelantan. The scope of this study is focused on housing projects in Kelantan. The literature review consists of housing in Malaysia, the parties that are involved in housing industry, the laws which are related to the housing industry, feasibility study, the importance of feasibility study, scope and approaches in feasibility study, housing loan and problems of surplus in housing industry. The methodologies that have being used are literature review, pilot study and data analysis. The mean index method using SPSS is also being used to analyze the data. From the study, the approval process in selling housing units to non-bumiputeras takes about 6 to 12 months to be processed. The housing price rang affordable is between RM 46,000 to RM 90,000.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	HALAMAN PENGAKUAN	i
	DEDIKASI	ii
	PENGHARGAAN	iii
	ABSTRAK	iv
	ABTRACT	v
	KANDUNGAN	vi
	SENARAI RAJAH	xi
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI LAMPIRAN	xiii
BAB I	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat dan Objektif Kajian	4
	1.4 Skop Kajian	5
	1.5 Kaedah Kajian	5
	1.5.1 Peringkat Pertama	6
	1.5.2 Peringkat Kedua	6
	1.5.3 Peringkat Ketiga	7
BAB II	INDUSTRI PERUMAHAN	9

2.1	Pengenalan	9
2.2	Perumahan Di Malaysia	11
	2.2.1 Perumahan Sektor Awam	12
	2.2.2 Perumahan Sektor Swasta	13
2.3	Perundangan Dalam Industri Perumahan Malaysia	13
2.4	Pihak Yang Terlibat Dalam Industri Perumahan Malaysia	15
	2.4.1 Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT)	15
	2.4.2 Jabatan Perumahan Negara (JPN)	17
	2.4.3 Pemaju Perumahan	18
	2.4.4 Pihak Kontraktor	19
	2.4.5 Golongan Profesional	20
	2.4.6 Golongan Pembeli Rumah	22
2.5	Kajian Kemungkinan Dalam Projek Perumahan	23
	2.5.1 Kepentingan Kajian Kemungkinan Dalam Projek Perumahan	24
	2.5.2 Skop Dan Pendekatan Kajian Kemungkinan	27
2.6	Pinjaman Perumahan Kerajaan	33
	2.6.1 Syarat-syarat Asas Pinjaman Perumahan Kerajaan	33
	2.6.2 Kadar Kelayakan Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia	33
2.7	Faktor-faktor Lebihan Penawaran Dalam Industri Perumahan	34
	2.7.1 Pertumbuhan Pendapatan Pembeli Rumah Yang Lembap	34
	2.7.2 Kesukaran Mendapat Pinjaman	

	Perumahan	35
	2.7.3 Kadar Faedah Yang Tinggi	35
	2.7.4 Harga Rumah Yang Tinggi	36
	2.7.5 Lokasi Yang Kurang Sesuai	36
	2.8 Kesimpulan	37
BAB III	METADOLOGI KAJIAN	38
	3.1 Pengenalan	38
	3.2 Metodologi Kajian	39
	3.3 Sumber Data Maklumat	39
	3.3.1 Data Primer	40
	3.3.2 Data Sekunder	40
	3.4 Pengumpulan Data	41
	3.4.1 Kaedah Soalselidik	41
	3.4.2 Temubual	42
	3.4.3 Indeks Purata	43
	3.4.4 Contoh Pengiraan	45
	3.5 Kesimpulan dan Cadangan	47
BAB IV	BAHAGIAN PERUMAHAN KERAJAAN NEGERI KELANTAN	48
	4.1 Pengenalan	48
	4.2 Misi Bahagian Perumahan	49
	4.3 Objektif Jabatan	49
	4.4 Fungsi Bahagian Perumahan	49
	4.5 Dasar Perumahan Negeri	51
	4.6 Pelaksanaan Projek Rumah Awam Kos Rendah Oleh Kerajaan Negeri	52
	4.6.1 Membina sendiri	52
	4.6.2 Secara Usahasama	53
	4.6.3 Skim Pertapakan Dan Kemudahan Asas (SPKA)	53
	4.7 Proses Permohonan Tanah Kerajaan Bagi	

	Projek Perumahan di Kelantan	54
4.8	Proses Kelulusan Penjualan Unit Rumah kepada Bukan Bumiputera Projek Khas di bawah Pusat Serenti	57
4.9	Penutup	62
BAB V	ANALISIS DATA	63
5.1	Pengenalan	63
5.2	Jumlah Responden	64
5.3	Jantina Responden	65
5.4	Pekerjaan Responden	65
5.5	Pendapatan Responden	66
5.6	Faktor-faktor Pihak Bumiputera Tidak Berminat Membeli Rumah Yang Diperuntukkan	67
5.6.1	Harga Rumah Yang Tinggi	69
5.6.2	Rekabentuk Yang Kurang Menarik	69
5.6.3	Lokasi Yang Kurang Sesuai	69
5.6.4	Pertumbuhan Pendapatan Yang Lembap	70
5.6.5	Kesukaran Mendapat Pinjaman Perumahan	70
5.6.6	Kadar Faedah Pinjaman Perumahan Yang Tinggi	71
5.7	Julat Harga Rumah Yang Menjadi Pilihan Kaum Bumiputera Di Kelantan	72
5.8	Penutup	72
BAB VI	KESIMPULAN DAN CADANGAN	73
6.1	Pengenalan	73
6.2	Kesimpulan	74
6.2.1	Proses Hakmilik Tanah Kerajaan Bagi Projek Binaan Perumahan	

	Di Kelantan	74
6.2.2	Proses Kelulusan Penjualan Unit Rumah Kepada Bukan Bumiputera Di Kelantan	75
6.2.3	Faktor-faktor Pihak Bumiputera Tidak Berminat Membeli Rumah Yang Diperuntukkan	75
6.2.4	Julat Harga Rumah Yang Menjadi Pilihan Kaum Bumiputera Di Kelantan	78
6.3	Cadangan	78
6.4	Cadangan Untuk Kajian Selanjutnya	79
	RUJUKAN	80
	LAMPIRAN	82

SENARAI RAJAH**MUKA SURAT**

Rajah 1.1	Carta Aliran Metodologi Kajian	8
Rajah 4.1	Proses Permohonan Tanah Kerajaan Bagi Projek Perumahan di Kelantan	56
Rajah 4.2	Proses Kelulusan Penjualan Unit Rumah Kepada Bukan Bumiputera Projek Khas Di bawah Pusat Serenti	60
Rajah 5.1	Prestasi Tindak balas responden	64
Rajah 5.2	Analisis Jantina Responden	64
Rajah 5.3	Analisis Pekerjaan Responden	65
Rajah 5.4	Analisis Pendapatan Responden	66

SENARAI JADUAL**MUKA SURAT**

Jadual 2.1	Gaji Dan Kelayakan Jumlah Pinjaman	34
Jadual 2.2	Kadar Faedah Pinjaman Bank	35
Jadual 2.3	Julat Harga Rumah Mengikut Jenis	36
Jadual 3.1	Contoh Bilangan Maklumbalas Responden	46
Jadual 4.1	Proses Permohonan Tanah Kerajaan Bagi Projek Perumahan di Kelantan	54
Jadual 4.2	Proses Kelulusan Penjualan Unit Rumah kepada Bukan Bumiputera Projek Khas Di Bawah Pusat Serenti	58
Jadual 5.1	Faktor-faktor Pihak Bumiputera Tidak Berminat Membeli Rumah Yang Diperuntukkan	67
Jadual 5.2	Julat Harga Rumah Yang Menjadi pilihan Kaum Bumiputera di Kelantan	71

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran A	Contoh Borang Soal Selidik Kepada Penduduk Bumiputera
Lampiran B	Jadual 1 (Borang Permohonan Tanah Kerajaan)
Lampiran C	Laporan Permohonan Memiliki Tanah Kerajaan
Lampiran D	Borang Permohonan Pinjaman Bank
Lampiran E	Kadar Faedah Pinjaman Perumahan Oleh Pihak Bank

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Industri perumahan di Malaysia semakin berkembang maju selaras dengan hasrat kerajaan untuk meningkatkan kemajuan industri pembinaan iaitu dengan meningkatkan sub industrinya iaitu perumahan. Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh polisi pembangunan projek perumahan kerajaan Malaysia adalah untuk meningkatkan jumlah unit perumahan kos rendah dan sederhana rendah. Tujuan utama projek ini dirancang ialah untuk membantu golongan berpendapatan rendah (Elinawati, 2003).

Di Malaysia pemerintah memikul tanggungjawab sosial yang sangat penting untuk memenuhi keperluan perumahan terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah dan miskin. Tanggungjawab ini disalurkan kepada kumpulan sasaran melalui kerajaan pusat, negeri dan majlis tempatan. Mengikut perundangan, tanah dan perumahan terletak di bawah bidang kuasa kerajaan negeri dan majlis tempatan. Oleh itu kerajaan pusat tidak mempunyai kuasa secara terus terhadap pelaksanaan rancangan perumahan pada peringkat negeri.

Di negeri Kelantan setiap daerah dalam negeri mempunyai majlis tempatan yang mengawasi perancangan fizikal dan perkhidmatan yang lain untuk perumahan bagi bandar masing-masing. Namun begitu kebanyakan majlis tempatan memberi tumpuan yang lebih kepada perkhidmatan dan kemudahan bandar yang lain serta tidak mampu untuk memberi penekanan kepada keperluan perumahan. Kajian yang dijalankan oleh Sen (1982) menunjukkan hubungan yang agak kompleks dan kurang jelas antara kerajaan pusat, negeri dan kerajaan tempatan. Kerajaan negeri mempunyai peraturan yang berbeza berkaitan dengan fungsi mereka. Kerajaan negeri mengawasi aspek asas perumahan termasuklah perancangan fizikal, penggunaan, pembahagian dan pertukaran hakmilik tanah dan pengawalan pembinaan bangunan (Nurizan Yahya, 1998).

Bagi negeri Kelantan selain mengawasi aspek asas perumahan kerajaan negeri juga terlibat secara langsung dalam proses pembinaan perumahan awam dengan bantuan kerajaan pusat. Kerajaan negeri memainkan peranannya dengan menyediakan perumahan awam seperti rumah kos rendah, sederhana rendah dan kos sederhana bagi memenuhi keperluan rakyat Kelantan. Walau bagaimanapun perumahan yang dibina di negeri ini bukan sahaja dibangunkan oleh pihak kerajaan malah juga pihak swasta yang terdiri daripada pemaju-pemaju perumahan yang telah mantap dan menjadi pemangkin terhadap perkembangan industri perumahan di negeri ini. Di antara jenis rumah yang dibina oleh pihak pemaju di negeri Kelantan ini termasuklah rumah kos rendah, sederhana rendah dan kos mewah. Pihak kerajaan dan pihak pemaju di Kelantan mempunyai hubungan yang baik di mana pihak kerajaan sentiasa bekerjasama dengan pihak pemaju dalam membangunkan projek perumahan di Kelantan. Kerajaan Kelantan berperanan meluluskan permohonan tanah kerajaan oleh pihak pemaju bagi projek perumahan terutamanya di kawasan-kawasan luar bandar. Selain itu terdapat juga projek usahasama antara Kerajaan negeri dan pihak pemaju dalam sesuatu projek perumahan.

Kakitangan awam seperti guru, kerani, jururawat, tentera, pekerja swasta dan peniaga menjadi pemilik kepada perumahan yang disediakan oleh pihak pemaju manakala bagi golongan berpendapatan rendah diberi keistimewaan untuk memiliki perumahan awam yang dibangunkan oleh kerajaan negeri.

Keperluan perumahan di Kelantan semakin meningkat memandangkan dasar kerajaan negeri sendiri ingin memberi peluang rakyat negeri ini terutama yang berpendapatan rendah untuk memiliki rumah sendiri. Selain itu dasar kerajaan negeri juga menggalakkan rakyat untuk menikmati cara hidup yang selesa, teratur dan sempurna selain memaju dan memesatkan negeri ini dari segi pertumbuhan ekonomi dan sosial.

1.2 Penyataan Masalah.

Perihal pindahmilik tanah kepada bukan bumiputera seringkali diperkatakan dan telah menjadi satu isu bagi rakyat Negeri Kelantan. Tidak dinafikan bahawa dasar tanah di Negeri Kelantan khususnya mengenai pindah milik tanah kepada bukan bumiputera adalah merupakan dasar yang perlu dijaga atau dipelihara demi untuk memberi perlindungan dan kepentingan hak pribumi orang-orang Melayu. Begitu juga dengan isu pembangunan dan penghijrahan anak-anak jati tempatan di mana minda mereka sering dikaitkan dengan kemunduran Negeri Kelantan. Seperti di negeri-negeri lain di Malaysia Negeri Kelantan juga berada dalam proses pembangunan. Pertumbuhan kawasan penempatan yang baru pula tumbuh bagaikan cendawan selepas hujan. Oleh yang demikian bagi menangkis segala tanggapan negatif kerajaan memainkan peranan yang amat penting dalam proses penjanaan pertumbuhan ekonomi serta hal ehwal penyediaan kemudahan.

Untuk memenuhi kehendak perumahan di Kelantan, kerajaan telah menyediakan perumahan-perumahan awam seperti rumah kos rendah, sederhana rendah dan kos sederhana. Rumah –rumah ini disediakan kepada penduduk-penduduk Melayu di Kelantan yang berpendapatan RM 2000 ke bawah. Walaubagaimanapun perumahan yang disediakan oleh kerajaan di Kelantan tidak mencukupi dan kerajaan terpaksa

menyerahkan kepada pihak pemaju untuk menjalankan projek-projek perumahan. Namun begitu terdapat beberapa masalah di Kelantan di mana pihak pemaju tidak dapat menjual rumah kepada kaum bukan bumiputera kerana dasar pemberian hakmilik tanah dan perumahan di Kelantan tidak membenarkan pemaju menjual rumah kepada bukan bumiputera. Pemaju menghadapi masalah untuk menjual rumah kepada bukan bumiputera memandangkan terdapat unit-unit rumah yang tidak terjual kepada bumiputera. Punca dan faktor yang menyebabkan masalah ini perlu diketahui bagi memastikan projek perumahan di Kelantan dapat berjalan lancar.

1.3 Matlamat dan Objektif Kajian

Untuk menjalankan kajian ini, matlamat dan objektif telah dibentuk supaya kajian ini dapat berjalan mengikut tujuan yang ingin dicapai. Matlamat yang dibentuk adalah:-

Objektif kajian yang dibentuk untuk mencapai matlamat di atas adalah seperti berikut:-

- i) Mengkaji proses permohonan tanah kerajaan bagi projek binaan perumahan di Kelantan
- ii) Mengenalpasti proses kelulusan penjualan unit rumah kepada bukan bumiputera di Kelantan
- iii) Mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan

- iv) Mengenalpasti julat kos rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan

1.4 Skop Kajian

Bagi memudahkan kajian dijalankan, skop kajian telah ditentukan. Skop kajian adalah tertumpu kepada:-

- i) Kajian hanya menumpukan kepada proses hakmilik tanah bagi projek binaan perumahan sahaja
- ii) Kajian hanya dilakukan bagi proses hakmilik tanah di Kelantan
- iii) Kawasan kajian hanya bagi projek perumahan di Kelantan
- iv) Menganalisis data yang diperolehi

1.5 Kaedah Kajian

Kajian ini akan dijalankan secara berperingkat-peringkat supaya ianya lebih teratur. Di setiap peringkat kaedah-kaedah tertentu digunakan untuk menjalankan kajian dan penganalisaan (Rujuk Rajah 1.1)

1.5.1 Peringkat Pertama

Dalam peringkat ini, kajian literatur akan dilakukan dengan pembacaan dan rujukan, pemerhatian dan perbincangan awal untuk memaham dan mengetahui bidang kajian.

