

**KEBERKESANAN AMALAN PERANCANGAN OLEH PEMAJU HARTA
TANAH UNTUK KEJAYAAN PROJEK**

ZULKARNAIN SAMSUL BIN RAMLI

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

KEBERKESANAN AMALAN PERANCANGAN OLEH PEMAJU HARTA
TANAH UNTUK KEJAYAAN PROJEK

ZULKARNAIN SAMSUL BIN RAMLI

Projek Sarjana ini dikemukakan sebagai mematuhi
sebahagian daripada syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2013

PENGHARGAAN

Syukur dan segala puji-pujian ke hadrat Allah s.w.t kerana dengan berkat dan limpah kurniaNya dapat saya menyiapkan Projek Sarjana ini dalam masa yang ditetapkan.

Setinggi-tinggi penghargaan khas dan terima kasih tidak terhingga buat **Dr. Mohd Nadzri Bin Jaafar** selaku Penyelia Projek Sarjana ini, di atas tunjuk ajar, pandangan, panduan, komen serta cadangan-cadangan membina sepanjang tempoh penyiapan projek ini.

Ribuan terima kasih tidak terhingga juga kepada Lembaga Perumahan Dan Hartanah Negeri Selangor (LPHS) di atas kerjasama yang telah diberikan. Juga kepada Pengurus, Pegawai dan Kakitangan Bahagian Pengurusan Projek, Permodalan Negeri Selangor Berhad (PNSB) terutamanya kepada PNSB Management Consultancy Sdn. Bhd. (PMC) dalam memberikan idea, cadangan dan kerjasama sepanjang tempoh bagi saya menyiapkan projek ini.

Tidak lupa juga penghargaan ini ditujukan buat keluarga dan rakan-rakan seperjuangan yang telah banyak memberikan sokongan dan galakan sama ada secara langsung atau tidak di dalam proses penyiapan projek sarjana ini.

ABSTRAK

Pengurusan projek melalui amalan perancangan yang betul akan mempengaruhi kejayaan pemaju dalam sesebuah projek pembangunan hartanah. Kegagalannya akan memberi impak yang besar terhadap pemaju bukan hanya kepada kerugian malah reputasi pemaju itu sendiri kepada pihak awam. Kajian ini dilakukan bertujuan bagi menilai amalan perancangan daripada segi tumpuan, objektif dan fasa yang diamalkan oleh pemaju di Malaysia. Bagi melaksanakan kajian ini, borang soal selidik telah diedarkan kepada 40 pemaju di sekitar Negeri Selangor yang diperolehi daripada Lembaga Perumahan Dan Hartanah Negeri Selangor (LPHS). Di dalam masa yang telah ditetapkan hanya 24 pemaju berjaya menyerahkan kembali borang soal selidik dan dapat diproses bagi menganalisa kajian ini. Secara keseluruhannya, didapati amalan perancangan yang dipraktikkan oleh pemaju di negara ini masih mempunyai kepincangan berbanding konsep amalannya yang sebenar tetapi pengaruhnya tidak dapat dikaitkan dengan jelas. Hasil kajian mendapati tumpuan perancangan adalah ke arah perancangan masa, tujuan atau objektif perancangan pula adalah dititikberatkan kepada memudahkan penyelarasan aktiviti pembangunan itu sendiri mana bagi mengenali fasa yang lebih diutamakan di dalam proses merancang adalah lebih terhadap fasa bagi mendapatkan dan mengumpulkan maklumat untuk merancang.

ABSTRACT

Practice of project management through proper planning will affect the success of a project developer in development. The failure project will impact the image and reputation to the private developers. This study intends to evaluate the practice of planning in terms of focus, objectives and phases adopted by developers in Malaysia. For this study, there are 40 questionnaires was distributed to 40 private developers which was registered with Selangor Housing and Property Board (LPHS). From 40 private developers, only 24 was return and had been processed to analyze the study. Overall, the planning practiced by some of the private developers are still has a imbalance in their implementation. The study found that the planning focus is directed towards the planning, goal or objective that was plan according to facilitate the coordination of the development, identify a preferred phase and gather information for planning.

