

FAKTOR DAN PIAWAIAN DALAM PENYEDIAAN LAPORAN  
KAJIAN KEMUNGKINAN

MOHAMAD ALIFF ZAQUAN BIN MOHAMAD HISHAM

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

FAKTOR DAN PIAWAIAN DALAM PENYEDIAAN  
LAPORAN KAJIAN KEMUNGKINAN

MOHAMAD ALIFF ZAQUAN BIN MOHAMAD HISHAM

Tesis ini dikemukakan  
sebagai memenuhi syarat penganugerahan ijazah  
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

FEBRUARI 2015

*Khas untuk:*  
*Keluarga tersayang Huda binti Ibrahim,*  
*Mohamad Hisham bin Md Top,*  
*Shazlina Syakila binti Mohamad Hisham*  
*Isteri Tercinta*  
*Bushro binti Ahmad*  
*dan*  
*Rakan-Rakan Seperjuangan*

## PENGHARGAAN

Syukur kepada Tuhan Semesta Alam atas Limpah dan KurniaNya saya dapat menyiapkan Projek Sarjana ini.

Khusus kepada Sr. Dr. Mohd Nadzri bin Jaafar selaku penyelia, Dr. Ainur Zaireen binti Zainuddin selaku penyelia bersama, ribuan ampun dan maaf atas segala kesilapan serta terima kasih atas segala panduan dan tunjuk ajar dalam menyiapkan Projek Sarjana.

Jutaan terima kasih juga ditujukan kepada ahli keluarga dan sahabat seperjuangan yang telah banyak memberi sokongan dan semangat. Menjadikan diri ini lebih kuat menempuh cabaran dalam menyiapkan Projek Sarjana ini

Oleh itu tidak dilupakan kepada organisasi-organisasi yang membantu dan memberikan kerjasama sepanjang projek ini dijalankan.

Penghargaan juga ditujukan khas kepada rakan-rakan didalam Sarjana Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah, persahabatan yang kalian hulurkan amatlah dihargai, semoga jalinan ini bertaut sehingga akhirat.

Akhir sekali, setinggi-tinggi penghargaan kepada semua pihak yang membantu secara langsung dan tidak langsung dalam menyiapkan Projek Sarjana ini

## ABSTRAK

Selaras dengan perkembangan arus permodenan masa kini, keperluan laporan kajian kemungkinan merupakan rujukan penting didalam pembangunan. Antara masalah yang timbul adalah kajian kemungkinan yang kurang efektif telah menyebabkan proses pembiayaan sukar untuk diluluskan. Pemaju juga tidak mencapai piawaian kajian kemungkinan yang menepati kelulusan pembiayaan. Hal ini berlaku disebabkan tiada garis panduan bagi laporan kajian kemungkinan bagi memudahkan urusan kelulusan bank. Pemaju juga gagal untuk mengambil kira elemen penting didalam laporan kajian kemungkinan. Tumpuan utama kajian ini adalah kepada pihak bank yang memberikan pembiayaan pembangunan serta pihak penilai yang merupakan golongan profesional yang bertanggungjawab dalam menyediakan laporan kajian kemungkinan kepada pemaju dan pihak bank. Tujuan kajian ini adalah untuk mengenalpasti keperluan utama dalam menghasilkan laporan kajian yang komprehensif disokong oleh penyataan masalah yang dikaji, kita dapat melihat kepentingannya dalam proses pembinaan projek. Sebagai tambahan, kandungan laporan kajian sedia ada yang disediakan oleh pemaju hanya memenuhi kriteria pembiayaan, tetapi tidak pula memenuhi keperluan utama iaitu pembinaan projek yang bersifat kompeten. Agenda utama kajian ini adalah menganalisis faktor yang ditekankan dan piawaian laporan kajian kemungkinan yang menepati kelulusan pembiayaan serta mengenalpasti elemen laporan kajian kemungkinan yang komprehensif bagi menepati kelulusan pembiayaan pembangunan. Kajian kes yang dipilih adalah Johor Bahru, Johor. Dalam kajian ini data primer diambil daripada temubual bersama responden iaitu pihak bank dan penilai, data sekunder dikumpul melalui laporan dan garis panduan yang berkaitan. Enam belas responden yang terdiri daripada sepuluh orang responden bank dan enam orang responden penilai dipilih untuk temu ramah. Secara ringkasnya, hasil analisis kajian yang menggunakan kaedah kualitatif dipersembahkan dalam bentuk jadual, rajah, carta pai, huraian, dan penerangan. Analisis meliputi matlamat utama, pihak yang bertanggungjawab dalam menjalankan penilaian laporan, peraturan yang dirujuk, faktor kajian kemungkinan yang menjadi keutamaan, faktor dalam penilaian, kelemahan dalam laporan kajian kemungkinan, piawaian dalam laporan kajian kemungkinan, tatacara proses perngurusan permohonan, faktor kejayaan, faktor kegagalan dalam laporan kajian kemungkinan dan mengatasi masalah dalam laporan kajian kemungkinan merupakan hasil dapatan kajian ini. Sumbangan kajian ini kepada bidang ilmu adalah menambahbaik konsep kajian kemungkinan semasa dan dapat memberikan pembaharuan kepada dimensi pengukuran pemberian pembiayaan pembangunan harta tanah dan memberikan amalan praktis terbaik dalam profesion pihak bank dan pemaju. Akhirnya, keperluan laporan kajian kemungkinan merupakan asas penting bagi menjamin kelulusan pembiayaan pembangunan kepada pemaju oleh pihak bank.