1.5.2 Peringkat Kedua

Pada peringkat ini, kajian lapangan akan dilakukan secara pengamatan, pengumpulan data, menembual pegawai dan pekerja yang terlibat. Dua jenis data dikumpul dan dianalisis iaitu:

i. Data Primer

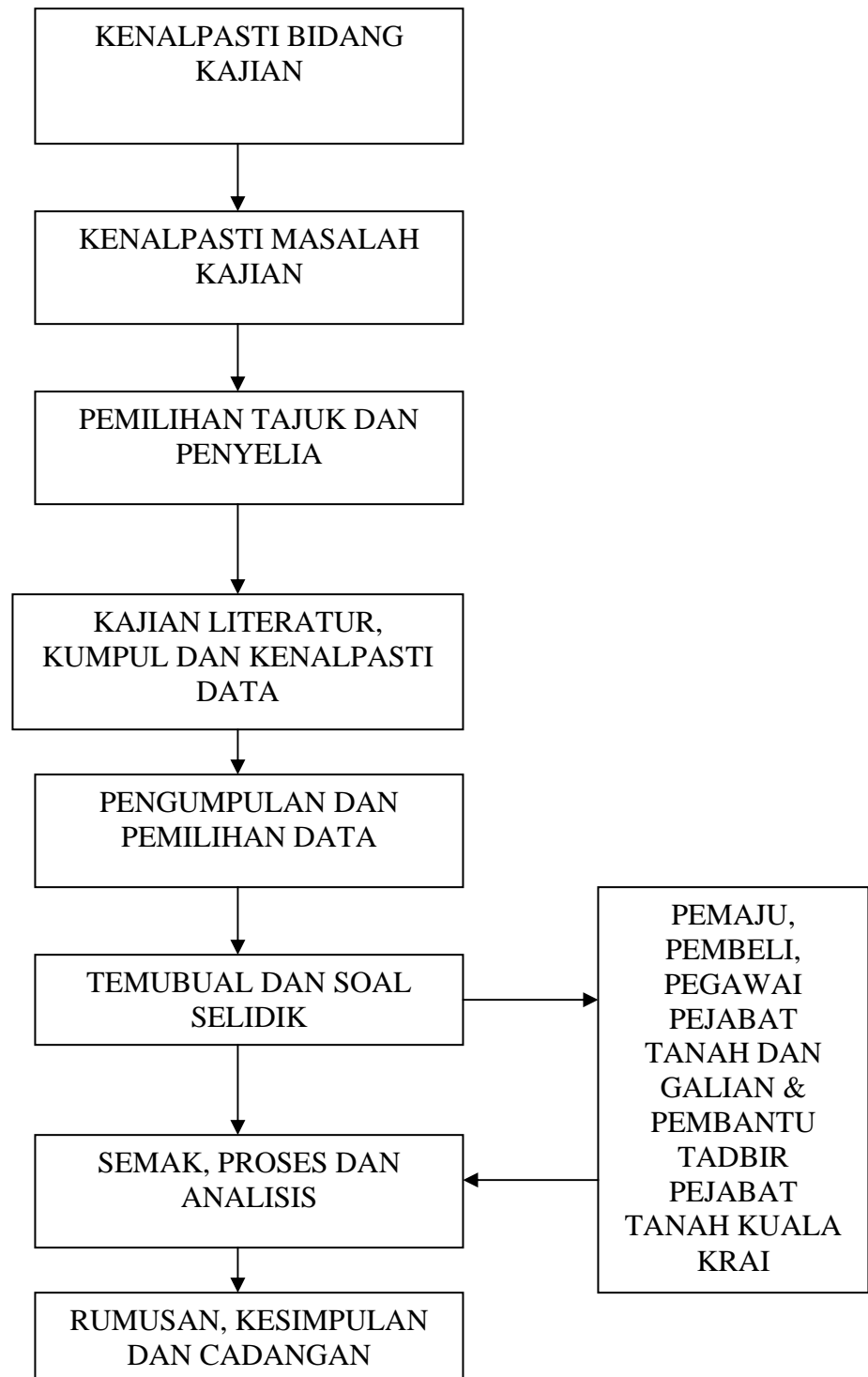
Data Primer ini diperolehi dan dikumpul daripada pemerhatian, temuduga dan soal selidik yang dijalankan. Borang soal selidik diedarkan kepada pemaju dan pembeli-pembeli rumah di Kelantan sementara pula temubual pula dijalankan dengan Pegawai Perumahan Pejabat Tanah dan Galian Negeri Kelantan, Pembantu Tadbir bahagian hakmilik tanah di Pejabat Tanah Kuala Krai dan pemaju perumahan swasta.

ii. Data Sekunder

Data Sekunder diperoleh dan dikumpul daripada kajian literatur dan sumber dokumen bertulis seperti buku rujukan, tesis, majalah, akhbar, jurnal, kertas seminar dan lain-lain bahan rujukan.

1.5.3 Peringkat Ketiga

Peringkat ini adalah merupakan peringkat terakhir dalam kajian penyelidikan ini. Data-data yang diperolehi disusun, diproses dan dianalisis bagi mencapai objektif kajian. Cadangan-cadangan dan garis panduan berdasarkan keputusan kajian akan dikemukakan dalam peringkat ini.



Rajah 1.1: Carta Alir Metodologi Penyelidikan

BAB II

INDUSTRI PERUMAHAN

2.1 Pengenalan

Rumah kediaman merupakan satu keperluan asas manusia. Keperluan ini mesti dipenuhi supaya seseorang individu itu dapat hidup dalam suasana yang sihat dan selamat. Oleh itu salah satu matlamat sosial dalam pembangunan negara ialah penyediaan kemudahan perumahan kepada penduduk yang bukan sahaja untuk memenuhi keperluan asas malah juga bertujuan untuk pertumbuhan ekonomi negara.

Untuk memenuhi keperluan perumahan yang semakin meningkat Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan sentiasa menjalankan kajian semula Dasar Perumahan bagi menggubal satu Dasar Perumahan Negara yang lebih menyeluruh. Di antara perkara yang dipertimbang dan diambil kira oleh kerajaan untuk menjalankan sesuatu projek perumahan adalah seperti berikut

- i- Keperluan, permintaan dan penawaran
- ii- Tanah untuk perumahan
- iii- Kewangan
- iv- Sumber manusia
- v- Teknologi, rekabentuk bahan binaan, piawaian
- vi- Perundangan
- vii- Infrastruktur, utiliti, kemudahan sosial
- viii- Sosio-budaya, sosio politik, sosio ekonomi
- ix- Penyelidikan dan pembangunan
- x- Penyelenggaraan bangunan dan infrastruktur
- xi- Pusat data dan maklumat perumahan

Dasar yang ingin dilaksanakan ini merupakan satu projek yang dicadangkan untuk dilaksanakan dalam tempoh Malaysia ke 8 (2001-2005). Pertumbuhan penduduk yang pesat terutamanya di kawasan bandar disebabkan oleh faktor demografi, kepesatan industri, peningkatan pelaburan, sistem kewangan dan penerimaan teknologi mendorong kepada satu dasar perumahan baru dibentuk. Menjelang tahun 2020, penduduk bandar Malaysia dijangkakan meningkat kepada 32 juta orang atau 65% merupakan penghuni di kawasan bandar. Berikutan dengan perkembangan kependudukan, keperluan dan permintaan terhadap rumah juga dijangkakan akan meningkat. Memandangkan perumahan merupakan di antara sektor strategik yang penting untuk menjana ekonomi negara maka dijangka pelaburan dalam sektor perumahan akan tertumpu di kawasan bandar. Dalam tahun 1994, industri perumahan menghasilkan output sebanyak 7.3 billion dan menyumbang sebanyak 12 % kepada pendapatan negara (Ali Azhar,2000).

2.2 Perumahan di Malaysia

Dalam penyediaan perumahan, kerajaan bersama sektor swasta mempunyai tanggungjawab sosial yang perlu diutamakan. Tanggungjawab sosial ini termasuklah penyediaan prasarana dan persekitaran yang sihat kepada penghuni rumah. Tanggungjawab ini penting bagi memastikan masalah seperti kemiskinan dan perpaduan di kalangan rakyat dapat diatasi. Industri perumahan negara melibatkan sektor awam dan swasta serta usahasama antara kedua-dua sektor bagi memenuhi kehendak semua lapisan masyarakat. Oleh itu perumahan di Malaysia dilaksanakan oleh sektor awam swasta (Jabatan Perumahan Negara).

Penyediaan perumahan bagi semua lapisan masyarakat dilaksanakan oleh sektor awam dan swasta seperti berikut:

Sektor Awam

- i- Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR)
- ii- Program Perumahan rakyat Bersepadu (PPR)
- iii- Skim Pertapakan Dan Kemudahan (SPK)
- iv- Skim Pinjaman Perumahan (SPP)
- v- Perumahan Di Bawah Agensi Pembangunan Tanah & Wilayah
- vi- Perumahan Agensi Kemajuan Ekonomi
- vii- Perumahan Kakitangan Kerajaan

Sektor Swasta

- i- Perumahan Pemaju Swasta Berlesen
- ii- Perumahan Koperasi
- iii- Perumahan Khas Perumahan Kos Rendah (PKPKR)
- iv- Perumahan Individu & Kumpulan

2.2.1 Perumahan Sektor Awam

Program PAKR, PPR, SPK dan SPP dalam sektor awam adalah khusus untuk menyediakan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah supaya matlamat kerajaan untuk meningkatkan kualiti hidup rakyat dan membasmi kemiskinan tercapai dan dijalankan oleh kerajaan melalui kementeriannya iaitu Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

PAKR diwujudkan bertujuan untuk menyediakan kemudahan perumahan yang sempurna kepada golongan berpendapatan rendah di luar bandar dan pinggir bandar di samping kemudahan-kemudahan asas dan sosial. PPR pula bertujuan untuk menempatkan setinggan-setinggan yang terlibat dengan projek pembangunan kerajaan di sekitar Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Lembah Kelang di negeri Selangor. SPK diperkenalkan oleh kerajaan pula merupakan sebahagian daripada program perumahan kos rendah yang di dasarkan kepada penyediaan kemudahan perumahan dan infrastruktur asas bagi golongan rakyat di luar bandar yang tidak mampu memiliki rumah di bawah program perumahan kos rendah. SPP dilaksanakan melalui akaun amanah yang dikenali sebagai Kumpulan Wang Amanah Pinjaman Perumahan kepada golongan berpendapatan rendah (Jabatan Perumahan Negara).

Bagi program perumahan di bawah agensi pembangunan tanah dan wilayah seperti FELDA, FELCRA, KEJORA, KETENGAH dan sebagainya bertujuan menyediakan rumah untuk peserta rancangan tanah dan wilayah termasuk penduduk setempat yang dipindahkan akibat pembukaan kawasan pertanian baru. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri (PKEN) dan Perbadanan Pembangunan Bandar (UDA) pula terlibat dalam pembangunan komersial, industri dan pembinaan. Bagi perumahan kakitangan kerajaan pula ia bertujuan untuk menyediakan kemudahan perumahan kepada kakitangan awam khususnya untuk kakitangan yang berpendapatan rendah dan berpakaian seragam di tempat-tempat bertugas tertentu (Elinawati, 2003).

2.2.2 Perumahan Sektor Swasta

Rumah yang dimajukan oleh pihak swasta adalah seperti rumah sesebuah, berkembar, teres, pangsa, pangsapuri, rumah kedai dan town house yang terdiri daripada kos rendah, sederhana dan tinggi.

PKPKR merupakan satu program perumahan khas yang dilaksanakan dalam tempoh 1986-1989. Program ini adalah merupakan usahasama di antara sektor awam dan swasta. Kerajaan negeri dan pusat memainkan peranan menyediakan insentif dan juga sebagai fasilitator untuk pemaju-pemaju yang menyertai program tersebut, sementara sektor swasta pula terlibat secara langsung dalam aktiviti pembinaan (Jabatan Perumahan Negara).

Perumahan individu dan kumpulan meliputi perumahan formal dan tidak formal. Perumahan formal termasuk pembinaan rumah yang kurang daripada empat unit dan dibangunkan dengan memperolehi kelulusan daripada Pihak Berkuasa Tempatan manakala perumahan tidak formal meliputi pembinaan rumah tanpa memperolehi kebenaran mana-mana pihak berkuasa seperti rumah tradisional, rumah kampung, rumah setinggan, kuarters estet dan lombong, khemah buruh dan rumah rakit (Elinawati, 2003).

2.3 Perundangan Dalam Industri Perumahan Malaysia

Pada masa kini terdapat hampir 700 Akta Persekutuan yang sedang berkuatkuasa dalam pelbagai bidang dan keadaan tertentu. Dalam industri perumahan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 merupakan akta yang utama dalam mengawal aktiviti pemaju perumahan demi melindungi kepentingan pembeli rumah.

Tetapi terdapat juga perundangan-perundangan lain yang memainkan peranan penting sama ada secara langsung atau tidak langsung dalam aktiviti industri ini. Oleh itu, segala kelemahan dan ketidaksempurnaan undang-undang tersebut akan menjejaskan industri perumahan negara. Berikut adalah senarai beberapa perundangan yang memainkan peranan dalam industri perumahan:

- i- Akta Pemaju Perumahan (Kawalan Dan Perlesenan) 1966 (Akta 118)
- ii- Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)
- iii- Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)
- iv- Akta Perancang Bandar 1995 (Akta 538)
- v- Akta Perkhidmatan Bomba 1988 (Akta 341)
- vi- Akta Bank dan Institusi-Institusi Kewangan 1989 (Akta 372)
- vii- Akta Kontrak 1950 (Akta 136) & Akta Kontrak Kerajaan 1949 (Akta 120)
- viii- Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 (Akta 127) & Peraturan-Peraturan dan Perintah-Perintah
- ix- Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) dan kaedah-kaedah & Ordinan Pengambilan Tanah (Pampasan) (Peruntukan Khas) 1948 [P.T.M. Ord.21/1948]
- x- Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)
- xi- Akta Jurukur Tanah Berlesen 1958 (Akta 458)
- xii- Akta Jurukur Bahan 1967 (Akta 487)
- xiii- Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56/1965)

Di samping itu, undang-undang kecil yang digubal mengikut Akta Jalan, Parit dan Bangunan adalah seperti berikut:

- i- Undang-undang kecil Bangunan Seragam 1984
- ii- Undang-undang Kecil Kerja Tanah 1985

Manakala undang-undang kecil di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 ialah:

- i- Peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989
- ii- Peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemaju Perumahan) 1991

2.4 Pihak Yang Terlibat Dalam Industri Perumahan Malaysia

Dalam industri perumahan terdapat beberapa pihak yang memainkan peranan penting seperti pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) atau Pihak Berkuasa Tempatan, pihak pemaju, pihak kontraktor, golongan profesional dan pihak pembeli rumah (Leong Seng, 2001).

2.4.1. Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah ditubuhkan pada 24 Mei 1964 dengan nama Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan. Pada 18 Julai 1978, organisasi kementerian telah diubah dan disusun semula dengan nama Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Penubuhan ini adalah hasil gabungan Kementerian Perumahan dan Kemajuan Perkampungan dengan Bahagian Kerajaan Tempatan yang sebelumnya terletak di bawah Kementerian Kerajaan Tempatan dan Wilayah Persekutuan (www.kpkt.gov.my).

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan mempunyai beberapa Bahagian dan Jabatan yang berkait rapat dengan industri perumahan seperti di bawah:

- i. Bahagian Perancangan Dasar dan Pembangunan

- ii. Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa
- iii. Bahagian Perlesenan dan Khidmat Nasihat
- iv. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
- v. Jabatan Bomba dan Penyelamat
- vi. Jabatan Kerajaan Tempatan
- vii. Jabatan Perumahan Negara

Peranan utama KPKT ialah memastikan industri perumahan membangun secara teratur, bersih dan memastikan kepentingan pembeli rumah dipelihara. Bahagian Perlesenan dan Khidmat Nasihat KPKT adalah dipertanggungjawab menguruskan pengeluaran lesen, permit, iklan dan jualan kepada pemaju perumahan. Pemaju yang membina rumah untuk dijual melebihi daripada empat unit dimestikan mendapat lesen, permit, iklan dan jualan daripada KPKT. Pengeluaran lesen, permit iklan dan jualan hanya terpakai kepada pemaju perumahan swasta. Koperasi dan Perbadanan Kemajuan Negeri yang terlibat dalam industri perumahan dikecualikan daripada lesen pemajuan perumahan, permit iklan dan jualan. Walau bagaimanapun pemaju perumahan swasta tidak perlu mendapat lesen, permit iklan dan jualan dengan syarat tertentu iaitu:

- i. Membina kurang daripada empat unit rumah
- ii. Membina lebih daripada empat unit rumah tetapi tidak membuat apa-apa penjualan
- iii. Membina tetapi menjual rumah setelah mendapat sijil Kelayakan Menduduki (CFO) penuh.