ISIKANDUNGAN

BAB	TAJUK	MUKASURAT
	BORANG STATUS PSZ	ii
	HALAMAN JUDUL	iii
	PENGESAHAN PENYELIA	iv
	PENGAKUAN	v
	PENGHARGAAN	vi
	ABSTRAK	vii
	ABSTRACT	viii
	SENARAI KANDUNGAN	ix
	SENARAI JADUAL	xiii
	SENARAI RAJAH	xv
	SENARAI FOTO	xvi
	SENARAI PELAN	xvii
1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Masalah Dan Persoalan Kajian	3
	1.3 Matlamat Dan Objektif Kajian	5
	1.4 Metodologi Kajian	5
	1.5 Skop Kajian	6
	1.6 Had Dan Batasan Kajian	6
	1.7 Struktur Kajian	7

2	KAJIAN LITERATUR	9
2.1	Pengenalan	9
2.2	Definisi Perancangan	10
2.3	Definisi Projek Pembangunan Hartanah	11
2.4	Definisi Dan Konsep Perancangan Projek Pembangunan Hartanah	14
2.5	Organisasi Perancangan Projek Pembangunan	14
2.6	Konsep Amalan Perancangan Projek Pembangunan Hartanah	17
2.6.1	Tumpuan Perancangan	17
2.6.1.1	Perancangan Masa	17
2.6.1.2	Perancangan Kos	18
2.6.1.3	Perancangan Sumber	18
2.6.1.4	Perancangan Kaedah	20
2.6.2	Peranan Perancangan	21
2.6.3	Proses Perancangan	21
2.6.3.1	Marancang Proses Perancangan Yang Akan Dilaksanakan	22
2.6.3.2	Mendapatkan Dan Mengumpul Maklumat-maklumat Untuk Marancang	23
2.6.3.3	Menyediakan pelan Perancangan Projek	24
2.6.3.4	Mengagihkan / Menyebarkan Maklumat Perancangan	24
2.6.3.5	Menilai Proses Perancangan Yang Telah Dilaksanakan	24
2.7	Amalan Perancangan Projek Pembangunan Oleh Pemaju	25
2.7.1	Amalan Terhadap Tumpuan Perancangan	26
2.7.2	Amalan Terhadap Objektif / Peranan Perancangan	27
2.7.3	Amalan Terhadap Proses Perancangan	28

2.8	Pengaruh Amalan Perancangan Terhadap Kejayaan Projek Pembangunan Hartanah	29
2.8.1	Konsep Dan Kriteria Kejayaan Projek	29
2.8.2	Kejayaan Projek Dari Segi Masa	31
2.8.3	Kejayaan projek Dari Segi Kos	32
2.8.4	Kejayaan Projek Dari Segi Kualiti	33
2.9	Rumusan	34
3	METODOLOGI KAJIAN	36
3.1	Pengenalan	36
3.2	Rekabentuk Kajian	37
3.3	Populasi Dan Sampel	38
3.4	Instrumen Kajian	39
3.5	Pengumpulan Data	41
3.6	Analisa Data	43
4	ANALISA DATA	46
4.1	Pengenalan	46
4.2	Organisasi Perancangan Projek	47
4.3	Analisa Tumpuan Perancangan Pemaju Dalam Melaksanakan Projek	52
4.4	Analisa Terhadap Objektif / Peranan Perancangan	53
4.4.1	Penyediaan Pelan Projek Secara Formal	53
4.4.2	Pihak Bertanggungjawab Menyediakan Pelan Projek	54
4.4.3	Analisa Keutamaan Objektif / Peranan Perancangan Projek	56
4.4.4	Tindakan Diambil Sekiranya Dalam Satu Peringkat Pemajuan, Prestasi Sebenar Gagal Menyamai Perancangan Asal	57
4.5	Analisa Terhadap Proses Perancangan	58
4.5.1	Manual Perancangan	59
4.5.2	Perolehan Maklumat Untuk Pelan Perancangan	61
4.5.3	Keutamaan Proses Perancangan	63