## ABSTRACT

The needs of feasibility study report is important in the new era of development. Problem from the ineffective feasibility study has resulted the financing process faced difficulty to be approved. The developer could hardly fulfilled the standards for the financing approval. This happens because there is no guideline for the feasibility study report to facilitate the approval of the bank. The developer also failed to take into account the important element in the feasibility study report. This study focus on the bank which financing the development and the evaluation from registered valuer. The valuers who are responsible for preparing for the feasibility study report to the developer and the bank. The purpose of this study is to identify the main requirements to produce a comprehensive feasibility study report. In addition, the contents of the existing research reports prepared by the developer do not meet the needs of construction projects that are competent. The main agenda of this research is to analyse the factors that had been emphasized and the standard of the feasibility study report. Next, is to identify the element of feasibility study report that is comprehensive toward the approval of development financing. A case study is chosen in Johor Bahru, Johor. The premier data is collected from interviews with the respondent of bank and valuers, secondary data collected through reports and guidelines. Sixteen respondents consist of ten bank and six valuer selected for this research. Therefore, the results using qualitative methods are presented in tables, diagrams, pie charts, descriptions and explanations. The result that achieved are the main objective to identify the feasibility study factor made according to it priority, the party responsible to assess the feasibility study, the regulation involved with the approval of feasibility study report, priority factor of the approval of development financing, factor of the valuation toward the feasibility study report, the weaknesses in the feasibility study report, and the standards in the feasibility study report. Then, the standard operational procedure of bank approval, critical success factors, failure factors in the feasibility study report and resolve problems in the feasibility study report. The contribution of the knowledge in this study are to improved the current concept of feasibility study and to reform old-dimensional measurement of development loan approval. Therefore, it contribute toward the best practice of bankers and developers profession. Lastly, the need of feasibility study are the basic requirement to secure the approval of the development financing to the developer from the banker.

## SENARAI KANDUNGAN

<b>PERKARA</b>	<b>HALAMAN</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b>	i
<b>HALAMAN PENGAKUAN</b>	ii
<b>HALAMAN DEDIKASI</b>	iii
<b>PENGHARGAAN</b>	iv
<b>ABSTRAK</b>	v
<b>ABSTRACT</b>	vi
<b>SENARAI KANDUNGAN</b>	vii
<b>SENARAI JADUAL</b>	xii
<b>SENARAI RAJAH</b>	xiv
<b>SENARAI SINGKATAN NAMA</b>	xvi
<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	xvii
<b>1      PENDAHULUAN</b>	
1.1    Pengenalan	1
1.2    Penyataan Masalah	5
1.3    Persoalan Kajian	9
1.4    Objektif Kajian	10
1.5    Matlamat Kajian	10
1.6    Skop Kajian	10
1.7    Kepentingan Kajian	11
1.8    Susun Atur Bab	13
1.9    Metodologi Kajian	15

## **2 KAJIAN KEMUNGKINAN DAN PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN**

2.1	Pengenalan	17
2.2	Kajian Kemungkinan	17
2.2.1	Jenis-Jenis Kajian Kemungkinan	21
2.2.2	Kajian Kemungkinan Ekonomi Dan Kewangan	24
2.2.3	Kajian Pasaran	27
2.2.4	Kajian Penawaran dan Permintaan	28
2.2.5	Kajian Kemungkinan Daya Maju Projek	29
2.3	Pembiayaan Pembangunan	29
2.3.1	Penilaian Pembiayaan Pembangunan	33
2.3.2	Polisi Pembiayaan Pembangunan	36
2.4	Keperluan Kajian Kemungkinan Dalam Pinjaman Pembangunan	38
2.4.1	Mekanisma Penilaian Projek Pembangunan	39
2.5	Kesimpulan	40

## **3 METODOLOGI KAJIAN**

3.1	Pengenalan	42
3.2	Peringkat Pengenalan	42
3.3	Peringkat Kaedah Pengumpulan Data	43
3.3.1	Data Primer	43
3.3.2	Data Sekunder	44
3.3.3	Bentuk Pengumpulan Data	45
3.3.4	Format Temu Bual	46
3.3.5	Kaedah Temubual	48
3.3.6	Pengumpulan Data Kajian	49
3.4	Kaedah Analisis Data	50
3.5	Carta Alir Metodologi Kajian	53
3.6	Kesimpulan	54