Bagi memastikan kepentingan pembeli terjamin, kementerian telah mewajibkan semua pemaju perumahan membuka satu akaun pemajuan khusus bagi tiap-tiap satu projek di bank atau institusi kewangan. Ini bertujuan untuk memastikan pemaju perumahan tidak menyalahgunakan wang pembeli rumah. Di bawah Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991 semua kutipan wang daripada pembeli rumah dan semua pinjaman yang diperolehi oleh pemaju perumahan daripada bank atau institusi kewangan mesti dimasukkan ke akaun ini. Semua pengeluaran wang daripada akaun ini hendaklah mematuhi tujuan yang dinyatakan dalam peraturan 7

(Peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan 1991) dan dikawal oleh bank atau institusi kewangan dan perakauan daripada arkitek berdaftar atau jurutera yang bertanggungjawab ke atas projek pemaju perumahan tersebut.

Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa KPKT pula akan melakukan pengawasan projek dan menguatkuasa undang-undang. Pegawai penguatkuasa akan membuat lawatan ke tapak projek binaan bagi memastikan projek berjalan seperti dijadualkan. Memandangkan projek perumahan terlalu banyak serta masalah kekurangan pegawai penguatkuasa, pengawasan hanya dibuat secara rawak dan selektif.

2.4.2. Jabatan Perumahan Negara (JPN)

Jabatan Perumahan Negara juga memainkan peranan yang tidak kurang pentingnya dalam industri perumahan dalam usaha membentuk masyarakat yang maju dan bersepadu. JPN mempunyai komitmen yang tinggi dalam usaha membantu kerajaan-kerajaan Negeri untuk menyediakan perumahan yang termampu dan selesa melalui perancangan, penyediaan peruntukan dan pengesanan pelaksanaan program perumahan awam kos rendah seperti Projek Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR), Program Perumahan Rakyat (PPR) dan Skim Pertapakan dan Kemudahan (SPK). Di antara fungsi yang dimainkan oleh JPN ialah:

- i. Menyediakan asas-asas pembentukan dasar dan perancangan yang berkaitan dengan pembangunan perumahan bagi membantu KPKT menggubal dasar, strategi-strategi dan perancangan pembangunan perumahan untuk seluruh negara.
- ii. Menjalankan kerja-kerja penyelidikan berkenaan teknologi bangunan, pembinaan dan rekabentuk bersama universiti-universiti tempatan di samping melaksanakan

kajian sosio- ekonomi dan keberkesanan projek-projek perumahan sektor awam dan swasta.

- iii. Membantu kerajaan negeri, agensi-agensi kerajaan dan pemaju swasta dalam perancangan dan penyelarasan projek-projek perumahan dan bangunan mereka.
- iv. Memberi khidmat perundingan teknikal seperti ukur tanah, arkitek, kejuruteraan awam dan struktur, kejuruteraan elektrik, kejuruteraan mekanikal, pengurusan kontrak, pengurusan dalam pelaksanaan projek-projek perumahan awam.
- v. Menyediakan pinjaman kepada golongan yang tidak berkeupayaan mendapatkan pinjaman untuk membina atau membeli rumah.

2.4.3 Pemaju Perumahan

Pemaju perumahan dari sektor awam adalah terdiri daripada agensi kerajaan atau perbadanan yang dikawal oleh kerajaan persekutuan atau kerajaan negeri. Mereka ini merupakan badan atau agensi yang dipertanggungjawabkan bagi melaksanakan dasar, garis panduan dan polisi perumahan negara supaya kebajikan golongan miskin terpelihara. Semua aktiviti pembangunan yang dijalankan oleh agensi atau perbadanan kerajaan ini adalah tidak tertakluk kepada Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan peraturannya kerana terikat dengan peraturan kerajaan masing-masing. Untuk mencapai dasar Perumahan Negara kerajaan telah merancang beberapa program perumahan seperti berikut untuk memenuhi permintaan golongan yang berpendapatan rendah.

- i- Perumahan Sektor Awam Kos Rendah
- ii- Skim Pertepakan dan Kemudahan (SPK)
- iii- Skim Pinjaman Perumahan (SPP)
- iv- Program Perumahan Di Bawah Agensi Pembangunan Tanah dan Wilayah

- v- Program Perumahan Di Bawah Agensi Kemajuan Ekonomi
- vi- Program Perumahan Kakitangan Kerajaan

Bagi syarikat- syarikat pemaju swasta pula mereka yang ingin memajukan sesuatu projek perumahan perlu mendapatkan “ Lesen Pemajuan Perumahan” daripada KPKT seperti yang dinyatakan dalam seksyen 5 Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966. Penglibatan pihak swasta adalah penting dalam usaha mencapai matlamat dasar tersebut kerana tanpa penglibatan sektor swasta, kerajaan tidak mampu menyediakan rumah untuk memenuhi keperluan masyarakat. Dalam sektor swasta program yang dilaksanakan adalah pelbagai dan mengikut permintaan dari semasa ke semasa. Pembangunan perumahan oleh pemaju sektor swasta melibatkan pelbagai kategori dan jenis rumah terutamanya harga sederhana dan tinggi. Program perumahan boleh dikategorikan seperti berikut:

- i- Perumahan Pemaju Swasta Berlesen
- ii- Program Khas Perumahan Kos Rendah (PKPKR)
- iii- Perumahan Individu dan Kumpulan

2.4.4 Pihak Kontraktor

Dalam satu skim perumahan, golongan kontraktor merupakan golongan kedua terpenting selepas pemaju perumahan kerana mereka akan melibatkan diri secara langsung dalam proses pembinaan dan pelaksanaan projek tersebut. Sekiranya golongan ini menghadapi masalah, maka secara tidak langsung ia juga membawa masalahnya kepada pemaju perumahan dan seterusnya menjejaskan industri perumahan. Ini disebabkan dalam Akta Pemaju Perumahan (Kawalan Dan Perlesenan) 1966 dan peraturannya telah menetapkan bahawa para pemaju berlesen perlu menyiapkan projek

pembinaan dalam tempoh 2 tahun dan sekiranya tidak dapat disiapkan pemaju perlu memohon untuk melanjutkan tempohnya dengan memberi sebab-sebab tertentu.

Apabila pemaju perumahan mendapatkan kelulusan kebenaran merancang, maka mereka akan melantik kontraktor-kontraktor tertentu untuk memulakan kerja-kerja di tapak pembinaan. Kebiasaannya pemaju akan melantik satu kontraktor utama yang mempunyai rekod yang baik dan jelas membuktikan kemampuan mereka untuk melaksanakan projek tersebut. Selepas itu, kontraktor utama akan melantik kontraktor-kontraktor kecil untuk melaksanakan kerja-kerja mengikut bidang kepakaran masing-masing. Ada pihak pemaju yang besar tidak perlu melantik kontraktor untuk melaksanakan kerja-kerja pembinaan kerana mereka mempunyai kontraktor sendiri dan pasukan kepakarannya.

Para kontraktor yang terlibat dalam industri pembinaan perlu mendapatkan lesennya daripada Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia atau “Construction Industry Development Board Malaysia (CIDB)” mengikut prosedur tertentu. Mereka akan diberikan latihan tertentu dalam bidang masing-masing supaya kualiti dalam industri pembinaan dapat dipertingkatkan dari masa ke semasa. Kontraktor-kontraktor yang ingin memulakan operasinya perlu berdaftar di Pusat Khidmat Kontraktor (PKK), Kementerian Pembangunan Usahawan mengikut kemampuan dan kelas masing-masing.

2.4.5 Golongan Profesional

Dalam sesuatu skim perumahan, Pemaju perumahan merupakan orang pertama merancang dan mengenalpasti lokasi projek perumahan yang ingin dijalankan. Dalam proses pelaksanaan projek dari mula hingga siap pemaju memerlukan kepakaran-

kepakaran daripada pelbagai bidang seperti Penilai Harta Tanah, Arkitek, Jurutera, Jurukur Bahan, Jurukur Tanah, institusi kewangan dan peguam untuk menyediakan segala keperluan yang dikehendaki oleh Jabatan-Jabatan Kerajaan.

Pemaju perlu menggunakan kepakaran Penilai Harta Tanah bagi memastikan tapak tanah yang dicadangkan sesuai dibangunkan. Para penilai akan mengkaji faktor di sekelilingnya seperti nilai pasaran harta tanah sekeliling, jarak perjalanan dari pusat bandar ke tapak projek, kemudahan-kemudahan yang ada di sekeliling tanah, kemampuan dan citarasa penduduk setempat serta jenis dan harga rumah yang sesuai dibangunkan supaya satu laporan boleh disediakan kepada pemaju. Jika laporan kajian kemungkinan memberi sokongan bahawa tapak tersebut berpotensi untuk dibangunkan, maka pemaju akan mendapatkan tapak tersebut sama ada melalui cara membeli tanah tersebut atau melalui cara pengambilan balik tanah Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486).

Apabila pemaju memperolehi tanah tersebut, maka ia akan melantik konsultan untuk melaksanakan projek tersebut. Bagi syarikat pemaju yang besar mereka biasanya mempunyai konsultannya sendiri dan menubuhkannya sebagai anak syarikat. Pada peringkat ini konsultan perlu menyediakan pelan tapak, pelan susunatur, saliran dan peparitan untuk kelulusan pihak berkuasa tempatan.

Sekiranya tanah yang ingin dibangunkan itu terikat dengan syarat-syarat atau sekatan kepentingan tertentu dan perlu memohon pecah sempadan, pecah bahagian serta penyatuan, maka Jurukur Tanah Berlesen akan memainkan peranan dalam proses tersebut sehingga mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

Arkitek dan Jurutera pula memainkan peranan untuk menyediakan rekabentuk pelan bangunan dan terlibat di peringkat pelaksanaan projek. Arkitek perlu merekabentuk jenis rumah yang akan dibangunkan mengikut citarasa pembeli dan sesuai dengan perkembangan semasa. Menurut Razali Agus, rekabentuk sesebuah rumah merupakan faktor yang penting untuk menarik minat para pembeli rumah.

Sebelum proses pembinaan dijalankan jurutera pula memerlukan kepakaran Jurukur bahan untuk mengenalpasti bahan-bahan yang diperlukan serta nilai kos yang diperlukan dalam menyediakan bahan tersebut. Jurutera pula bertanggungjawab memastikan segala kerja pembinaan dijalankan mengikut Pelan Bangunan yang disediakan oleh arkitek dan mengikut jadual perkembangan masa yang ditetapkan.

Bagi peguam pula semasa proses jual beli rumah dan menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 menghendaki peguam menyediakan surat perjanjian tersebut. Pihak peguam juga bertanggungjawab untuk memastikan segala isi kandungan SPJB difahami oleh pembeli sebelum ia ditandatangani.

Peranan institusi kewangan pula adalah pembiayaan kepada aktiviti pembangunan perumahan. Pihak pemaju perlu mendapatkan pinjaman daripada institusi kewangan untuk membiayai segala kos projek perumahan yang dijalankan. Wang yang dipinjamkan daripada institusi kewangan kepada pemaju dan wang yang dibayar oleh pembeli rumah kepada pemaju perlu dimasukkan dalam Akaun Khas Pemajuan Perumahan (Seksyen 7A, APP 1966) dan dikawal oleh institusi tersebut.

2.4.6. Golongan Pembeli Rumah

Pembeli rumah merupakan golongan yang amat penting dalam industri perumahan negara kerana kejayaan atau kegagalan industri itu akan ditentukan oleh mereka sama ada dari segi kemampuan kewangannya, citarasanya dan tahap keinginan untuk memiliki rumah. Faktor utama yang mempengaruhi keputusan pembeli rumah ialah kemampuan kerana walau apapun citarasa seseorang pembeli jika tidak mampu ia tidak akan membeli suatu rumah. Jika mereka mampu membeli rumah tetapi apa yang

terjadi selalunya rumah-rumah itu mempunyai ruang yang sempit kerana pemaju akan menggunakan setiap ruang yang ada dalam membina rumah. Berlainan dengan golongan yang berada, mereka ini juga merupakan golongan sasaran pemaju yang mana segala impian mereka akan disediakan oleh pemaju asalkan mereka sanggup membayar harganya (Leong Sen, 2001).

2.5 Kajian Kemungkinan Dalam Projek Perumahan

Sebelum sesuatu projek pembangunan perumahan dilaksanakan, pemaju biasanya akan menentukan sama ada pembangunan tersebut menguntungkan atau tidak (Kamal Hakim, 2001). Ini bermakna tugas utama pemaju ialah mengenalpasti potensi pembangunan sesuatu tanah kerana sebagai pemaju mereka berhadapan dengan pelbagai-bagai risiko. Oleh itu cara umum yang digunakan untuk menentukan untung rugi sesuatu projek pembangunan perumahan ialah dengan menjalankan kajian kemungkinan ke atas projek.

Menurut Norhaya & Rosadah (1993), kajian kemungkinan hendaklah dilakukan sebelum sesuatu projek dilaksanakan. Ini bertujuan memastikan sesuatu pembangunan adalah berdaya maju dari segi fizikal dan kewangan. Hasil kajian kemungkinan juga merupakan garis panduan kepada pihak pemaju semasa menjalankan sesuatu projek tersebut.

Menurut Michael T. S Chai (1982) fungsi utama kajian kemungkinan adalah lebih kepada mengenalpasti dan mengesyorkan alternatif pembangunan yang sedia ada dalam pasaran, bukan untuk menentukan kebolehlaksanaan sesuatu projek. Kajian kemungkinan digunakan untuk menentukan jenis dan bentuk projek yang harus

dijalankan dan juga mengenalpasti teknik-teknik pelaksanaan dan pemasaran bagi projek tersebut.

Menurut Azhari (1994), kajian kemungkinan dijalankan untuk menentukan sama ada sesuatu projek yang akan dijalankan berdaya maju atau tidak dan ini dapat dilihat melalui hasil pulangan kewangan yang bakal dijana olehnya. Berjaya dalam keadaan ini bermaksud keupayaan projek tersebut mendatangkan pendapatan dari segi modal dan aliran tunai yang mencukupi untuk menarik pelabur melaksanakan projek tersebut.

Secara keseluruhan, kajian kemungkinan perlu disediakan sebelum sesuatu pembangunan itu dimulakan. Ini kerana kajian kemungkinan dapat mengarah dan mengenalpasti jenis, saiz dan bentuk pembangunan yang patut dilaksanakan. Kajian kemungkinan dapat ditafsirkan sebagai suatu kajian atau analisis yang menentukan daya maju, kebolehlaksanaan, pulangan dan keuntungan sesuatu projek dari segi ekonomi, perniagaan, teknikal, fizikal dan kewangan (Ken Meng, 2001).

2.5.1. Kepentingan Kajian Kemungkinan Dalam Projek Perumahan

Secara umumnya, kajian kemungkinan patut disediakan sebelum sebidang tanah diambil balik. Dengan membuat penyelidikan pasaran dan analisis ke atas faktor-faktor tertentu, pulangan dan situasi kejayaan sesuatu projek dapat dimaksimumkan. Dan ini boleh mengelakkan daripada kerugian dan juga meminimumkan risiko yang mungkin dihadapi pada masa depan.

Untuk memperolehi keuntungan yang maksimum, faktor-faktor yang berkaitan hendaklah dikenalpasti dan dianalisis terlebih dahulu. Kajian kemungkinan digunakan untuk mencapai pelbagai tujuan yang berkaitan dengan aspek-aspek berikut:-

1. Mengenalpasti kehendak dan permintaan klien

Ini merupakan elemen yang terpenting dalam kajian kemungkinan. Ia melibatkan:-

- Mengenalpasti jenis dan bentuk projek yang sesuai
- Meneliti atau menjaring cadangan rancangan projek yang ditetapkan
- Membaiki rancangan awalan projek supaya ia dapat dilaksanakan dengan lebih berjaya
- Menyediakan suatu rancangan awalan projek yang lebih jelas dan ia merupakan garis panduan semasa membuat keputusan (Chai T.S, 1982)

2. Menghasilkan rancangan awalan projek

Kajian kemungkinan sebagai asas kepada pihak pemaju dalam membuat perancangan dan rangka kerja pelaksanaan sesuatu projek (Norhaya dan Rosadah, 1993). Maksudnya, hasil kajian merupakan garis panduan kepada pihak pemaju dalam membuat pilihan jenis dan saiz projek, kaedah penilaian, perancangan, pelaksanaan serta pemasaran projek supaya projek tersebut lebih ekonomik dan menguntungkan.

