

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

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

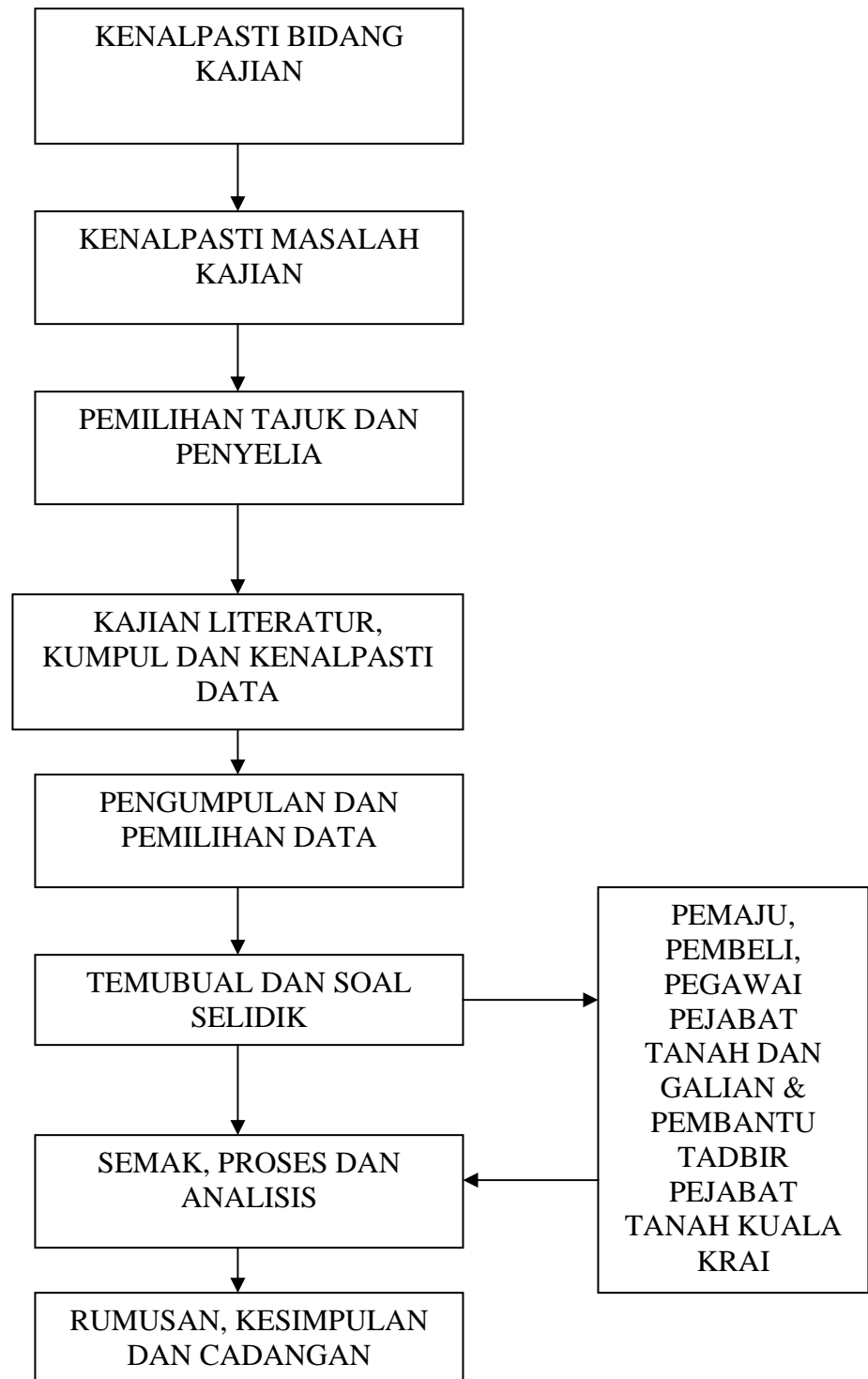
Data Primer ini diperolehi dan dikumpul daripada pemerhatian, temuduga dan soal selidik yang dijalankan. Borang soal selidik diedarkan kepada pemaju dan pembeli-pembeli rumah di Kelantan sementara pula temubual pula dijalankan dengan Pegawai Perumahan Pejabat Tanah dan Galian Negeri Kelantan, Pembantu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

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)