4.6	Contoh Kes Kelewatan Pembangunan Kesan Daripada Perubahan Jenis Pembangunan - (Taman Sg. Yu Indah, Kuala Selangor, Selangor)	64
4.6.1	Latarbelakang	64
4.6.2	Proses Kemajuan	66
4.6.3	Cadangan Pindaan Komposisi Pembangunan Daripada 272 Rumah Teres Kos Rendah (RTKR) Fasa 2 kepada Rumah Teres Kos Sederhana Rendah (RTKSR)	70
4.7	Rumusan	71
5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	74
5.1	Pengenalan	74
5.2	Pencapaian Objektif Kajian	74
5.2.1	Untuk Mengenalpasti Tumpuan Perancangan Yang Diamalkan Dalam Sesebuah Pelaksanaan Projek	75
5.2.2	Untuk Mengenalpasti Keutamaan Objektif Atau Peranan Perancangan Yang Diamalkan Dalam Sesebuah Pelaksanaan Projek	76
5.2.3	Untuk Mengenalpasti Fasa Yang Diutamakan Dalam Proses Perancangan Projek Yang Diamalkan	77
5.3	Had Dan Batasan Kajian	79
5.4	Cadangan Keseluruhan	80
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	80
	RUJUKAN	82
	LAMPIRAN	84

SENARAI JADUAL

JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
3.1	Analisa Pengagihan Borang Soalselidik	40
3.2	Kumpulan Dan Jenis Soalan Borang Soal Selidik	42
3.3	Penggunaan Kaedah Statistik Dalam Analisis Mencapai Objektif Kajian	44
4.1	Jabatan Khusus Yang Menjalankan Perancangan Projek	47
4.2	Usia Penubuhan Jabatan Khusus	48
4.3	Bilangan Staf Di Dalam Jabatan / Bahagian	49
4.4	Pihak Yang Menjalankan Perancangan Projek Bagi Firma Yang Tidak Mempunyai Jabatan Khusus Bagi Menjalankan Kerja Perancangan Projek	51
4.5	Turutan Pengkelasan Tumpuan Perancangan Pemaju	52
4.6	Penyediaan Pelan Projek Secara Formal	54
4.7	Pihak Bertanggungjawab Menyediakan Pelan Projek	55
4.8	Pengkelasan Keutamaan Objektif / Peranan Perancangan Pemaju	56
4.9	Tindakan Sekiranya Dalam Satu Peringkat Pemajuan Prestasi Sebenar Gagal Menyamai Perancangan Asal	57
4.10	Manual Perancangan	59
4.11	Kepatuhan Terhadap Manual / Prosedur Dalam Merangka Perancangan	60
4.12	Perolehan Maklumat Untuk Pelan Perancangan	62
4.13	Keutamaan Proses Perancangan Pemaju	63
4.14	Kelulusan Harga Dan Koata Taman Sg. Yu Indah	66

4.15	Status Unit Siap Dan Unit Terjual Taman Sg. Yu Indah	68
4.16	Progress Pembinaan Fasa 1 (2013) Taman Sg. Yu Indah	70
4.14	Kelulusan Harga Dan Kuota Taman Sg. Yu Indah	66

SENARAI CARTA

CARTA	TAJUK	MUKASURAT
4.1	Pecahan Jabatan Khusus Yang Menjalankan Perancangan Projek	47
4.2	Pecahan Usia Penubuhan Jabatan Khusus	48
4.3	Pecahan Bilangan Staf Di Dalam	50
4.4	Pecahan Pihak Yang Menjalankan Perancangan Projek Bagi Pemaju Yang Tidak Mempunyai Jabatan Khusus Bagi Menjalankan Kerja Perancangan Projek	51
4.5	Pecahan Penyediaan Pelan Projek Secara Formal	54
4.6	Pecahan Pihak Bertanggungjawab Menyediakan Pelan Projek	55
4.7	Pecahan Tindakan Sekiranya Dalam Satu Peringakat Pemajuan Prestasi Sebenar Gagal Menyamai Perancangan Asal	58
4.8	Pecahan Manual Perancangan	59
4.9	Pecahan Kepatuhan Terhadap Manual / Prosedur Dalam Merangka Perancangan	61
4.10	Pecahan Perolehan maklumat Untuk Pelan Perancangan	62