## **4 KES KAJIAN BANDARAYA JOHOR BAHRU**

4.1	Pengenalan	55
4.2	Johor Bahru	55
	4.2.1 Pembangunan Iskandar Malaysia	56
	4.2.2 Pihak Bank	59
	4.2.3 Pihak Penilai	68
4.3	Akta dan Garis Panduan Bank Negara Malaysia	72
	4.3.1 Bank Negara Malaysia	73
	4.3.2 Akta-Akta Bank Negara Malaysia	74
	4.3.3 Garis Panduan Bank	77
	4.3.4 Keperluan Laporan Kajian Kemungkinan Dibawah Akta Penilai, Pentaksir Dan Ejen Harta Tanah 1981	82
4.4	Kesimpulan	84

## **5 ANALISIS KAJIAN**

5.1	Pengenalan	85
5.2	Kaedah Analisis Kajian	86
5.3	Latar Belakang Responden	87
5.4	Faktor Dan Piawaian Laporan Kajian Kemungkinan Yang Menepati Kelulusan Pembiayaan	93
	5.4.1 Matlamat Utama Bagi Keperluan Laporan Kajian Kemungkinan Dalam Menjalankan Pembiayaan Pembangunan	93
	5.4.2 Pihak Yang Bertanggungjawab Dalam Menjalankan Penilaian Dan Pelaksanaan Pembiayaan Pembangunan	96
	5.4.3 Peraturan Yang Dirujuk Oleh Bank Dalam Pembiayaan Pembangunan	99
	5.4.4 Jenis-Jenis Kajian Kemungkinan Yang Menjadi Keutamaan Kepada Kelulusan Pembiayaan	101

5.4.5	Faktor Kajian Kemungkinan Dalam Penilaian Laporan Kajian Kemungkinan	104
5.4.6	Kelemahan Dalam Piawaian Laporan Kajian Kemungkinan	108
5.4.7	Piawaian Laporan Kajian Kemungkinan Berlandaskan kepada Garis Panduan Organisasi	116
5.5	Elemen Di Dalam Kajian Kemungkinan yang Menepati Kelulusan Pembiayaan	125
5.5.1	Tatacara Proses Pengurusan Permohonan Kelulusan bagi kelulusan pembiayaan organisasi	126
5.5.2	Faktor Kejayaan Dalam Laporan Kajian Kemungkinan Yang Menepati Kelulusan Pembiayaan	128
5.5.3	Faktor Kegagalan Kelulusan Pembiayaan	135
5.5.4	Mengatasi Masalah Yang Timbul Disebabkan Laporan Kajian Kemungkinan Yang Tidak Menepati Kelulusan Pembiayaan	142
5.6	Pandangan Umum Terhadap Keperluan Laporan Kajian Kemungkinan Dalam Pembiayaan Pembangunan	146
5.6.1	Kepentingan Laporan Kajian Kemungkinan dalam Kelulusan Pembiayaan Pembangunan	146
5.6.2	Penambahbaikan Laporan Kajian Kemungkinan Yang Telah Dilaksanakan Di Malaysia	149
5.6.3	Komen Umum Berkenan Kajian Keperluan Laporan Kajian Kemungkinan Dalam Pembiayaan Pembangunan	154
5.7	Kesimpulan	155

## **6 CADANGAN DAN KESIMPULAN**

6.1	Pengenalan	157
6.2	Penemuan Kajian	157
6.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	158

6.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	163
6.3	Sumbangan Kajian	167
6.3.1	Sumbangan Kepada Bidang Ilmu	167
6.3.2	Sumbangan Kepada Pihak Berkepentingan	167
6.4	Cadangan Penambahbaikan Keperluan Laporan Kajian Kemungkinan Dalam Pembiayaan Pembangunan	168
6.4.1	Garis Panduan Laporan Kajian Kemungkinan	169
6.4.2	Pihak Bank dan Penilai	169
6.5	Limitasi Kajian	170
6.6	Cadangan Kajian Lanjutan	171
6.7	Kesimpulan	172
	<b>BIBLIOGRAFI</b>	174
	<b>LAMPIRAN</b>	181

## SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	HALAMAN
1.1	Jumlah Pinjaman Diluluskan oleh Pihak Bank Mengikut Tujuan Sektor 2006-2014	6
1.2	Pembiayaan Diluluskan Oleh Bank Bagi Tempoh 1996 Sehingga 2013	6
2.1	<i>“Attributes of Performance” (PAs)</i>	19
2.2	Kerangka Kriteria Taksiran oleh Pihak Bank	33
2.3	Komponen Penilaian Yang Diperolehi Daripada Peminjam	34
3.1	Senarai Responden	44
3.2	Rekabentuk kajian berdasarkan persoalan kajian.	45
3.3	Soalan-soalan yang disenaraikan dalam Borang Temubual (Bahagian B dan C)	47
3.4	Rumusan Teknik Analisis	51
4.1	Ciri-ciri Biaya Penyambung Ambank	65
5.1	Responden Mengikut Organisasi yang dipilih	89
5.2	Pembiayaan Pembangunan Oleh Pihak Bank	90
5.3	Kod, Jawatan dan Organisasi Responden	91
5.4	Unit, Bahagian dan Jabatan Terlibat	97
5.5	Jenis-Jenis Kajian Kemungkinan Yang Menjadi Keutamaan Dalam Kelulusan Pinjaman	102
5.6	Faktor Kajian Kemungkinan Dalam Penilaian Laporan Kajian Kemungkinan	105
5.7	Keutamaan Faktor Kajian Kemungkinan Dalam Penilaian Laporan Oleh Pihak Bank	108