3. Mengenalpasti kegunaan terbaik dan tertinggi (highest and best use) tapak

Analisis terbaik dan tertinggi tapak adalah kajian ke atas kegunaan alternatif tapak. Ia membantu dalam membuat pertimbangan pemilihan dan penggunaan tapak supaya memperolehi keuntungan maksimum dan kebenaran pembangunan tapak. Secara praktikal, konsep analisis 'highest and best use' dapat mengemukakan pemilihan tapak yang paling untung berdasarkan jenis projek dan kerja tapak yang dijalankan.

4. Mengenalpasti pihak pesaing

Pihak pemaju dapat mengenalpasti persaingan yang sudah wujud atau bakal wujud pada masa depan berdasarkan analisis penawaran. Dalam keadaan ini, pemaju tersebut dapat menyediakan satu strategi harga yang lebih baik.

5. Alternatif penilaian

Sebagai garis panduan kepada pihak pemaju dalam membuat pilihan cara penilaian yang paling sesuai supaya projek tersebut lebih sistematik. Dalam pembangunan harta tanah terdapat 5 kaedah penilaian yang biasa digunakan iaitu kaedah perbandingan, kaedah nilai baki, kaedah pendapatan, kaedah kos dan kaedah keuntungan.

6. Strategi pemasaran projek

Hasil kajian kemungkinan dapat membantu semasa membuat strategi pemasaran projek (Norhaya & Rosadah, 1993). Selain itu, ia juga dapat menunjukkan cara dan strategi pengiklanan yang terbaik bagi projek tersebut.

7. Sebagai asas dalam mendapatkan pembiayaan

Biasanya, pihak bank atau institusi kewangan akan memberi pinjaman kepada pihak pemaju berdasarkan hasil laporan kajian kemungkinan. Projek yang mempunyai potensi dan anggaran pulangan yang tinggi berpeluang untuk mendapatkan pinjaman lebih tinggi.

8. Kadar pulangan projek

Anggaran kos dan pulangan yang ditunjukkan dalam kajian kemungkinan merupakan asas bagi pihak pemaju menentukan kadar pulangan projek. Oleh itu, pemaju dapat mengenalpasti margin keuntungan projek tersebut.

2.5.2. Skop dan Pendekatan Kajian Kemungkinan

Menurut Norhaya dan Rosadah lagi ,kajian kemungkinan dijalankan selepas mengenalpasti keperluan dan objektif pemaju. Secara amnya, skop kajian kemungkinan meliputi:

- i- Penyiasatan fizikal dan persekitaran tapak
- ii- Penyiasatan karakter ekonomi yang lepas, semasa dan demografis data pada masa hadapan
- iii- Pelaburan kompetitif yang lain
- iv- Analisis data dan kesimpulan tentang kajian

Berdasarkan skop dan kerja-kerja yang terlibat dalam kajian kemungkinan adalah menjadi satu keperluan untuk menetapkan pendekatan yang bervariasi dalam menjalankan kajian ini. Setiap pendekatan tertumpu kepada pelbagai potensi yang akan menentukan kejayaan dan kegagalan projek yang dirancang.

a) Pendekatan Tapak/ Lokasi

Setiap pembangunan memerlukan tapak/lokasi di mana projek perumahan boleh dilaksanakan. Maka setiap pemaju perlu mendapatkan tanah terlebih dahulu untuk dijadikan tapak projek. Dalam urusan untuk memperolehi tanah, beberapa siasatan perlu dijalankan bagi memastikan kejayaan dalam perolehan tanah.

Pemaju perlu membuat siasatan hakmilik ke atas tanah yang hendak dibangunkan. Ini termasuklah perkara berhubung dengan jenis guna tanah, sekatan kepentingan, perancangan dan perundangan lain yang mungkin akan menjadi halangan kepada pembangunan.

Untuk mendapat gambaran tapak projek dengan lebih jelas, pemaju juga harus mendapatkan pelan ukur, pelan topografi dan sebagainya. Ini penting untuk mengetahui ciri-ciri tanah dan kemudahsampaian ke tapak projek. Selain itu, siasatan ke atas ciri-ciri fizikal tanah juga tidak boleh diabaikan. Pemaju perlu membuat semakan ke atas tapak untuk melihat keadaan topografi yang sebenar. Maklumat berhubung dengan kesediaan infrastruktur juga diperlukan. Ini kerana infrastruktur yang sedia ada akan menjimatkan perbelanjaan pemaju manakala tapak yang bermasalah memerlukan modal yang lebih banyak. Ini juga membantu pemaju membuat perancangan perletakan infrastruktur baru dan perletakan jenis rumah di tapak pembinaan.

b) Pendekatan Ekonomi

Pendekatan ekonomi ini merangkumi ruang litup yang sangat luas, ia merujuk secara khusus kepada pertumbuhan ekonomi, kadar pinjaman asas, kadar inflasi dan pendapatan perkapita penduduk (Kamal Hakim, 2001). Ia juga menerangkan ciri-ciri kawasan pasaran sama ada di peringkat nasional, negeri, bandar dan sebagainya. Secara khususnya aspek-aspek yang perlu diteliti termasuklah kependudukan, pendapatan, pekerjaan, aktiviti komersil dan industri, pengangkutan dan trend perkembangan petunjuk-petunjuk di atas.

Kebanyakan aspek ini adalah berkait secara langsung antara satu sama lain. Kestabilan ekonomi terutama aspek komersial dan industri boleh menjadi petunjuk kepada kejayaan sesuatu projek pembangunan.

Pendekatan ekonomi ini perlu dibuat dengan terperinci kerana hasil daripada analisis pendekatan inilah akan menunjukkan sama ada projek pembangunan bersedia dilancarkan ataupun perlu ditangguhkan.

a) Kependudukan

Aspek yang perlu diambilkira dalam pendekatan ini ialah corak kependudukan iaitu mengenalpasti pertumbuhan penduduk, saiz isirumah, struktur umur dan sebagainya yang boleh diperolehi dari laporan banci penduduk atau dari Pihak Berkuasa Tempatan.

b) Pendapatan

Data mengenai corak pendapatan boleh diperolehi dengan membuat analisa terhadap guna tenaga, kajian pasaran, bancia-bancia yang diterbitkan serta lain-lain kajian yang dijalankan.

c) Pekerjaan

Pendekatan ini dibuat dengan mengenalpasti jumlah pekerjaan di sekitar kawasan kajian. Guna tenaga utama selalunya di sektor kerajaan dan lain-lain perkhidmatan swasta. Maklumat daripada pendekatan pekerjaan dan pendapatan boleh menjadi petunjuk utama kepada keupayaan penduduk setempat untuk membeli harta tanah yang akan dibangunkan.

d) Aktiviti komersil dan Industri

Pendekatan ini boleh dilihat dengan melihat pertambahan aktiviti ini di kawasan kajian. Trend seperti pertambahan jenis, bilangan dan pertambahan syarikat yang melabur di kawasan kajian adalah tanda positif kepada pembangunan projek. Faktor ini boleh menjadi petunjuk kepada kekuatan kawasan setempat untuk menerima cadangan pembangunan sebagai pelengkap kepada aktiviti lain yang telah dilaksanakan.

e) Pengangkutan

Faktor yang perlu diambilkira termasuklah hubungan antara trend pengangkutan seperti jumlah penumpang penerbangan atau jumlah pengguna lebuh raya yang berhampiran dengan pembangunan yang dicadangkan. Ini boleh mempengaruhi kebolehlaksanaan projek yang akan dibangunkan.

c) **Pendekatan Pasaran**

Pendekatan ini ialah dengan mengkaji berapa kadar penawaran dan kadar permintaan terhadap jenis gunatanah yang ditawarkan dalam pasaran di kawasan tapak projek. Pendekatan meliputi jumlah yang siap dibina dalam pembinaan dan juga dalam perancangan.

a) **Penawaran**

Tujuan analisis perlu dibuat ialah untuk melihat setakat mana penawaran sesuatu kategori harta tanah di kawasan kajian dan sejauh mana penawaran yang dikeluarkan oleh projek baru yang akan dibangunkan dapat memenuhi kehendak penduduk atau mempengaruhi pasaran.

b) **Permintaan**

Kajian terhadap permintaan ini penting bagi memastikan segmen pasaran yang benar-benar diperlukan berada di pasaran. Jika produk yang ditawarkan adalah produk perumahan beberapa perkara perlu dikaji seperti:

- Kawasan yang ingin dimajukan
- Jenis pembeli yang terlibat
- Harga seunit rumah yang dijual
- Bekalan dan permintaan dalam pasaran

Persoalan utama yang perlu dipertimbangkan ialah adakah pasaran pembangunan jenis ini telah ada pada masa yang lalu ataupun ia merupakan sesuatu yang baru, apakah faktor utama yang mempengaruhi permintaan dan sebagainya. Kajian penawaran dan permintaan boleh dibandingkan untuk mengkaji sama ada produk yang ditawarkan adalah melebihi atau kurang di pasaran.

d) Pendekatan Rekabentuk dan Teknikal

Rekabentuk merupakan suatu proses berterusan dengan perkembangan setiap peringkat projek pembangunan. Pemaju perlu menentukan rekabentuk setiap jenis kategori rumah, rekabentuk yang dipakai dalam setiap fasa pembangunan dan membentuk ringkasan rekabentuk (design brief). Ringkasan rekabentuk adalah penting kerana ia menentukan parameter rekabentuk kepada arkitek.

Pada awalnya, rekabentuk seharusnya ringkas untuk mengawal kos. Walau bagaimanapun, rekabentuk tersebut mesti boleh dijadikan asas kepada jurukur bahan untuk menyediakan anggaran kos awalan, yang mana pemaju perlu membuat penilaian kewangan. Anggaran kos ini juga diperlukan supaya membolehkan perunding kos dibuat antara pemaju dan kontraktor semasa tugas pembinaan ditawarkan. Rekabentuk dan kos akan menjadi lebih terperinci dengan peningkatan kepastian dalam proses pembangunan.

Rekabentuk dan kos melibatkan semua ahli dalam pasukan projek dan berterusan di sepanjang proses pembangunan. Perekabentuk perlu memahami keperluan pasaran kesesuaian topografi tapak. Pihak kontraktor pula akan bergantung kepada rekabentuk yang terpapar dalam pelan susunatur dan pelan bangunan untuk membina. Oleh itu pemaju perlu memastikan rekabentuk telah disediakan pada setiap peringkat untuk mengelakkan kelewatan yang akan melengahkan proses pembinaan.

Di samping rekabentuk rumah, rekabentuk dalam perancangan projek juga perlu disediakan. Ia merupakan rekabentuk kepada tapak pembangunan, yang ada kaitan dengan perancangan terhadap pelan susunatur (Layout plan). Perancangan pelan susunatur memerlukan pengetahuan dan pertimbangan kepada aspek teknikal seperti jumlah keluasan yang boleh dibina (Total built up area), kelebaran jalanraya, keluasan rezab dan sebagainya bagi memenuhi kehendak pihak perancangan. Ini adalah penting kerana pelan tersebut perlu mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa (Pim Ning, 2001)

e) **Pendekatan Kewangan**

Sebelum melaksanakan sesuatu projek, pemaju akan menyemak kedudukan kewangan dan mengkaji kedayahidupan projek. Pentaksiran kewangan (financial appraisal) dilakukan untuk membuat jangkaan awal aliran kewangan, jangkaan awal kos pembangunan dan peruntukan yang diperlukan. Ini bertujuan untuk memastikan kos pembangunan adalah munasabah dan pemaju tidak menghadapi masalah kewangan dalam proses pembangunan. Maklumat ini dapat memberi keyakinan kepada pemaju untuk melabur dalam projek ini dengan membandingkan potensi pulangan atau keuntungan mereka dengan risiko yang mungkin dihadapi.

Selepas membuat pentaksiran kewangan dan mengkaji belanjawan, langkah seterusnya ialah untuk mendapatkan modal atau peruntukan bagi melaksanakan pembangunan. Kemudahan kewangan diperlukan untuk pembiayaan projek. Biasanya modal diperlukan untuk membeli tanah dan melakukan pembinaan. Modal ini boleh diperolehi daripada sumber dalaman, sumber luaran atau kombinasi kedua-duanya. Pemaju perlu memikirkan cara pembiayaan projek yang sesuai. Kebiasaannya, pemaju memerlukan peruntukan kewangan dari sumber luar bagi pembiayaan projek pembangunan mereka, kecuali mereka yang mempunyai sumber kewangan dalaman yang kukuh. Jadi sebelum melibatkan diri dalam sesuatu projek, pemaju perlu mengenalpasti institusi kewangan yang akan membiayai projek mereka (Pim Ning, 2001)

2.6 Pinjaman Perumahan Kerajaan

2.6.1 Syarat-Syarat Asas Pinjaman Perumahan Kerajaan

Di antara syarat-syarat asas pinjaman perumahan oleh kerajaan ialah:

- 1- Kakitangan Kerajaan Berjawatan tetap
- 2- Warganegara Malaysia
- 3- Borang permohonan dikemukakan 6 bulan sebelum bersara atau tamat perkhidmatan
- 4- Telah berkhidmat sekurang-kurangnya 1 tahun
- 5- Telah disahkan dalam jawatan
- 6- Bukan seorang bankrap atau siberhutang hukuman atau pemakan gaji tidak berkemampuan atau sedang dalam tindakan tatatertib

2.6.2 Kadar Kelayakan Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia

Kadar kelayakan pinjaman ini adalah digunapakai untuk Hakim-hakim Mahkamah Agong atau yang setaraf dengannya, Pegawai-pegawai Perkhidmatan Awam Am dan Anggota Tentera Malaysia. Amaun kelayakan pinjaman perumahan adalah seperti jadual 2.1 yang berikut:

Jadual 2.1: Gaji Dan Kelayakan Jumlah Pinjaman

Bil	Gaji Bulanan Hakiki (RM)	Kelayakan Pinjaman (RM)
a.	3500 dan ke atas	300,000
b.	3000 dan 3499	250,000
c.	2500 ke 2999	220,000
d.	2000 ke 2499	200,000
e.	1500 ke 1999	160,000
f.	1200 ke 1499	130,000
g.	1000 ke 1199	100,000
h.	800 ke 999	80,000
i.	600 ke 799	60,000
j.	599 dan ke bawah	40,000

Sumber: <http://www.treasury.gov.my>

2.7 Faktor-Faktor Lebih Penawaran Dalam Industri Perumahan

Di antara faktor-faktor lebih penawaran perumahan yang dikenalpasti ialah:

2.7.1 Pertumbuhan Pendapatan Pembeli Rumah Yang Lembap

Menurut laporan Rancangan Malaysia ke enam di antara faktor yang menyebabkan lebih penawaran dalam sektor perumahan ialah pertumbuhan pendapatan pembeli rumah yang lembap.

2.7.2 Kesukaran Mendapat Pinjaman Perumahan

Menurut laporan dalam Rancangan Malaysia ke enam juga kesukaran mendapat pinjaman perumahan menjadi salah satu faktor lebih penawaran rumah. Skim Khas pinjaman perumahan yang diperkenalkan oleh Bank Negara Malaysia pada tahun 1982 dan syarat-syarat baru yang dikenakan oleh skim pinjaman perumahan kakitangan sektor awam telah mengurangkan permintaan ke atas rumah yang ditawarkan pemaju.