SENARAI RAJAH

RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
2.1	Fungsi Pengurusan	10
2.2	Proses Pembangunan Hartanah di Malaysia	13
2.3	Proses Perancangan Sumber Yang Diringkaskan	20
2.4	Hubungan Fasa-fasa Dalam Proses Perancangan	22
2.5	Hubungan Antara Matlamat, Ukuran Prestasi Dan Kejayaan Projek	30
2.6	Hubungan Antara Tumpuan Perancangan, Matlamat Projek Dan Kejayaan Projek	31
3.1	Carta Aliran Proses Perlaksanaan Kajian	37

\

SENARAI FOTO

FOTO	TAJUK	MUKASURAT
4.1	Progres Pembinaan Fasa 1 (2011) Taman Sg. Yu Indah	67
4.2	Cadangan Pembinaan Fasa 2 Taman Sg. Yu Indah	68
4.3	Progres Pembinaan Fasa 1 2013 Taman Sg. Yu Indah	69

SENARAI PELAN

PELAN	TAJUK	MUKASURAT
4.1	Pelan Kelulusan Susunatur (1996) Taman Sg. Yu Indah	65

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Perancangan di dalam projek pembangunan hartanah adalah kesinambungan daripada beberapa peringkat dalam menentukan kejayaan sesuatu projek yang dijalankan. Ia merupakan salah satu amalan penting dan tidak wajar diabaikan dalam melaksanakan sesuatu projek memandangkan ia memberikan pengaruh yang besar terhadap kejayaan projek berkenaan. Amalan perancangan yang dilaksanakan secara teorikalnya akan dapat memastikan sesuatu projek berjaya mencapai matlamatnya iaitu secara tradisionalnya diukur dari segi masa, kos dan kualiti.

Namun begitu dalam realitinya amalan perancangan yang dipraktikkan dilihat masih belum mencapai kesempurnaannya. Ini kerana biarpun ia diamalkan dalam pelaksanaan sesuatu projek, didapati masih terdapat projek yang mengalami kegagalan untuk mencapai matlamat yang ditetapkan.

Amalan perancangan projek di dalam pembangunan hartanah bolehlah dilihat daripada segi tumpuan, peranan dan proses amalan itu sendiri. Tumpuan amalan perancangan yang dilaksanakan akan menunjukkan tahap kefahaman pihak terbabit tentang maksud sebenar perancangan.

Peranan amalan perancangan yang dilaksanakan pula akan menentukan sebab perancangan itu dilaksanakan oleh sesuatu pihak manakala proses amalan

perancangan yang dilalui akan menjelaskan cara pihak terbabit melaksanakan kerja perancangan.

Kajian oleh Laufer & Tucker (1987) telah menyatakan bahawa tumpuan, peranan dan proses amalan perancangan yang dinyatakan di atas didapati masih kurang difahami dan kerap menimbulkan kekeliruan pada kalangan pihak yang terlibat dengan kerja-kerja perancangan projek akan menimbulkan ketidakberkesanan amalan perancangan projek sehingga menggagalkan projek berkenaan mencapai matlamatnya.

Dalam industri pembangunan di Malaysia, amalan perancangan projek pembangunan berkembang sejajar dengan perkembangan industri ini. Ia semakin mula mendapat perhatian serius sejak beberapa tahun kebelakangan ini apabila banyak projek-projek berskala besar dan bersifat kompleks daripada sudut pembangunan mula didirikan di negara ini. Ini jelas dapat diperhatikan apabila kebanyakan pemaju telah mewujudkan jabatan atau bahagian khusus bagi mengendalikan amalan perancangan projek ini sahaja dengan menamakan antaranya seperti Jabatan Perancangan & Kawalan Projek. Selain itu, dewasa ini profession dan jawatan khusus untuk mengendalikan amalan ini juga semakin banyak diiklankan di iklan jawatan kosong dengan panggilan seperti 'Planning Engineering', 'Project Planner' 'Scheduler', 'Project Coordinator' dan sebagainya. Kewujudan perunding khusus yang menawarkan khidmat perancangan projek di Malaysia juga telah membuktikan bahawa amalan perancangan projek di Malaysia juga telah semakin berkembang dan mendapat perhatian dalam industri pembangunan di negara ini.