5.8	Kelemahan Dalam Piawaian Laporan Kajian Kemungkinan	109
5.9	Kriteria Kelemahan dalam Piawaian Kajian Kemungkinan	116
5.10	Piawaian Laporan Kajian Kemungkinan	116
5.11	Piawaian Dalam Laporan KajianKemungkinan	125
5.12	Tatacara Proses Pengurusan Permohonan Kelulusan bagi pembiayaan pembangunan	126
5.13	Faktor Kejayaan Dalam Laporan Kajian Kemungkinan Yang Menepati Kelulusan Pembiayaan	128
5.14	Faktor Kejayaan Laporan Kajian Menepati Kelulusan Pembiayaan	134
5.15	Faktor Kegagalan Kelulusan Pembiayaan Dalam Organisasi	135
5.16	Faktor Kegagalan Laporan Kajian Menepati Kelulusan Pembiayaan	142
5.17	Mengatasi Masalah Yang Timbul Disebabkan Laporan Kajian Kemungkinan Yang Tidak Menepati Kelulusan Pembiayaan	143
5.18	Kepentingan Laporan Kajian Kemungkinan Dalam Pembiayaan Pembangunan	147
5.19	Penambahbaikan Keperluan Laporan Kajian Kemungkinan	154
6.1	Pencapaian Objektif Pertama	158
6.2	Pencapaian Objektif Kedua	164

## SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	HALAMAN
1.1	Carta Alir Kajian	16
3.1	Carta Alir Metodologi Kajian	53
4.1	Taburan Pelaburan Wilayah Iskandar Malaysia	57
4.2	<i>Flagship A</i> Wilayah Iskandar Malaysia	58
4.3	Logo Rasmi Maybank	60
4.4	Logo Rasmi CIMB Bank	61
4.5	Logo Rasmi Affin Bank	62
4.6	Logo Rasmi Hong Leong Bank	62
4.7	Logo Rasmi RHB Bank	63
4.8	Logo Rasmi Public Bank	64
4.9	Logo Rasmi AmBank	65
4.10	Logo Rasmi OCBC Bank	66
4.11	Logo Rasmi United Oversea Bank	67
4.12	Logo Rasmi HSBC Bank	68
5.1	Matlamat Utama Keperluan Laporan Kajian Kemungkinan	94
5.2	Peraturan Yang Dirujuk Dalam Pembiayaan Pembangunan	99
5.3	Jenis-Jenis Kajian Kemungkinan Yang Menjadi Keutamaan Dalam Kelulusan Pinjaman	104
5.4	Persilangan Matrik Kelemahan Dalam Piawaian Laporan Kajian Kemungkinan	113

5.5	Persilangan Matrik Piawaiian Dalam Laporan Kajian Kemungkinan	121
5.6	Tatacara Proses pengurusan permohonan kelulusan pembiayaan pembangunan	127
5.7	Persilangan Matrik Faktor Kejayaan Laporan Menepati Kelulusan Pembiayaan	130
5.8	Persilangan Matrik Faktor Kegagalan Laporan Kajian Kemungkinan	139
5.9	Kepentingan Laporan Kajian Kemungkinan Dalam Pembiayaan Pembangunan	147

**SENARAI SINGKATAN NAMA**

LCP	<i>Loan Pricing Corporation</i>
PDS	<i>Private Debt Securities,</i>
DRAT	<i>Desirability Rating Analytical Tool</i>
KPD	<i>Key Performance Drivers</i>
MAYBANK	Malayan Banking Berhad
BNM	Bank Negara Malaysia
SOP	<i>Standard Operating Procedure</i>



**SENARAI LAMPIRAN**

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>	<b>HALAMAN</b>
A	Soalan Temu Bual Pihak Bank	181
B	Soalan Temu Bual Pihak Penilai	187

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Piawaian pembiayaan yang ditawarkan oleh pihak bank melibatkan beberapa perkara yang seharusnya diketahui oleh pihak pemaju dan orang awam. Bank komersial, bank pelaburan dan bank islam yang menawarkan pelbagai perkhidmatan kewangan. Secara asasnya, pihak bank menawarkan pembiayaan, perkhidmatan perbankan, servis penyimpanan, servis pembayaran hutang sedia ada dan juga deposit jualan bagi kemudahan pelanggan. Apabila bank memberikan pembiayaan kewangan terdapat beberapa kriteria asas yang akan diambil kira bagi melayakkan pemaju untuk mendapat pembiayaan kewangan oleh pihak bank. Pembiayaan ini pada akhirnya akan mengikat pihak pemaju untuk membayar balik pembiayaan yang telah diluluskan oleh pihak bank selepas tempoh penetapan masa yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