2.7.3 Kadar Faedah Yang Tinggi

Kadar faedah yang tinggi juga merupakan faktor mengapa berlakunya lebih dalam penawaran perumahan. Kadar faedah yang dikenakan oleh pihak bank adalah seperti jadual 2.2 berikut:

Jadual 2.2: Kadar Faedah Pinjaman Bank

Pinjaman Kewangan Harta Kediaman Bagi Rumah di bawah Pembinaan dan Kediaman		
Siap		
Kewangan maksimum	90%	100%
Tempoh	Kadar (%)	Kadar (%)
Tahun 1	2.25	
Tahun 2	4.25	
Tahun 3-Tahun 10	6.60	6.80
Tahun 3-Tahun 20	7.00	7.10
Tahun 3-Tahun 30	7.55	7.65
Tahun 3- Tahun 35	7.85	8.10

Sumber: Bank Muamalat Kota Bharu

2.7.4 Harga Rumah yang Tinggi

Harga rumah yang tinggi juga merupakan antara salah satu faktor yang menyebabkan berlakunya lebih penawaran. Harga rumah yang ditawarkan oleh pihak pemaju yang tinggi telah mengurangkan permintaan ke atas unit-unit rumah memandangkan kebanyakan mereka tidak mampu membeli rumah tersebut. Harga rumah yang ditawarkan oleh pihak pemaju adalah seperti berikut:

Jadual 2.3: Julat Harga Rumah Mengikut Jenis

Jenis Rumah Kediaman	Harga Jualan (RM)	
	Bumiputera	Bukan Bumiputera
Rumah Berkembar Setingkat 30' x 70'	115,900.00 dan ke atas	-
Rumah Teres Setingkat 20' x 70'	88,900.00 dan ke atas	106,000.00 dan ke atas
Rumah Berkembar 2 Tingkat 30' x 70'	151,900.00 dan ke atas	181,680.00 dan ke atas
Rumah Berkembar 2 Tingkat 30' x 60'	138,900.00 dan ke atas	166,680.00 dan ke atas

Sumber: Simpura Aktif Sdn Bhd (2005)

2.7.5 Lokasi Yang Kurang Sesuai

Lokasi juga merupakan faktor berlakunya lebih dalam penawaran perumahan. Lokasi rumah yang jauh di antara rumah ke pusat bandar, ke tempat kerja

dan ke kemudahan awam merupakan faktor rumah itu tidak mendapat sambutan pembeli.

2.8 Kesimpulan

Daripada perbincangan bab 2 ini, kita boleh memahami secara umum berkenaan industri perumahan di Malaysia. Perumahan di Malaysia dijalankan oleh bukan sahaja pihak kerajaan malah juga oleh pihak swasta. Kerajaan juga berperanan untuk menggariskan dan mengkaji dasar-dasar perumahan bagi menggubal satu Dasar Perumahan Negara yang lebih menyeluruh. Dasar ini perlu bagi memenuhi satu projek yang dicadangkan untuk dilaksanakan dalam tempoh Malaysia ke 8 (2001-2005).

Untuk memantapkan industri perumahan negara banyak pihak lain yang terlibat. Mereka ini memainkan peranan yang amat penting dalam membantu kerajaan meningkat industri perumahan. Dengan adanya kerjasama kesemua pihak maka diharapkan sektor perumahan negara ini akan lebih maju dan berdaya saing di samping dapat menyediakan perumahan yang dapat memenuhi kehendak kerajaan dan juga rakyat khususnya di negeri Kelantan.

BAB III

METADOLOGI KAJIAN

3.1 Pengenalan

Kaedah kajian atau metodologi kajian adalah satu perkara asas yang sangat penting dalam setiap penyelidikan bagi memastikan ianya dapat mencapai matlamat dan objektifnya. Satu kajian yang sistematik dan menyeluruh hendaklah dibina dalam usaha mencapai objektif dan matlamat ini. Pengumpulan data primer dan data sekunder perlulah diaplikasi mengikut kesesuaian dan keberkesanan dalam mencapai matlamat yang diperlukan.

Pelbagai cara digunakan bagi memperolehi data. Ia dilakukan sama ada melalui borang soal selidik, temubual dengan mereka yang terlibat dalam kajian ini. Data-data yang telah dikumpul akan dianalisis dan seterusnya akan menghasilkan kesimpulan dan cadangan.

3.2 Metodologi Kajian

Kajian yang dilakukan adalah dengan melalui beberapa peringkat seperti berikut:

- i) Mengenalpasti matlamat dan objektif kajian
- ii) Melalui kajian literatur
- iii) Melalui pengumpulan data
- iv) Analisa data
 - a. Soal selidik
 - b. Temubual
 - c. Kes kajian
- v) Contoh pengiraan
- vi) Kesimpulan dan cadangan

3.3 Sumber Data Maklumat

Dalam kajian ini dua sumber maklumat iaitu data primer dan data sekunder diperlukan bagi menganalisa dan seterusnya mendapatkan cadangan dan kesimpulan. Menurut Ahmad Mahdzan (1993) data primer adalah data asli atau maklumat yang

dikumpul daripada individu manakala data sekunder adalah data yang diambil daripada sumber tulisan sama ada yang pernah diterbitkan atau tidak diterbitkan.

3.3.1 Data Primer

Data primer adalah terdiri daripada data-data yang diperolehi daripada soal selidik dan temubual dengan pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung. Borang soal selidik dibentuk dan diedarkan kepada pihak-pihak yang terlibat (dalam kajian ini adalah penduduk bumiputera). Temubual juga dilakukan kepada pihak yang terlibat dengan kajian ini seperti Pegawai Bahagian Perumahan Pejabat Tanah dan Galian, Negeri Kelantan, Pembantu Tadbir Bahagian Permohonan Tanah, Pejabat Tanah Kuala Krai dan Pegawai Pemasaran Pemaju perumahan swasta yang terlibat secara langsung dengan projek binaan perumahan.

3.3.2 Data Sekunder

Data-data yang diperolehi secara rujukan literatur dan pembacaan dari sumber-sumber bahan bacaan. Bahan-bahan bacaan adalah terdiri daripada majalah, risalah, makalah, laporan, akhbar serta sumber penerbitan yang berkenaan dengan kajian ini.

3.4 Pengumpulan Data

Kaedah pengumpulan data yang digunakan dalam kajian ini adalah kaedah tinjauan. Setiap kaedah tersebut mempunyai peralatan atau instrumen penyelidikan yang tersendiri. Tujuan peralatan atau instrumen penyelidikan ini adalah untuk mengumpul maklumat bagi menjawab objektif atau tujuan dalam kajian ini.

3.4.1 Kaedah Soalselidik

Borang soalselidik dibentuk supaya dapat mengumpul data-data yang dikehendaki dan selari dengan objektif kajian. Borang soalselidik ini diserahkan dengan tangan kepada responden iaitu bumiputera di negeri Kelantan.

Kajian soal selidik ini dilakukan bagi mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan dan juga mengenalpasti julat kos rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan.

Sebanyak 40 keping borang soalselidik diedarkan untuk mengetahui dan mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan dan juga mengenalpasti julat kos rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan. Sebanyak 35 keping borang soalselidik berjaya dikumpulkan. Contoh borang soalselidik dilampirkan di Lampiran A. Secara amnya borang soalselidik dibahagikan kepada dua bahagian iaitu:-

- i) Bahagian A

Bahagian ini adalah mengenai maklumat dan latar belakang responden.

ii) Bahagian B

Bahagian ini adalah penting di mana dalam bahagian ini soalan dibahagikan kepada dua soalan iaitu faktor-faktor yang menyebabkan pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan dan apakah julat kos rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan. Jawapan akan dinilai dengan menggunakan kaedah indeks purata.

Semua data dan maklumat yang diperolehi akan melalui proses analisa dan disemak sama ada memenuhi keperluan projek ini. Sumber-sumber yang telah disemak kemudiannya disusun mengikut bab dan tajuk yang tertentu bagi memudahkan pembaca memahami dan jelas tentang laporan seiring dengan objektif dan skop kajian.

3.4.2 Temubual

Temubual dilakukan bagi mendapatkan fakta yang sukar diperolehi melalui borang soalselidik. Proses temubual sebenarnya adalah penting bagi membolehkan untuk mendapatkan kepastian dan maklumat terperinci tentang punca atau masalah yang dianalisis berdasarkan maklumbalas yang diperolehi.

3.4.3 Indeks Purata

Kaedah indeks purata digunakan bagi menganalisis data sebagaimana yang terkandung dalam borang soalselidik.

Data yang diperolehi dianalisa dengan menggunakan kaedah ini untuk mendapatkan tahap yang lebih serius bagi beberapa punca yang berpotensi menjadi isu penyebab mengapa pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan dan juga mengenalpasti julat kos rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan.

Data-data yang diperolehi daripada responden telah dianalisa seperti berikut:

- i. Skala markah yang diberi oleh responden untuk setiap maklumat akan dikira dan direkodkan
- ii. Pada bahagian B, Perkadaran pemarkahan kepada soalan 1 adalah seperti berikut :

Tidak setuju	1
Kurang setuju	2
Sederhana setuju	3
Setuju	4
Sangat setuju	5

- iii. Perkadaran pemarkahan kepada soalan 2 iaitu julat kos rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan adalah seperti berikut:

Tidak setuju	1
Kurang setuju	2
Sederhana setuju	3
Setuju	4
Sangat setuju	5

iv Klasifikasi bagi nilai indeks purata adalah berdasarkan kepada Abdul Majid dan McCagger (1997) seperti berikut:

1. = 'Sangat kurang penting'
 $0.00 \leq \text{Indeks Purata} < 1.50$
2. = 'Kurang Penting'
 $1.50 \leq \text{Indeks Purata} < 2.50$
3. = 'Sederhana Penting'
 $2.50 \leq \text{Indeks Purata} < 3.50$
4. = 'Penting'
 $3.50 \leq \text{Indeks Purata} < 4.50$
5. = 'Sangat Penting'
 $4.50 \leq \text{Indeks Purata} \leq 5.00$

v. Jumlah sektor pada keseluruhan responden bagi setiap punca atau cadangan direkodkan dan dibahagikan kepada jumlah responden untuk menghasilkan nilai purata bagi setiap bahagian. Persamaan yang digunakan bagi menentukan indeks purata adalah seperti berikut:

$$\text{Indeks Purata} = \frac{\sum a_i X_i}{\sum x_i}$$

Di mana :	a_i	=	Pemarkahan pada i
	X_i	=	Pembolehubah kepada kekerapan responden
	I	=	1,2,3,4 dan 5

3.4.4 Contoh Pengiraan

Kaedah pengiraan bagi mendapatkan nilai indeks purata adalah seperti contoh di bawah, yang mana pengiraan diberikan untuk mencari nilai indeks purata bagi penyebab pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan dan juga mengenalpasti julat kos rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan.

Jadual di bawah menunjukkan contoh maklumbalas daripada responden berkenaan persetujuan masalah yang dihadapi iaitu faktor-faktor penyebab pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan di Kelantan.

Jadual 3.1 menunjukkan contoh maklumbalas daripada responden yang bersetuju dengan masalah yang menyebabkan pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan di Kelantan.

Jadual 3.1Contoh bilangan maklumbalas responden

Kadar Kekerapan	Bilangan Responden
Tidak setuju	0
Kurang setuju	5
Sederhana setuju	5
Setuju	15
Sangat setuju	10
Jumlah	35

$$\text{Indeks Purata} = \frac{\sum a_i X_i}{\sum x_i}$$

Di mana : a_i = Pemarkahan pada i
 X_i = Pembolehubah kepada kekerapan responden
 I = 1,2,3,4 dan 5

$$\begin{aligned}
 &= 1 (0) + 2 (5) + 3 (5) + 4 (15) + 5 (10) \\
 &= 0 + 10 + 15 + 60 + 50 \\
 &= 135 / 35 \\
 &= 3.86
 \end{aligned}$$

3.5 Kesimpulan dan Cadangan

Hasil dari analisis data yang diperoleh kemudiannya akan digunakan untuk membuat kesimpulan dan cadangan. Kesimpulan dan cadangan akan merangkumi objektif kajian yang telah dinyatakan di peringkat awal kajian.

BAB IV

BAHAGIAN PERUMAHAN KERAJAAN NEGERI KELANTAN

4.1 Pengenalan

Kerajaan Negeri merupakan pihak yang berkuasa untuk meluluskan permohonan hakmilik tanah bagi projek perumahan di Kelantan. Pejabat Tanah dan Galian merupakan pihak yang berkuasa ke atas perkara yang berkaitan tanah dan juga perumahan. Untuk memohon kelulusan penjualan unit rumah kepada bukan bumiputera juga pihak pemaju perlu mendapat kelulusan daripada Kerajaan Negeri.

4.2 Misi Bahagian Perumahan

Merancang pembangunan perumahan bagi meningkatkan taraf hidup rakyat selaras dengan pertubuhan sosioekonomi Negeri Kelantan yang berlandaskan aspirasi agama, rakyat dan kerajaan.

4.3 Objektif Jabatan

Objektif Bahagian Perumahan ialah:-

- i) Memberi peluang yang seluas-luasnya kepada rakyatnya khususnya golongan yang berpendapatan rendah memiliki rumah sendiri dengan menikmati cara hidup yang lebih sempurna.
- ii) Meningkatkan pertumbuhan ekonomi menerusi industri perumahan.

4.4 Fungsi bahagian Perumahan

- i) Bertanggungjawab merancang, mengenalpasti dan melaksanakan program perumahan awam kos rendah termasuk Skim Pertapakan dan Kemudahan Asas.
- ii) Menjadi Urusetia kepada Pusat Serenti (One Stop Agency) bagi menangani permasalahan pihak swasta dalam melaksanakan projek-projek perumahan.

- iii) Bertanggungjawab menguruskan pinjaman/peruntukkan untuk program perumahan awam kos rendah dan Skim Pertapakan dan Kemudahan Asas.
- iv) Mengenalpasti, menilai dan memperakukan tapak-tapak cadangan projek dan jenis-jenis rumah yang akan dilaksanakan.
- v) Bertanggungjawab dalam urusan mengenai tawaran tender pembinaan rumah kos rendah dan Skim Pertapakan dan Kemudahan Asas.
- vi) Menyelaraskan dengan agensi-agensi pelaksana seperti Jabatan Perumahan Negara dan lain-lain agensi seperti Pejabat Tanah, Penguasa Tempatan, J.K.R., J.P.S, T.E.N. dan sebagainya.
- vii) Menguruskan soal-soal pembahagian rumah, memproses permohonan untuk menduduki rumah dan menggariskan dasar-dasar atau panduan kepenghunian
- viii) Bertanggungjawab dalam pengurusan kewangan seperti bayaran kemajuan, bayaran sewa, insurans kebakaran, dan sebagainya.
- ix) Bertanggungjawab mengawasi kerosakan-kerosakan pada rumah yang diberi sewa serta menguruskan pembaikan dan penyelenggaraan.
- x) Menguruskan mengenai jual beli rumah serta pengeluaran/pemindahan hakmilik kepada penghuni/pembeli yang layak.
- xi) Bertanggungjawab menguatkuasakan undang-undang ke atas penyewa-penyewa yang melanggar syarat seperti tindakan amaran dan juga tindakan Mahkamah.
- xii) Bertanggungjawab kepada semua perkara mengenai pengurusan Program Khas Perumahan Kos Rendah.

- xiii) Menjadi Urusetia kepada Jawatankuasa Kerajaan Tempatan, Perumahan dan Alam Sekitar.

4.5 Dasar Perumahan Negeri

Dasar Perumahan Negeri telah dirangka selaras dengan objektif dan Dasar Perumahan Negara dengan diberi penumpuan lebih kepada keperluan Negeri, Dasar-dasar tersebut ialah:

- 1) Memberi peluang kepada rakyat memiliki rumah yang sempurna dan memiliki rumah sendiri dengan harga berpatutan mengikut kemampuan mereka.
- 2) Menggalakkan rakyat negeri ini menikmati cara hidup yang selesa, teratur dan sempurna.
- 3) Menghapuskan kawasan-kawasan perumahan terbiar dan setinggalan di atas tanah kerajaan, serta menyelesaikan dan memesatkan kawasan yang berkenaan dari segi pertumbuhan ekonomi dan sosial.
- 4) Merupakan semangat perpaduan, menyusun dan menyatukan masyarakat berbilang kaum terutamanya di kawasan bandar.
- 5) Mengambil kira pemindahan dan pembangunan perumahan secara berkelompok bagi kawasan-kawasan perumahan yang berjauhan bagi mengintensifikasi kegunaan dan penggunaan tanah.

- 6) Menetapkan semua jenis Rumah Awam Kos Rendah di negeri ini adalah bercirikan Islam yang mengandungi 3 bilik tidur dan 2 bilik air yang berasingan, bagi memberi keselesaan kepada pemilik.