Oleh yang demikian, timbul persoalan sejauh manakah keberkesanan amalan perancangan yang telah dilaksanakan oleh pemaju-pemaju di negara ini. Biarpun pada mata kasarnya dilihat amalan ini telah semakin berkembang dan mencapai kemajuan di negara ini namun ia masih dikatakan sebagai faktor penyumbang kepada kegagalan projek mencapai matlamatnya baik dari segi masa, kos dan juga kualiti projek yang dihasilkan.

1.2 Masalah Dan Persoalan Kajian

Seperti yang telah diperbincangkan di atas, aspek perancangan projek telah dikatakan sebagai antara faktor penyumbang kepada kegagalan projek, ini adalah disebabkan oleh amalan yang dipraktikkan pada masa kini masih kurang sempurna kerana tidak mengikut konsep dan teori perancangan projek seperti mana yang disarankan. Antara masalah-masalah amalan perancangan telah dikenalpasti ialah :

Masalah pertama, tumpuan amalan perancangan tidak dilakukan secara menyeluruh kerana ia difokuskan kepada terhadap matlamat utama yang ingin dicapai sahaja. Amalan perancangan yang sewajarnya adalah dilakukan secara menyeluruh dengan mengambilkira semua matlamat. Perancangan yang menyeluruh akan melibatkan tumpuan yang seimbang terhadap perancangan masa, kos, sumber dan kaedah.

Masalah kedua melibatkan amalan perancangan yang keduanya ialah objektif atau peranan yang dimainkan oleh amalan perancangan adalah kurang tepat dan skopnya telah disempitkan. Dalam memastikan keberkesanan perancangan tidak seharusnya disempitkan skopnya sehingga membataskan keupayaan amalan perancangan itu sendiri. Peranan amalan perancangan projek bagi pembangunan hartanah sebenarnya amat luas antaranya untuk memudahkan pengarah dalam pelaksanaan komponen projek, memudahkan penyelarasan aktiviti pembinaan, memudahkan kawalan ke atas prestasi projek, meramal keadaan masa depan, memastikan kecekapan penggunaan sumber, memastikan projek berupaya untuk dibina sebagai langkah persediaan menghadapi keadaan kontigensi (Laufer & Tucker, 1987).

Masalah ketiganya; proses amalan perancangan hanya diberi penekanan terhadap fasa tertentu sahaja dan bukannya secara menyeluruh. Sewajarnya setiap fasa dalam proses amalan perancangan diberi penekanan dan tidak seharusnya diabaikan kerana setiap satunya mempunyai kepentingan yang tersendiri. Berdasarkan kajian Laufer & Tucker (1987), proses perancangan yang berkesan hendaklah dimulakan dengan membuat persediaan merancang proses perancangan yang akan dilaksanakan. Setelah itu, maklumat-maklumat untuk merancang akan dicari dan dikumpulkan. Proses amalan perancangan ini akan diteruskan dengan menyediakan pelan perancangan projek dan kemudiannya diikuti dengan pengagihan dan penyebaran maklumat

perancangan. Akhir sekali proses perancangan yang telah dilaksanakan hendaklah dinilai keberkesannya.

Masalah-masalah yang dikenalpasti di atas menurut Laufer & Tucker (1987) lagi telah mewujudkan kecacatan dan kelemahan dalam perancangan projek sehingga menjadikan tidak berkesan. Perancangan yang dilaksanakan secara tidak berkesan pula banyak dikaitkan sebagai punca projek sukar mencapai kejayaan. (Kerzner, 1998; Ritz, 1994; Askew, Mawdesley & O'Reilly, 1997). Biarpun pada asasnya menentukan sama ada sesuatu projek itu berjaya adalah sukar dan kompleks kerana merupakan suatu konsep yang abstrak, namun secara tradisionalnya kejayaan projek bolehlah diukur melalui masa, kos dan kualiti projek berkenaan. (Kerzner, 1998; Chan, Scott & Lam, 2002).