Berdasarkan Patrick (2007), pembiayaan pembangunan melibatkan proses kelulusan bank dimana panel penilai daripada pihak bank akan menilai pembangunan yang dilakukan oleh pihak pemaju. Pembinaan merupakan operasi yang terperinci, mengambil masa dan melibatkan faktor alam sekeliling, pembiayaan projek merupakan prospek kewangan yang menjadi faktor utama bagi sesebuah projek perumahan.

Menurut Laporan Bank Dunia 2010 telah menunjukkan bahawa India mempunyai pembiayaan pembangunan yang berjumlah \$52 bilion dollar dengan jumlah pembiayaan sebanyak 131 kumpulan pembiayaan pembangunan, diikuti dengan Sepanyol sebanyak 67 kumpulan pembiayaan pembangunan bernilai \$174 bilion dollar dan seterusnya Australia dengan jumlah pembiayaan sebanyak 32 kumpulan pembiayaan pembangunan bernilai \$14.6 bilion dollar.

Manakala pembiayaan pembangunan di Malaysia, sebanyak RM 19 bilion telah diperuntukkan oleh pihak bank bagi pembiayaan pembinaan dan modal kerja berdasarkan laporan kestabilan kewangan dan sistem pembayaran 2013 oleh Bank Negara Malaysia. Oleh itu, sektor pembinaan merupakan penyumbang kepada pembangunan sedia ada bagi menyediakan infrastruktur yang bersifat kondusif.

Berdasarkan rekod Bank Negara Malaysia purata jumlah pembiayaan tertinggi pada tahun 1997 sehingga 1998 diantara RM 256,638,000.00 hingga RM 375,380,000.00. Ini selaras dengan situasi Malaysia ketika itu yang sedang melaksanakan pelbagai pembangunan mega. Manakala bagi tahun 1999 sehingga 2013 jumlah pembiayaan yang telah diluluskan oleh pihak bank kepada pemaju-pemaju ini telah mengalami jumlah pembiayaan yang lebih rendah diantara RM 13,495,200 hingga RM 62,223.00 setahun.

Hasil daripada kajian Wael (2013), telah membuktikan pembiayaan perbankan merupakan nadi kepada keberlangsungan projek perumahan semasa tempoh pembinaan dijalankan, kejayaan sesebuah projek adalah apabila pembinaan yang dijalankan mengikut piawaian teknikal kewangan dan disiapkan dalam tempoh yang telah ditetapkan. Manakala kajian oleh Graham (2006) menyatakan konsultan kepada pemaju akan menyediakan laporan kemungkinan projek dengan melihat khusus kepada isu pembiayaan pembangunan iaitu pulangan pelaburan, kadar permintaan dan kadar penghasilan serta risiko dalam pasaran harta tanah.

Kepentingan laporan kajian kemungkinan memerlukan maklumat yang tepat dan jitu, tanpa maklumat yang mencukupi pelaksanaan kajian kemungkinan adalah tidak efektif (Faizul Azli, 2006). Disamping itu, Kerzner (2003) menyatakan maklumat daripada laporan kajian kemungkinan dapat menilai kesan-kesan akibat pemilihan alternatif sedia ada bagi pembangunan sesebuah projek.

Pemberian pembiayaan merupakan halangan utama yang mempengaruhi proses pembangunan oleh kontraktor didalam setiap negara yang membangun (Larcher, 1999). Oleh itu menjadi keutamaan sesebuah bank untuk meluluskan pembiayaan pembangunan dengan model permarkahan kredit yang telah ditetapkan oleh mereka. Pembiayaan bank tidak diberikan dalam kadar yang singkat, proses yang dilakukan oleh pihak bank adalah dengan menilai elemen kejayaan projek pembinaan.

Proses ini disangkal oleh Jacob and Roszbach (2003) dengan menyatakan proses kepada pemberian pembiayaan ini akan menyebabkan projek mengalami masalah apabila faktor kejayaan sahaja menjadi keutamaan bagi kelulusan pembiayaan, oleh itu faktor kegagalan juga perlu diambil kira. Seterusnya, pembiayaan pembinaan oleh pihak bank kepada pemaju menekankan aliran tunai yang akan dilakukan dalam sesebuah projek yang telah menjadi kebiasaan bagi semua projek pembinaan (Jain, 1990).

Di dalam pemberian pembiayaan oleh bank, proses penilaian dibentuk dalam satu model permarkahan kredit, ini merupakan kebiasaan dalam pemberian pembiayaan oleh pihak bank yang dilakukan melalui kajian kemungkinan, Seterusnya, berdasarkan kajian Eyiah (2001) pembahagian kriteria dibahagikan kepada empat (4) bahagian dimana ia melibatkan model pembuatan keputusan bank yang telah diperkenalkan oleh “*UNCHS (United Nation Centre for Human Settlement)*” bagi sebuah negara membangun.