4.6 Pelaksanaan Projek Rumah Awam Kos Rendah Oleh Kerajaan Negeri

Kerajaan Negeri melaksanakan Rumah Awam Kos Rendah di Negeri Kelantan dengan menggunakan 3 cara melalui kaedah-kaedah berikut:

- i. Membina Sendiri melalui proses tender terbuka
- ii. Secara Usahasama dengan pemaju swasta
- iii. Skim Pertapakan Dan Kemudahan Asas (SPKA)

4.6.1 Membina Sendiri

Pihak Kerajaan Negeri telah mengenal pasti tanah-tanah untuk dilaksanakan projek Rumah Awam Kos Rendah (RAKR). Projek dilaksanakan oleh Bahagian perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Kerajaan Negeri Kelantan. Pelaksanaan projek-projek tersebut dilaksanakan secara tender di mana pihak Jabatan Kerja Raya atau Jabatan Perumahan Negara telah dilantik sebagai badan pengawas.

4.6.2 Secara Usahasama

Tapak yang telah dikenal pasti/dicadangkan untuk tujuan projek RAKR di mana Kerajaan Negeri telah bersetuju untuk menyerahkan tapak tersebut kepada pihak pemaju untuk dibangunkan dengan projek RAKR. Pembinaan projek tersebut adalah secara usahasama di antara pemaju swasta dengan Kerajaan Negeri/Perbadanan Menteri Besar.

Segala permohonan pecah sempadan dan ubah syarat semua projek usahasama adalah melalui Serenti perumahan, Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan.

4.6.3 Skim Pertapakan Dan Kemudahan Asas (SPKA)

Skim SPKA ini bertujuan untuk menyediakan kemudahan perumahan asas bagi golongan rakyat luar bandar yang berpendapatan rendah bagi mereka yang tidak mampu memiliki Rumah Awam Kos Rendah. Rumah yang dibina tersebut adalah rumah inti sahaja. Reka bentuk rumahnya ia boleh diperbesarkan di masa-masa hadapan apabila pendapatan penghuni bertambah. Kemudahan asas di dalam skim ini hendaklah disediakan dalam tahap yang minima dan akan dipertingkatkan dalam semasa ke semasa.

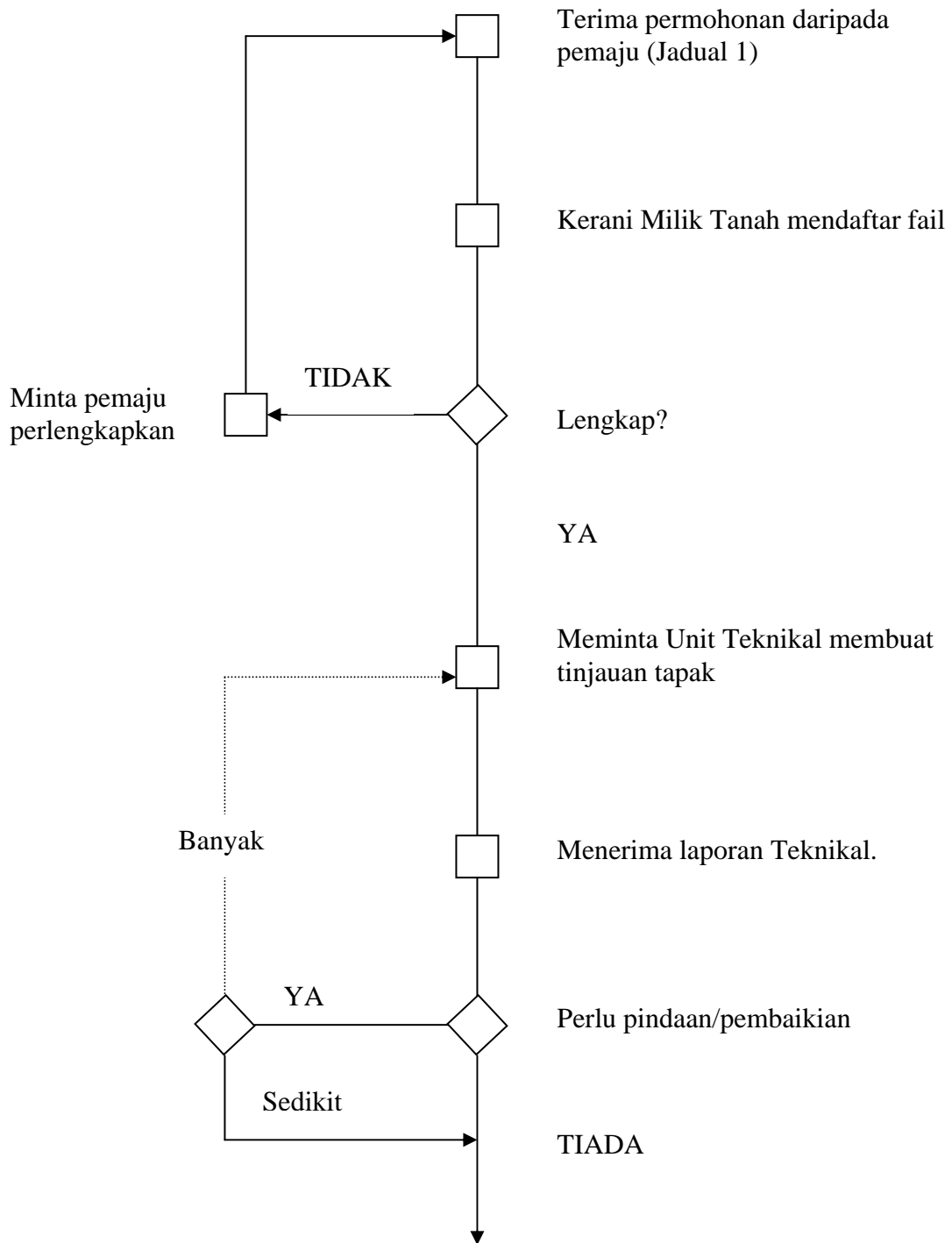
4.7 Proses Permohonan Tanah Kerajaan Bagi Projek Perumahan di Kelantan.

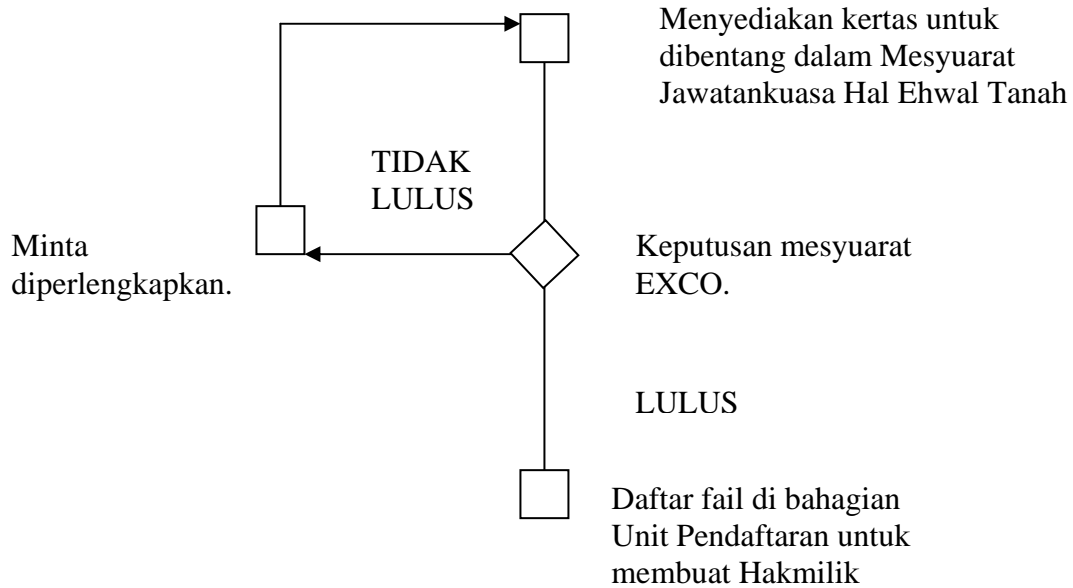
Terdapat beberapa pihak yang terlibat semasa proses permohonan tanah kerajaan bagi projek perumahan di Kelantan. Diantara pihak yang terlibat ialah Kerani Milik Tanah, Unit Teknikal, Jawatankuasa Hal Ehwal Tanah, EXCO Kerajaan Negeri dan Unit Pendaftaran. Proses dan pihak yang terlibat dalam permohonan tanah kerajaan ini ditunjukkan dalam Jadual 4.1 di bawah.

Jadual 4.1: Proses Permohonan Tanah Kerajaan Bagi Projek Perumahan di Kelantan.

Proses Kerja	Pegawai terlibat
1) Kerani Milik Tanah (KMT) menerima borang permohonan milik tanah (Jadual 1). KMT memastikan Jadual 1 telah diisi oleh pemohon dengan lengkap.	Kerani Milik Tanah
2) KMT mendaftar fail bagi permohonan tadi dan membuat resit untuk bayaran atau menerima bayaran	Kerani Milik Tanah
3) Merekod/ mencatat pergerakan fail tadi untuk diedarkan ke Unit Teknikal	
4) Unit Teknikal membuat tinjauan ke atas tanah untuk diukur	Unit Teknikal
5) Unit Teknikal membuat plan tanah setelah selesai diukur	

<p>6) Laporan diserahkan kepada KMT</p> <p>7) KMT menyediakan fail untuk mesyuarat Jawatankuasa Hal Ehwal Tanah</p> <p>8) Apabila telah diperakui/ diluluskan oleh Jawatan Hal Ehwal Tanah, fail tersebut akan di bawa untuk kelulusan EXCO</p> <p>9) Penyediaan kertas EXCO dilakukan terlebih dahulu sebelum di hantar ke EXCO. Masa yang diambil 3 atau 4 bulan</p> <p>10) Bagi tanah yang berkaiatan dengan KESEDAR, kelulusan tanah hanya di bawah bidang kuasa Ketua Jajahan</p> <p>11) Apabila fail telah diluluskan oleh EXCO, ia akan dihantar ke unit pendaftaran untuk dibuat Hak milik Sementara</p>	<p>Unit Teknikal & Kerani Milik Tanah</p> <p>Kerani Milik Tanah</p> <p>Jawatan Hal Ehwal Tanah</p> <p>Ketua Jajahan</p> <p>Unit Pendaftaran</p>
--	---





Rajah 4.1 Proses Permohonan Tanah Kerajaan Bagi Projek Perumahan di Kelantan.

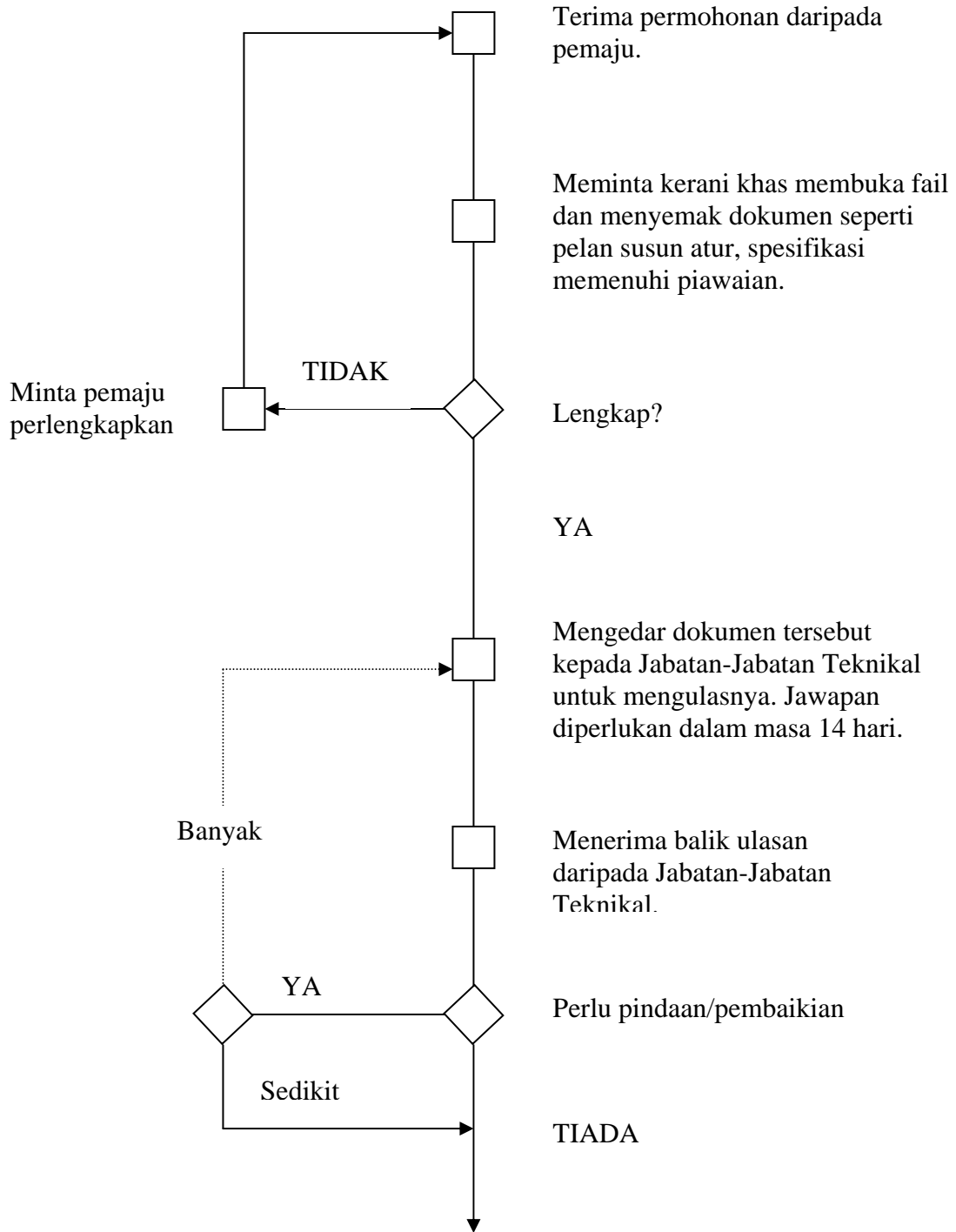
4.8 Proses Kelulusan Penjualan Unit Rumah kepada Bukan Bumiputera Projek Khas Di bawah Pusat Serenti

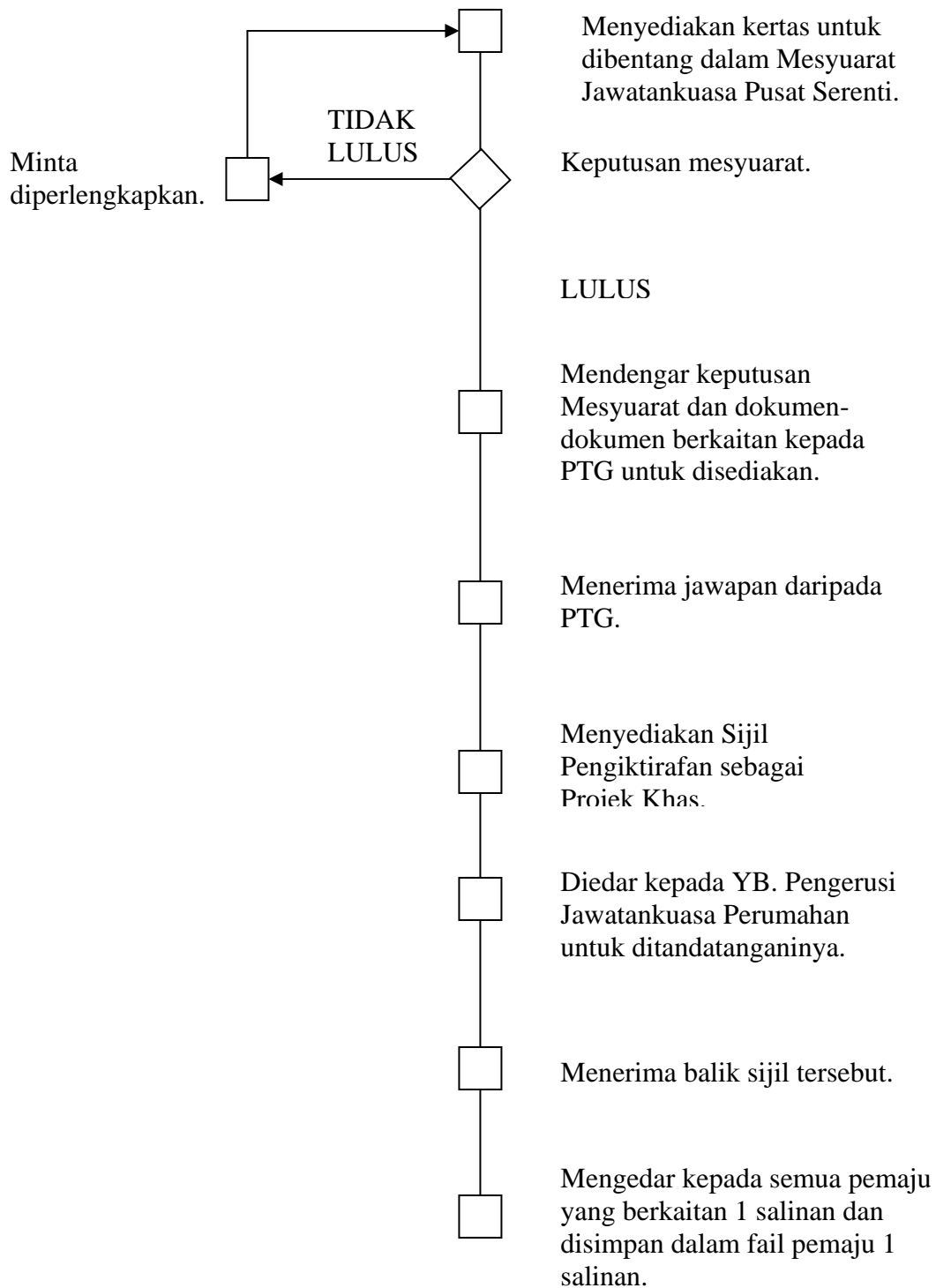
Dalam proses kelulusan penjualan unit rumah kepada bukan bumiputera pula satu sistem yang dipanggil Projek Khas Di bawah Pusat Serenti diperkenalkan. Proses ini mengambil masa di antara 6 hingga 12 bulan untuk diluluskan. Jadual 4.2 menunjukkan proses kelulusan tersebut serta pihak-pihak yang terlibat semasa proses tersebut.