Berdasarkan masalah amalan perancangan dan hubungkaitnya dengan kejayaan projek sepertimana yang telah dinyatakan di atas, maka terdapat beberapa persoalan yang timbul berhubung amalan perancangan projek yang dilaksanakan oleh pemaju-pemaju di negara ini. Persoalan-persoalan tersebut yang akan menjadikan persoalan kajian ini adalah seperti berikut:

Pertama, apakah tumpuan perancangan yang diamalkan sejauh manakah pengaruh dan hubungannya terhadap kejayaan projek?

Kedua, apakah keutamaan objektif atau peranan perancangan yang diamalkan dan sejauh manakah keberkesannya?

Ketiga, apakah fasa yang mendapat keutamaan dalam proses perancangan yang diamalkan dan sejauh manakah keberkesannya?

Maka kajian ini akan cuba mengenalpasti amalan perancangan projek yang dilaksanakan oleh pemaju-pemaju di Malaysia serta mengenalpasti sejauh manakah kesannya dalam mempengaruhi kejayaan projek terhadap masa, kos dan kualiti.

1.3 Matlamat Dan Objektif Kajian

Secara keseluruhannya, objektif utama yang ingin dicapai melalui kajian ini adalah seperti berikut :

- (i) Untuk mengenalpasti tumpuan perancangan yang diamalkan dalam sesebuah pelaksanaan projek.
- (ii) Untuk mengenalpasti keutamaan objektif atau peranan perancangan yang diamalkan dalam sesebuah pelaksanaan projek.
- (iii) Untuk mengenalpasti fasa yang diutamakan dalam proses perancangan projek yang diamalkan.

1.4 Metodologi Kajian

Secara keseluruhannya kajian ini merupakan sebuah kajian yang berbentuk mengenalpasti punca dan kesan. Instrumen kajian yang digunakan adalah set soal selidik yang perlu dijawab oleh pemaju-pemaju berlandaskan projek yang telah siap dilaksanakan. Pemilihan responden adalah dibuat berdasarkan senarai nama pemaju yang telah dikeluarkan oleh Lembaga Perumahan Dan Hartanah Negeri Selangor (LPHS). Sebanyak 40 nama dan maklumat pemaju telah diberikan dan disoalselidik telah pun diedarkan kepada pemaju-pemaju tersebut.

Data yang diperolehi dari soalselidik ini dianalisis menggunakan kaedah statistik yang digunakan bagi mencapai objektif kajian iaitu frekuensi, min dan analisis perbandingan min.

1.5 Skop Kajian

Perancangan projek dalam industri pembangunan hartanah melibatkan satu amalan yang luas. Bagi tujuan kajian ini, amalan perancangan projek hanya akan ditumpukan terhadap perlaksanaannya oleh pemaju-pemaju di Malaysia. Amalan perancangan projek juga boleh dilihat dari pelbagai aspek. Namun bagi kajian ini, amalan perancangan projek akan hanya diteliti dari aspek-aspek berikut :

- (i) Tumpuan Perancangan
- (ii) Peranan Perancangan
- (iii) Proses Perancangan

1.6 Had Dan Batasan Kajian

Had dan batasan kajian ini adalah seperti berikut :

- (i) Had dan batasan maklumat responden yang dikeluarkan oleh Lembaga Perumahan Negeri Selangor (LPHS) adalah kepada pemaju yang telah menjalankan projek di sekitar Negeri Selangor sahaja. Dikhuatiri bilangan responden ini mungkin tidak dapat menggambarkan populasi syarikat pemaju-pemaju lain yang sebenar di negara ini.
- (ii) Maklumbalas responden yang diterima adalah 60% daripada jumlah sebenar borang soalselidik yang diedarkan. Dikhuatiri maklum balas yang kurang ini akan menjejaskan penemuan kajian untuk menggambarkan amalan perancangan projek pemaju-pemaju secara keseluruhannya.