Kajian kedua yang menyokong kriteria taksiran dalam pembuatan keputusan bank adalah didalam kajian McNamara dan Bromiley (1999), mereka membangunkan model risiko pulangan dalam pemberian pembiayaan oleh pihak bank kepada pemaju

dimana beberapa kriteria seperti keupayaan pengurusan pemaju, kedudukan pasaran, kesihatan kewangan, jaminan kewangan dan juga sumber pembayaran balik pembiayaan.

Kajian kemungkinan adalah perkara pertama dan terpenting sebelum memulakan proses pembangunan. Laporan kajian kemungkinan akan menentukan arah tuju kejayaan sesebuah projek dengan melibatkan isu kewangan, pulangan keuntungan, kadar permintaan dan penghasilan, analisis risiko dan juga keadaan pasaran (Graham, 2006). Manakala Shen (2009) menyatakan didalam kajian kemungkinan terdapat elemen penting yang melibatkan atribut persembahan ekonomi didalam pembangunan yang bergerak balas kepada pembiayaan projek serta memberi pulangan ekonomi yang mantap.

Oleh itu, beberapa kajian telah dibuat sebelum ini bagi melihat kepentingan kajian kemungkinan terhadap projek pembangunan iaitu menerusi kajian Dixit dan Pindyck (1994), mereka telah memperkenalkan konsep "*Real Option*" dimana keputusan bagi ekonomi projek dimasukkan ke dalam proses yang fleksibel. Proses tersebut dipecahkan ke dalam beberapa fasa pembuatan keputusan berkenaan kewangan projek dan mendalami kepada aspek dalaman kajian kemungkinan yang melibatkan teori dan juga kepentingan laporan serta komponen-komponen yang terdapat didalam laporan yang disediakan oleh pihak pemaju. Didapati kajian-kajian ini tidak dapat menghubungkan diantara kepentingan laporan kajian kemungkinan ini terhadap pembiayaan pembangunan.

Seterusnya, kajian kemungkinan bagi mendapatkan pembiayaan pembinaan mempunyai data pengenalpastian risiko, evaluasi projek, strategi dan kaedah asas (Cano, 1992). Sementara itu, Urkiaga (2006) menyatakan bagi mendapatkan pembiayaan pembinaan ini, kajian kemungkinan yang dibuat oleh pemaju perlu menunjukkan data berkenaan kewangan dan impak operasi pembangunan yang akan dijalankan serta kelebihan dan kekurangan bagi faktor keadaan semasa dalam menyediakan pelan pembangunan. Menurut Hutchinson (2009) "Dapat dikenalpasti bahawasanya laporan kajian kemungkinan adalah perkara yang mudah disalah tafsir dalam aspek pembangunan projek".

Di Malaysia institusi kewangan melihat laporan kajian kemungkinan sebagai faktor utama dalam memberikan kelulusan kewangan bagi pembiayaan pembinaan. Shen (2010) menyatakan bahawasanya perlu ada perubahan kepada laporan penyediaan kajian kemungkinan sedia ada untuk menambah baik pembangunan sedia ada kepada pembangunan mampan. Hal ini kerana, tiada garis panduan serta laporan yang komprehensif disediakan serta dapat dinilai dengan baik dalam projek pembangunan serta pembiayaan yang akan diberikan.

Oleh yang sedemikian, kajian berkenaan keperluan kajian kemungkinan dalam pembiayaan pembangunan seharusnya dilakukan bagi melihat laporan kajian kemungkinan terus relevan dalam arus permodenan negara Malaysia. Seterusnya, laporan kajian kemungkinan yang komprehensif perlu dilaksanakan bagi memenuhi keperluannya didalam pembiayaan pembinaan.

## **1.2    Penyataan Masalah**

Transformasi dalam kajian kemungkinan perlu dilakukan bagi menambahbaik kualiti proses pembiayaan perbankan yang telah dipohon oleh pemaju. Isu pertama adalah kajian kemungkinan yang kurang efektif telah menyebabkan proses pembiayaan sukar untuk diluluskan. Berdasarkan Statistik Laporan Bank Negara Malaysia 2006-2014, jumlah bilangan pembiayaan yang diluluskan pemberiannya kepada pihak pemaju adalah jauh lebih rendah iaitu RM 1031.4 juta sejak 2006 hingga 2014 berbanding dengan jumlah bilangan pembiayaan yang diberikan kepada pembeli rumah iaitu berjumlah RM 10844.18 juta sejak 2006 hingga 2014. Ini ditunjukkan didalam **Jadual 1.1** jumlah pinjaman diluluskan oleh pihak bank mengikut tujuan sektor 2014.