**Jadual 4.2 Proses Kelulusan Penjualan Unit Rumah kepada Bukan Bumiputera
Projek Khas Di bawah Pusat Serenti**

PROSES KERJA	PEGAWAI YANG MELULUSKAN/ DIRUJUK	SAKSI UNDANG- UNDANG/ PERATURAN
<ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima permohonan daripada pemaju untuk tukar syarat dan susunatur pecah sempadan. 2. Meminta Kerani berkaitan membuka fail dan menyemak dokumen-dokumen mengenai <ol style="list-style-type: none"> i. Pelan susunatur keseluruhan. ii. Keluasan lot-lot rumah dan lain-lain. 3. Mengedar dokumen/pelan susunatur itu ke Jabatan-Jabatan PTG, PTJ, Majlis-Majlis Daerah/MPKB, JKR, JPS, TEN, Perancang Bandar & Desa dan Kesihatan untuk ulasannya. Jawapan mesti diterima dalam masa 14 hari. 4. Menerima balik ulasan-ulasannya. Jika perlu pindaan dihantar balik kepada pemaju untuk perbaikan. 	<p>Jabatan-Jabatan Teknikal</p>	<p>Kelulusan MMK</p>

5. Menyiap kertas untuk dibawa dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Serenti.		
6. Menghadiri mesyuarat Jawatankuasa Pusat Serenti.		Kelulusan MMK
7. Mendengar maklumat-maklumat dan dokumen-dokumen yang berkaitan kepada PTG untuk penyediaan kertas MMK jika permohonan diluluskan.		
8. Menerima jawapan dan persetujuan MMK/MB daripada PTG.	PTG	Kelulusan MMK
9. Menyediakan 2 salinan Sijil Projek Khas untuk ditandatangani oleh YB. Pengerusi Kerajaan Tempatan, Perumahan, Alam Sekitar, Sains dan Teknologi.		Kelulusan MMK
10. Menghantar 1 salinan Sijil tersebut kepada pemaju dan 1 salinan disimpan dalam fail pemaju.	YB Pengerusi Perumahan	





Rajah 4.2 Proses Kelulusan Penjualan Unit Rumah kepada Bukan Bumiputera Projek Khas Di bawah Pusat Serenti

4.9 Penutup

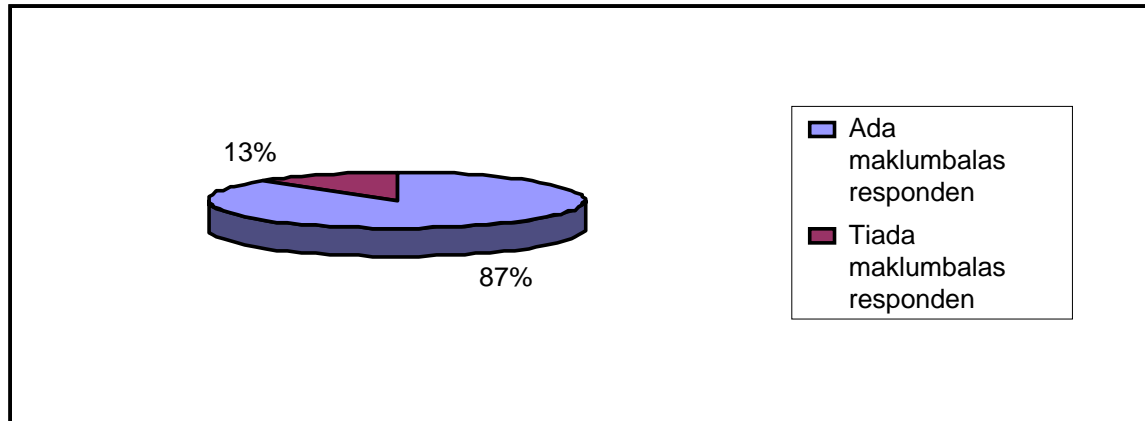
Dalam bab ini penulis telah menerangkan objektif pertama dan kedua yang ingin dicapai .Dalam mencapai objektif pertama penulis mendapati proses permohonan tanah kerajaan bagi projek perumahan di Kelantan mengambil lebih kurang 3 hingga 4 bulan untuk diproses manakala bagi kelulusan penjualan unit rumah kepada bukan bumiputera di Kelantan pula di antara 6 hingga 12 bulan.

BAB V

ANALISIS DATA

5.1 Pengenalan

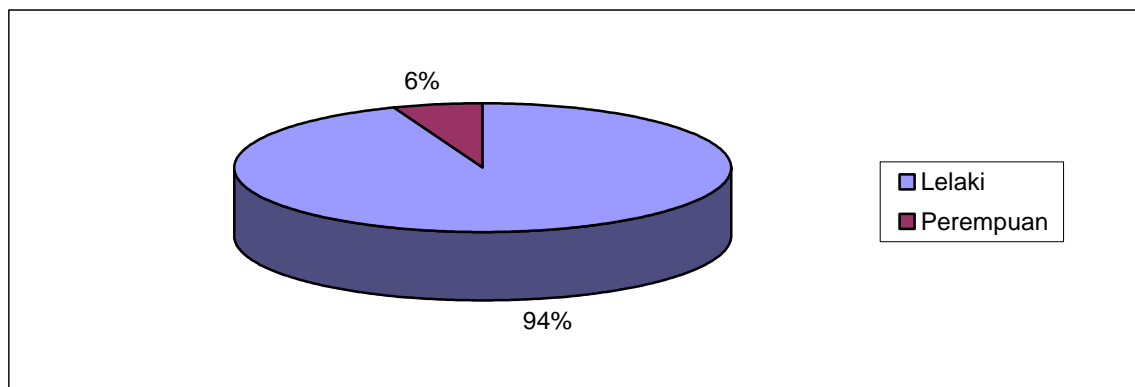
Dalam bab ini akan menerangkan dan membicarakan berkenaan data-data yang dikumpul daripada soal selidik dan temubual untuk dianalisis bagi mencapai objektif ketiga dan keempat yang telah diterangkan dalam Bab I. Analisa data yang dilakukan mengikut objektif kajian akan dapat memberi gambaran dengan lebih jelas berkaitan dengan topik kajian.



Rajah 5.1 Prestasi Tindak balas Responden

5.2 Jumlah responden

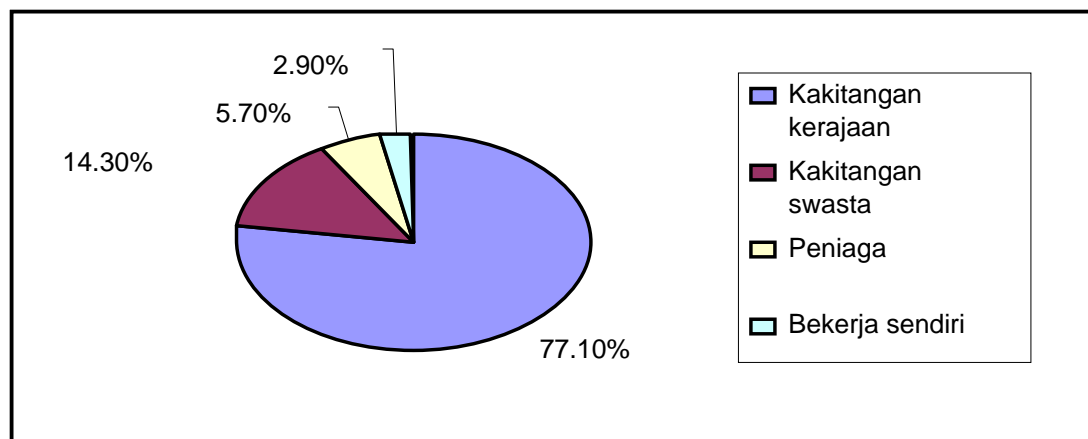
Sebanyak 40 borang soal selidik telah diedarkan dan diajukan kepada pihak responden iaitu penduduk bumiputera di Kelantan dan hanya 35 borang yang telah dapat dikumpul semula. Ini menunjukkan sebanyak 87.5 % telah memberi tindak balas berdasarkan soal selidik seperti dalam rajah 5.1.



Rajah 5.2 Analisis Jantina Responden

5.3 Jantina Responden

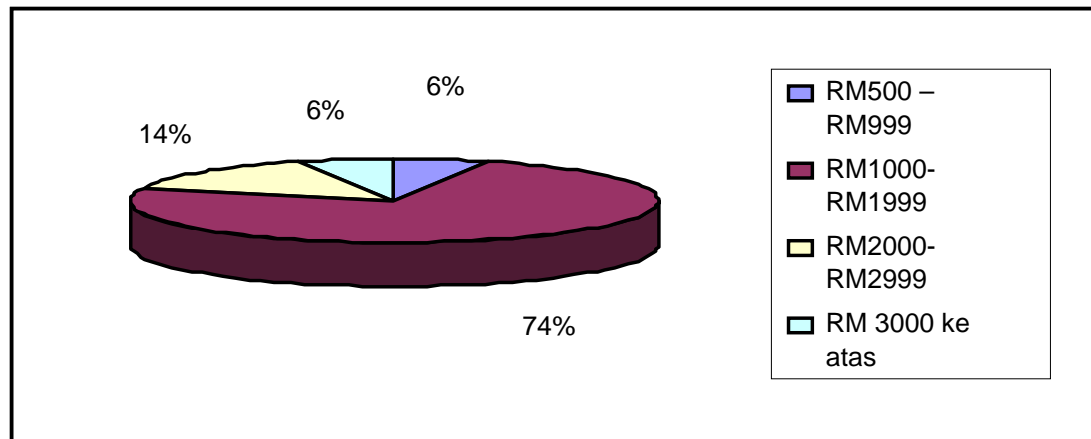
Hasil daripada kajian menunjukkan 94 % daripada responden adalah terdiri daripada kaum lelaki manakala yang selebihnya iaitu 6% adalah responden perempuan. Bilangan responden lelaki lebih tinggi kerana kebanyakan borang soal selidik diedarkan di jabatan-jabatan kerajaan di mana kebanyakan pekerjaanya adalah terdiri daripada kaum lelaki begitu juga pekerja swasta dan peniaga.



Rajah 5.3 Analisis Pekerjaan Responden

5.4 Pekerjaan Responden

Dari segi pekerjaan responden pula kajian mendapati kebanyakan bumiputera di Kelantan adalah merupakan kakitangan kerajaan iaitu sebanyak 77.10 % diikuti dengan kakitangan swasta sebanyak 14.30%, peniaga sebanyak 5.70% dan bekerja sendiri pula sebanyak 2.90%.



Rajah 5.4 Analisis Pendapatan Responden

5.5 Pendapatan Reponden

Pendapatan responden dalam kajian ini kebanyakannya adalah di antara RM 1000 hingga RM 1999 iaitu sebanyak 74%. Pendapatan kedua tertinggi pula adalah sebanyak RM 2000 hingga RM 2999 manakala responden yang berpendapatan di antara RM 3000 dan ke atas dan responden yang berpendapatan antara RM 500 hingga RM 999 adalah paling sedikit di mana masing-masing adalah sebanyak 6%. Ini menunjukkan kebanyakan responden adalah terdiri daripada kakitangan kerajaan yang berpendapatan sederhana iaitu di antara RM 1000 hingga RM 1999.

5.6 Faktor-Faktor Pihak Bumiputera Tidak Berminat Membeli Rumah Yang Diperuntukkan

Daripada hasil kajian dan analisis yang dibuat, didapati beberapa faktor telah dikenalpasti mengenai mengapa pihak bumiputera tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan oleh pihak pemaju (rujuk jadual 5.1)

Jadual 5.1: Faktor-Faktor Pihak Bumiputera Tidak Berminat Membeli Rumah Yang Diperuntukkan

Faktor-Faktor Pihak Bumiputera Tidak Berminat Membeli Rumah Yang Diperuntukkan	Responden					Jumlah	Indeks Purata	Keutamaan	Klasifikasi
	1	2	3	4	5				
Harga rumah yang tinggi	0	3	1	14	17	35	4.29	1	Setuju
Rekabentuk yang kurang menarik	0	1	8	10	16	35	4.17	2	Setuju

Lokasi yang kurang sesuai	0	5	5	10	15	35	4.00	3	Setuju
Pertumbuhan pendapatan yang lembap	5	0	4	10	16	35	3.91	4	Setuju
Kesukaran Mendapat pinjaman perumahan	5	3	7	4	16	35	3.66	5	Setuju
Kadar faedah pinjaman perumahan yang tinggi	3	10	14	7	1		2.80	6	Sederhana Setuju

* 1 = Tidak setuju 2 = Kurang setuju 3 = Sederhana setuju
 4 = Setuju 5 = Sangat setuju

5.6.1 Harga Rumah Yang Tinggi

Daripada kajian yang dilakukan harga rumah yang tinggi adalah merupakan faktor utama pihak bumiputera tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan oleh pemaju. Kebanyakan responden berpendapat bahawa harga rumah yang ditawarkan oleh pemaju terlalu tinggi dan tidak setimpal dengan pendapatan mereka. Ini merupakan masalah utama kaum bumiputera di Kelantan untuk membeli rumah yang diperuntukkan untuk mereka di Kelantan.

5.6.2 Rekabentuk Yang Kurang Menarik

Rekabentuk yang kurang menarik juga merupakan antara faktor mengapa kaum bumiputera tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan oleh pemaju. Memandangkan rekabentuk rumah yang ditawarkan oleh pemaju adalah agak terhad dan kurang bervariasi menyebabkan kaum bumiputera memilih untuk membina rumah mereka sendiri dan mengupah arkitek yang mereka pilih sendiri untuk merekabentuk rumah mengikut citarasa yang mereka ingini.

5.6.3 Lokasi Yang Kurang Sesuai

Lokasi juga adalah merupakan faktor kaum bumiputera tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan oleh pihak pemaju. Kebanyakan penduduk memikirkan faktor

jarak di antara tempat kerja dan rumah serta jarak pusat bandar ke rumah adalah penting bagi keselesaan mereka. Ini kerana sekiranya lokasi rumah yang ditawarkan oleh pemaju jauh daripada tempat kerja dan pusat bandar akan menyukarkan penduduk untuk berurusan dengan tugas seharian mereka.

5.6.4 Pertumbuhan Pendapatan Yang Lembap

Bagi penduduk bumiputera di Kelantan masalah pertumbuhan pendapatan yang lembap juga adalah antara faktor mereka tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan oleh pemaju. Ini kerana kebanyakan mereka terdiri daripada kakitangan kerajaan yang berpendapatan kurang daripada RM 2000.