1.7 Struktur Kajian

Struktur kajian ini dibahagikan kepada lima bab, seperti yang ditunjukkan di bawah :

(a) Bab 1

Bab ini merujuk kepada pengenalan kepada kajian yang dijalankan. Ianya menggariskan permasalahan dan persoalan kajian, diikuti oleh matlamat ataupun objektif kajian, metodologi serta skop kajian secara lebih terperinci.

(b) Bab 2

Bab ini akan mengupas maksud sebenar perancangan, pembangunan harta tanah, organisasi pemaju daripada sudut literatur. Perkara yang dinyatakan adalah berasaskan atau melalui sumber-sumber bercetak seperti buku, majalah, laman web, jurnal, laporan, tesis dan sebagainya.

(c) Bab 3

Di dalam bab 3 ini, akan menunjukkan pendekatan, rekabentuk, populasi dan juga sampel yang digunakan bagi menerangkan teknik pengumpulan data dan cara data dianalisa. Setiap langkah kajian metodologi ini diterangkan daripada permulaan dan penyediaan perancangan kajian ini sehinggalah keputusan akhir diperolehi.

(d) Bab 4

Secara amnya, bab ini merupakan fasa menganalisa dan menilai daripada data yang telah diperolehi bagi setiap borang soal selidik yang telah dipulangkan oleh pemaju. Cara, kaedah ataupun metod akan digunapakai bagi memastikan keputusan yang diperolehi teratur dan dapat dianalisa sepenuhnya.

(e) Bab 5

Bab terakhir ini adalah merangkumi pencapaian objektif, penyelesaian serta rumusan bagi setiap keputusan permasalahan yang telah ditemui di dalam kajian ini. Cadangan lanjutan yang dapat dijadikan panduan kepada kajian dan penyelidikan yang akan datang berhubung dengan amalan perancangan projek harta tanah dapat juga dirumus di dalam bab ini.

RUJUKAN

Akta 172, Akta Perancangan Bandar dan Wilayah (1976)

Abdul Hakim, Abdul Hamid, Adibah (2009). Paper presented at *Seminar Pembangunan Harta Tanah Kebangsaan Menurut Perspektif Islam*, Dewan Besar Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM), Kuala Lumpur, 11-12 Ogos, 2009.

Askew, W. Mawdesley, M. & O'Reilly, M. (1997). *Planning And Controlling Construction Projects: The Best Laid Plans...* Longman & The Chartered Institute of Building. UK.

Baker, B. N, Murphy, D. C. & Fisher, D. (1997). The value of project planning and control techniques in perspective. *Proceedings 6th INTERNET Congress*, Munich. Pp. 27-36.

Bryne, Peter, and Cadman, David (1984). *Risk, Uncertainty, and Decision-Making in Property Development*. London-New York: Spoon.

Chan, A. P. C. (1996). Determination of project success in the construction industry of Hong Kong. PhD thesis, University of South Australia.

Heerkens G. R. (2002). *Project Management*. McGraw-Hill Companies, Inc. U.S.A.

Hollins, R. J. (1971). *Production and Plannig Applied to Buliding*. George Godwin, Aldwych. U.K.

Kast, F. E. & Rosenzweig, J. E. (1985). *Organization and Management: A System and Contingency Approach*. McGraw-Hill, Inc. USA.

Kerzner, Harold (1998) *Project Management : A System Approach to Planning, Scheduling And Controlling*. John Willey & Sons, Inc. Canada.

Laufer, A. & Tucker, R. L. (1987) Is construction project planning really doing its job? Acritical examinationof focus, role and process. *Construction Management and Economics* Volume 5, 243-266.

Mohd. Majid Konting (1994). *Kaedah Penyelidikan Pendidikan*. Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur.

N.I. Mohamad, N.M. Tawil, I.M.S. Usman, A.H. Ismail, Y.M. Yusoff (2011). *Faktor Mempengaruhi Kegagalan Penjualan Harta Tanah Perdagangan Jenis Rumah Kedai*.