**Jadual 1.1** : Jumlah Pinjaman Diluluskan oleh Pihak Bank Mengikut Tujuan  
Sektor 2006-2014

TAHUN	Purata Tahunan (RM juta / RM million)	
	Pemaju	Pembeli Rumah
2006	346.8	2737.4
2007	1023.8	4012.7
2008	1199.4	4829.5
2009	765.8	5321.0
2010	986.37	7019.0
2011	1544.85	7930.1
2012	1390.3	4400.0
2013	1080.0	53814.0
2014	942.26	7533.96
Purata	1031.064	10844.18

Sumber: Laman Web Rasmi Bank Negara Malaysia 2014

Keadaan itu berlaku kerana syarat pembiayaan yang ketat dalam pemberian pembiayaan bagi memastikan cadangan projek pembangunan tersebut benar-benar berdaya maju. Manakala **Jadual 1.2** menunjukkan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada sektor pembinaan daripada tahun 1996 hingga 2013. Pembiayaan menunjukkan jumlah pembiayaan tertinggi dicatatkan pada tahun 1997 dengan jumlah RM375,380.40 juta dikeluarkan bagi membiayai projek pembinaan yang pesat dinegara Malaysia pada tahun tersebut.

**Jadual 1.2** : Pembiayaan Diluluskan Oleh Bank Bagi Tempoh 1996 Sehingga 2013.

TAHUN	Sektor Pembinaan	
	Purata Bulanan (RM juta / RM milion)	Jumlah Tahunan
1996	4,514.80	54,177.60
1997	31,281.70	375,380.40
1998	21,386.50	256,638.00
1999	3,387.80	40,653.60
2000	1,970.50	23,646.00
2001	1,766.20	21,192.00
2002	2,504.30	30,051.60
2003	2,289.60	27,475.20
2004	2,528.60	30,343.20
2005	2,535.80	30,429.60
2006	1,124.60	13,495.20
2007	1,741.00	20,892.00

2008	1,711.80	20,541.60
2009	1,384.40	16,612.80
2010	2,168.70	26,024.40
2011	2,680.70	32,168.40
2012	2,192.10	26,305.20
2013	5,185.24	62,223.00

**Sumber:** Laman Web Rasmi Bank Negara Malaysia (2015).

Berdasarkan kajian Jain (1990) bagi mendapatkan pembiayaan korporat, pemaju perlu menunjukkan unjuran aliran tunai yang digunakan bagi mana-mana pembiayaan.

Seterusnya, kriteria di dalam kajian kemungkinan tidak memenuhi kelulusan pembiayaan pembangunan oleh pihak bank yang sentiasa menekankan kekuatan ekonomi pemaju, hal ini dapat dibuktikan didalam kajian Crosby (2000) iaitu di United Kingdom pada tahun 80-an terdapat dua kriteria utama yang menjadi pilihan pihak bank iaitu pembiayaan kepada nisbah nilai dan juga kecairan aset tersebut. Kelulusan pembiayaan oleh pihak bank akan dinilai dengan teliti khusus kepada faktor kewangan sahaja.

Tambahan pula, terdapat kurang input selain daripada aspek ekonomi ditekankan didalam kajian kemungkinan, berdasarkan kajian Lopes dan Flavell (1997) metodologi bagi pembiayaan projek seharusnya melihat kepada aspek keseluruhan daya maju projek, aspek selain ekonomi juga perlulah diselaraskan bersama aspek ekonomi. Hal ini juga menunjukkan bahawa pemaju tidak peka dan menyebabkan mereka tidak mampu menyediakan kajian kemungkinan yang berkualiti.

Oleh itu, isu kajian kemungkinan yang dibuat oleh pihak pemaju tidak mencapai piawaian kajian kemungkinan yang menepati kelulusan pembiayaan, pelbagai pendekatan berkenaan model aliran wang bagi kelulusan pembiayaan dikaji bagi memudahkan pihak bank, antaranya ialah Barbosa dan Pimentel (2001) yang telah mencipta satu model program linear bagi aliran tunai dalam menguruskan industri pembinaan di Brazil, proses pembuatan keputusan pihak bank menjadi satu persoalan terhadap kaedah penilaian.



Tambahan pula tiada piawaian yang dapat dibentuk disebabkan tiada garis panduan bagi laporan kajian kemungkinan untuk memudahkan kelulusan bank. Pelbagai idea evaluasi yang telah diperkenalkan oleh pengkaji terdahulu bagi memudahkan proses kelulusan pembiayaan disesebuah Negara. Bilamana kita menfokuskan kepada Bank Negara Malaysia, mereka tidak mempunyai garis panduan khusus kepada kajian kemungkinan ini berdasarkan rujukan Akta Perniagaan Perkhidmatan Wang 2011 (Seksyen 7) dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia dan dikuatkuasakan sejak 6 Disember 2012.