5.6.5 Kesukaran Mendapat Pinjaman Perumahan

Kesukaran mendapat pinjaman perumahan daripada pihak bank merupakan antara faktor pihak bumiputera tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan kepada mereka. Kebanyakan bumiputera yang bekerja swasta dan peniaga menghadapi masalah untuk mendapatkan kelulusan pinjaman daripada pihak bank. Ini adalah kerana syarat-syarat kelulusan dan pembayaran bulanan adalah agak sukar untuk dipenuhi oleh penduduk bumiputera kerana pendapatan mereka yang kurang memberangsangkan.

5.6.6 Kadar Faedah Pinjaman Perumahan Yang Tinggi.

Kadar faedah pinjaman perumahan yang tinggi juga menjadi faktor pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan kepada mereka. Kajian menunjukkan kebanyakan responden menyatakan mereka sederhana setuju dalam hal ini kerana kadar faedah pinjaman hanya akan dibayar setelah bank meluluskan pinjaman. Untuk mendapatkan kelulusan bank pelbagai syarat yang dikenakan termasuklah pembayaran pendahuluan sebanyak 10 % daripada harga rumah yang ingin dibeli.

Jadual 5.2: Julat harga rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan

Julat Harga Rumah	Responden					Jumlah	Indeks Purata	Keutamaan	Klasifikasi
	1	2	3	4	5				
RM 46 000-RM 90 000	0	0	10	5	20	35	4.30	1	Setuju
RM 25 000-RM 45 000	0	2	8	10	15	35	4.09	2	Setuju
RM 91 000-RM 150 000	18	2	7	3	5	35	2.30	3	Kurang Setuju
RM 151 000 ke atas	33	0	0	0	2	35	1.23	4	Tidak setuju

*1 = Tidak Setuju 2 = Kurang Setuju 3 = Sederhana Setuju
 4 = Setuju 5 = Sangat Setuju

5.7 Julat Harga Rumah Yang Menjadi Pilihan Kaum Bumiputera Di Kelantan

Jadual 5.2 menunjukkan julat harga rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan iaitu di antara RM 46 000 hingga RM 90 000 dengan indeks purata sebanyak 4.30. Harga rumah yang tidak menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan pula ialah RM 151 000 ke atas.

5.8 Penutup

Analisis data-data yang diperolehi daripada soal selidik telah dijalankan di dalam bab ini. Gambaran yang lebih jelas mengenai objektif yang telah ditetapkan seawal kajian ini telah dijelaskan.

Bab V secara keseluruhannya telah menganalisis dua objektif kajian iaitu mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan dan untuk mengenalpasti julat kos rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan.

Seterusnya, kajian ini akan diakhiri dengan bab seterusnya iaitu kesimpulan dan cadangan bagi keempat-empat objektif yang ditetapkan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN CADANGAN

6.1 Pengenalan

Kajian ini dijalankan merujuk kepada projek perumahan di Kelantan secara umum. Secara amnya keempat-empat objektif telah berjaya dicapai melalui bab IV dan V.

Bab ini akan menutup kajian dengan membuat rumusan terhadap objektif-objektif iaitu mengkaji proses hakmilik tanah kerajaan bagi projek binaan perumahan di Kelantan, mengenalpasti proses kelulusan penjualan unit rumah kepada bukan bumiputera di Kelantan, mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan dan mengenalpasti julat kos rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan.

Analisa yang dilakukan telah menjadi asas untuk membuat kesimpulan dan memberi beberapa cadangan kepada penulis berkaitan masalah yang dibincangkan dalam kajian ini.

6.2 Kesimpulan

Sub-sub topik berikut akan membincangkan kesimpulan bagi objektif-objektif yang dinyatakan.

6.2.1 Proses Hakmilik Tanah Kerajaan Bagi Projek Binaan Perumahan di Kelantan

Hasil daripada maklumat yang diperolehi, dapatlah dirumuskan proses hakmilik tanah kerajaan adalah bermula dengan Kerani Milik Tanah menerima borang permohonan milik tanah daripada pemaju. Setelah itu kerani tersebut akan mendaftarkan fail dan menerima bayaran permohonan. Fail tersebut akan diedarkan kepada Unit-unit teknikal untuk dibuat tinjauan ke atas tanah yang dimohon tersebut. Unit teknikal akan membuat plan tanah tersebut setelah membuat ukuran. Laporan akan diserahkan kepada Kerani Milik Tanah semula untuk dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Hal Ehwal Tanah. Apabila telah diperakui atau diluluskan oleh Jawatankuasa Hal Ehwal Tanah fail tersebut akan dibawa ke Mesyuarat EXCO. Setelah EXCO telah meluluskan permohonan tersebut fail tersebut akan diserahkan ke Unit Pendaftaran untuk dikeluarkan Hakmilik Sementara.

6.2.2 Proses Kelulusan Penjualan Unit Rumah Kepada Bukan Bumiputera di Kelantan

Proses kelulusan ini dimulakan dengan Pejabat Tanah Galian (PTG) menerima permohonan daripada pemaju untuk tukar syarat dan susunatur pecah sempadan. Seterusnya kerani berkaitan akan membuka fail dan menyemak dokumen-dokumen mengenai pelan susunatur keseluruhan dan keluasan lot-lot rumah. Seterusnya dokumen/pelan susunatur akan dihantar ke Jabatan-jabatan PTG, Majlis Daerah, Jabatan Kerja Raya, Jabatan Pengairan dan Saliran dan Tenaga Nasional untuk memberi ulasan. Ulasan tersebut perlu diterima dalam masa 14 hari. Sekiranya terdapat pindaan dalam ulasan yang diberikan ianya akan dihantar semula kepada pemaju untuk dibuat pembaikan. Setelah itu kertas kerja akan disediakan untuk dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Serenti. Setelah kelulusan diberikan 2 salinan sijil Projek Khas disediakan di mana satu salinan disimpan oleh pemaju dan satu salinan disimpan oleh kerajaan. Proses ini mengambil masa antara 6 hingga 12 bulan.

6.2.3 Faktor-Faktor Pihak Bumiputera Tidak Berminat Membeli Rumah Yang Diperuntukkan

Hasil kajian yang dijalankan dapatlah dirumuskan bahawa antara faktor-faktor pihak bumiputera tidak berminat membeli rumah yang diperuntukkan mengikut keutamaan berikut.

1. Harga Rumah Yang Tinggi

Daripada kajian yang dilakukan harga rumah yang tinggi adalah merupakan faktor utama pihak bumiputera tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan oleh pemaju. Kebanyakan responden berpendapat bahawa harga rumah yang ditawarkan oleh pemaju terlalu tinggi dan tidak setimpal dengan pendapatan mereka. Ini merupakan masalah utama kaum bumiputera di Kelantan untuk membeli rumah yang diperuntukkan untuk mereka di Kelantan.

2 Rekabentuk Yang Kurang Menarik

Rekabentuk yang kurang menarik juga merupakan antara faktor mengapa kaum bumiputera tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan oleh pemaju. Memandangkan rekabentuk rumah yang ditawarkan oleh pemaju adalah agak terhad dan kurang bervariasi menyebabkan kaum bumiputera memilih untuk membina rumah mereka sendiri dan mengupah arkitek yang mereka pilih sendiri untuk merekabentuk rumah mengikut citarasa yang mereka ingini.

3 Lokasi Yang Kurang Sesuai

Lokasi juga adalah merupakan faktor kaum bumiputera tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan oleh pihak pemaju. Kebanyakan penduduk memikirkan faktor jarak di antara tempat kerja dan rumah serta jarak pusat bandar ke rumah adalah penting bagi keselesaan mereka. Ini kerana sekiranya lokasi rumah yang ditawarkan oleh pemaju jauh daripada tempat kerja dan pusat bandar akan menyukarkan penduduk untuk berurusan dengan tugas seharian mereka.

4. Pertumbuhan Pendapatan Yang Lembap

Bagi penduduk bumiputera di Kelantan masalah pertumbuhan pendapatan yang lembap juga adalah antara faktor mereka tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan oleh pemaju. Ini kerana kebanyakan mereka terdiri daripada kakitangan kerajaan yang berpendapatan kurang daripada RM 2000.

5 Kesukaran Mendapat Pinjaman Perumahan

Kesukaran mendapat pinjaman perumahan daripada pihak bank merupakan antara faktor pihak bumiputera tidak berminat membeli rumah yang ditawarkan kepada mereka. Kebanyakan bumiputera yang bekerja swasta dan peniaga menghadapi masalah untuk mendapatkan kelulusan pinjaman daripada pihak bank. Ini adalah kerana syarat-syarat kelulusan dan pembayaran bulanan adalah agak sukar untuk dipenuhi oleh penduduk bumiputera kerana pendapatan mereka yang kurang memberangsangkan.

6 Kadar Faedah Pinjaman Perumahan Yang Tinggi.

Kadar faedah pinjaman perumahan yang tinggi juga menjadi faktor pihak bumiputera tidak membeli rumah yang diperuntukkan kepada mereka. Kajian menunjukkan kebanyakan responden menyatakan mereka sederhana setuju dalam hal ini kerana kadar faedah pinjaman hanya akan dibayar setelah bank meluluskan pinjaman. Untuk mendapatkan kelulusan bank pelbagai syarat yang dikenakan termasuklah pembayaran pendahuluan sebanyak 10 % daripada harga rumah yang ingin dibeli.

6.2.4 Julat Harga Rumah Yang Menjadi Pilihan Kaum Bumiputera Di Kelantan

Daripada kajian yang dijalankan harga rumah yang menjadi pilihan kaum bumiputera di Kelantan ialah di antara RM 46 000-RM 90 000.

6.3 Cadangan

Setelah kajian dijalankan, didapati beberapa masalah atau kelemahan yang berlaku dalam industri perumahan tempatan. Beberapa cadangan seperti di senaraikan seperti berikut diberikan agar dapat memperbaiki kelemahan-kelemahan tersebut.

1. Pihak pemaju perlu menyediakan lebih banyak rumah yang harganya mampu dibeli oleh kaum bumiputera
2. Pihak pemaju perlu mempertimbangkan tanggungjawab sosial mereka terhadap kaum bumiputera melebihi daripada memikirkan soal keuntungan semata-mata
3. Pemaju perlu membina rumah di kawasan yang mempunyai lokasi yang lebih menarik dan mempunyai pelbagai kemudahan

4. Kerajaan Negeri perlu menubuhkan satu sistem pemantauan permintaan perumahan dengan mendapat maklum balas daripada kaum bumiputera
5. Pemaju perlu mengadakan lebih banyak kempen pemilikan rumah dan memberi beberapa pakej menarik kepada pembeli bumiputera
6. Kerajaan Negeri perlu memainkan peranan yang lebih aktif dalam mengawal kenaikan harga rumah.

6.4 Cadangan Untuk kajian Selanjutnya

Kajian ini boleh diteruskan dengan mengubah skop kajian. Berikut dicadangkan beberapa tajuk untuk kajian selanjutnya.

- 1 Kajian boleh dibuat di negeri-negeri lain seperti di Terengganu, Kedah atau di Pahang yang mempunyai kaum bumiputera yang ramai.
2. Kajian boleh dilakukan dengan membuat perbandingan projek perumahan di Kelantan dan negeri-negeri lain

RUJUKAN

Eko. Budihardjo (1984) “Sejumlah Masalah Permukiman Kota”, Alumni Bandung

Elinawati Mat Jusoh (2003) “ Projek Perumahan Di Kota Bharu”, Projek Sarjana Muda, Universiti Teknologi Malaysia

Goh Leong Sen (2001) “Cadangan Lembaga Pemajuan Perumahan Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Industri Perumahan”, Projek Sarjana Muda, Universiti Teknologi Malaysia

Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan 2003

John Cowley (1979) “Housing For People Or For Profit?”, London

Kamal Hakim B. Ab.Rahman (2001) “Kajian Kemungkinan Dan Kepentingannya Sebagai Asas Untuk Meluluskan Kebenaran Merancang”, Universiti Teknologi Malaysia

Kon Ken Meng (2001) “Kajian Kemungkinan Dalam Pembangunan Hartatanah Perdagangan di Johor Bahru”, Projek Sarjana Muda, Universiti Teknologi Malaysia

Laporan Pasaran Harta (1999) “Property Market Report”, Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia

Mohd Razali Agus (1992) “Pembangunan Perumahan Isu Dan Prospek”, Kuala Lumpur, Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kementerian Pendidikan Malaysia

Munira Salleh (2004) “Mengatasi Isu Projek Perumahan Terbangkalai” National House Buyers Association

Norhaya Kamarudin dan Rosadah Mahamud (1993) "Feasibility Studies On Housing Development In Johor Bahru", AsiaPacific Real Estate Society (APRES) Conference

Nurizan Yahya (1998)"Kemiskinan Dan Perumahan Di Bandar-Peranan Pemerintah Dan Penyelesaian", Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur

Rancangan Malaysia Ke Lima (RML) Bab XXI:Perumahan

Shamsul Amri Baharuddin (1990)"Masyarakat Malaysia Yang Membangun", Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kementerian Pendidikan Malaysia, Kuala Lumpur

Soo Pim Ling (2001)"Pembangunan Berfasa, Pelaksanaannya Dalam Projek Perumahan", Projek Sarjana Muda, Universiti Teknologi Malaysia

[Http://www.treasury.gov.my](http://www.treasury.gov.my)

[Http://www.sinarharapan.co.id](http://www.sinarharapan.co.id)

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

FAKULTI KEJURUTERAAN AWAM

BORANG SOAL SELIDIK

TAJUK KAJIAN:

KAJIAN TERHADAP PROJEK PERUMAHAN DI KELANTAN

NAMA PENYELIDIK: NOR ADILAH BT CHE IBRAHIM

PELAJAR SARJANA

SARJANA SAINS (PENGURUSAN PEMBINAAN)

RESPONDEN: PENDUDUK BUMIPUTERA DI KELANTAN

Segala maklumat yang diberikan adalah sulit dan persendirian. Ia tidak akan digunakan atas tujuan yang bercanggah dengan tujuan kajian ini. Kerjasama daripada pihak tuan amat dihargai dan didahului dengan ucapan jutaan terima kasih.

BAHAGIAN A : PROFIL PEMBELI
Sila tandakan (√) pada kotak yang berkenaan

1. Jantina

Lelaki

Perempuan

2. Pekerjaan

Kakitangan kerajaan

Kakitangan swasta

Berniaga

Bekerja sendiri

Lain-lain: sila nyatakan.....

3. Pendapatan

RM 500 - RM 999

RM 1000 - RM 1999

RM 2000 - RM 2999

RM 3000 ke atas

BAHAGIAN B : FAKTOR-FAKTOR PIHAK BUMIPUTERA TIDAK
BERMINAT MEMBELI RUMAH YANG DITAWARKAN
OLEH PEMAJU DAN JULAT HARGA YANG MENJADI
PILIHAN

Sila tandakan (√) pada kotak yang disediakan berdasarkan panduan seperti berikut

- 5 = Sangat setuju
4 = Setuju
3 = Sederhana setuju
2 = Kurang setuju
1 = Tidak setuju

No	Kenyataan	5	4	3	2	1
1	Pertumbuhan pendapatan yang lembap Pendapatan yang kurang memberangsangkan untuk membeli rumah yang ditawarkan oleh pemaju					
2	Kesukaran mendapat pinjaman perumahan Syarat-syarat baru pinjaman perumahan yang dikenakan oleh pihak bank sukar dipenuhi					
3	Kadar faedah pinjaman perumahan yang tinggi Kadar faedah yang tinggi dikenakan oleh pihak bank					
4	Lokasi yang kurang sesuai Jarak perumahan ke pusat bandar, ke tempat kerja dan kemudahan pengangkutan agak jauh					
5	Rekabentuk yang kurang menarik Rekabentuk kurang pelbagai dan ruang yang terhad					
6	Harga rumah yang tinggi Harga rumah yang tinggi ditawarkan oleh pemaju.					

No	Julat harga rumah yang menjadi pilihan	5	4	3	2	1
1	RM 25 000- RM 45 000					
2	RM 46 000- RM 90 000					
3	RM 91 000- RM 150 000					
4	RM 151 000 ke atas					