Di Turki pihak kerajaan mereka telah menjalankan reformasi undang-undang bagi membetulkan pelaburan kepada projek, berdasarkan kepada kajian Bezen, dan Aslan (2010) "*Turkish Electricity License Regulation*" telah dipinda untuk membolehkan pihak bank menyediakan atau membantu sebarang permasalahan dalam kewangan projek. Pihak bank mempunyai hak didalam undang-undang ini bagi mengambil alih lesen dan permit bagi syarikat yang mempunyai masalah. Ini terjadi sekiranya syarat pengambilalihan permit terdapat didalam kontrak.

Isu berkenaan kajian kemungkinan yang tidak komprehensif dimana pemaju tidak mengambil kira kepada elemen-elemen penting didalam laporan kajian kemungkinan. Ianya bukan berkisar kepada kualiti kos dan laporan kewangan semata-mata, tetapi fokus penting adalah kepada keperluan laporan kajian ini bagi membolehkan projek mendapat kelulusan pembiayaan pembinaan yang sempurna tanpa ada sebarang kelewatan bagi proses pembiayaan yang dibuat.

Sebagai tambahan, kajian Park (2005) telah memperkenalkan signifikan berkenaan kos pembinaan bagi kategori dalam menyiapkan kewangan pembinaan bagi membuat satu model jangkaan untuk pembinaan projek. Seterusnya, Elazouni dan Gab-Allah (2004) telah memperkenalkan model program "Integer" dimana projek akan dapat disiapkan dalam tempoh yang singkat dan kualiti kewangan yang mantap. Manakala Yeung (2009) telah mencipta model "*Partening Performance Index (PPI)*" bagi menilai prestasi projek dan memberikan jalan penyelesaian bagi kelewatan pembinaan yang akan berlaku.

Penyediaan laporan yang hanya melibatkan faktor kewangan sahaja menyebabkan laporan kajian kemungkinan tidak menepati piawaian kelulusan pembiayaan, maka faktor selain kewangan telah diabaikan oleh pihak pemaju. Kini, pihak bank lebih melihat kepada impak pembangunan kepada sosial dan masyarakat serta mengamalkan konsep mampan didalam pembangunan, ini disokong melalui kajian Shen (2010) yang menyokong perubahan penyediaan kajian kemungkinan tradisional yang bersifat ekonomi kepada kajian kemungkinan yang membawa konsep mampan.

Berdasarkan kajian yang dibuat kepada industri pembangunan dan perbankan, laporan kajian kemungkinan adalah jawapan bagi mengukuhkan kualiti pembiayaan menerusi setiap projek yang dibina. Isu utama berkenaan kepentingan laporan kajian kemungkinan telah diperjelaskan melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak Kerajaan, Berdasarkan isu-isu yang telah dikemukakan, maka terlahirlah idea untuk mengkaji keperluan laporan kajian kemungkinan dalam aspek yang komprehensif iaitu menjurus kepada pembiayaan pembangunan dan juga dapat menyelesaikan permasalahan kuantiti kelulusan pembiayaan pembinaan yang menurun disebabkan oleh faktor kajian kemungkinan.

### **1.3 Persoalan Kajian**

Persoalan kajian adalah seperti berikut:

- a) Apakah faktor utama yang perlu diberi penekanan dan piawaian laporan kajian kemungkinan bagi mendapatkan pembiayaan pembangunan; dan
- b) Bagaimanakah menyediakan laporan kajian kemungkinan yang komprehensif daripada perspektif pembiayaan pembangunan.

#### **1.4 Objektif Kajian**

- a) Menganalisis faktor yang ditekankan dan piawaian kandungan laporan kajian kemungkinan yang menepati kelulusan pembiayaan; dan
- b) Mengenalpasti elemen laporan kajian yang komprehensif bagi menepati kelulusan pembiayaan pembangunan.

#### **1.5 Matlamat Kajian**

Kajian ini dijalankan bertujuan untuk mengenalpasti apakah keperluan utama dalam menghasilkan laporan kajian yang komprehensif disokong oleh penyataan masalah yang dikaji, kita dapat melihat kepentingannya dalam proses pembinaan projek. Sebagai tambahan, kandungan laporan kajian sedia ada yang disediakan oleh pemaju hanya memenuhi kriteria pembiayaan, tetapi tidak pula memenuhi keperluan utama iaitu pembinaan projek yang bersifat kompeten. Agenda utama kajian ini adalah menambahbaik elemen-elemen dalam laporan kajian kemungkinan sedia ada bagi memenuhi keperluannya didalam kelulusan pemberian pembiayaan. Secara tidak langsung laporan kajian kemungkinan yang komprehensif dapat memenuhi syarat-syarat ketetapan sebagaimana prosedur pemberian pembiayaan yang telah ditetapkan.

#### **1.6 Skop Kajian**

Kajian ini memfokuskan kepada keperluan laporan kajian kemungkinan yang komprehensif dalam menterjemahkan pemberian pembiayaan pembangunan yang mudah diberikan dalam tempoh yang singkat tanpa sebarang masalah bagi sesuatu projek pembinaan. Selain itu, piawaian laporan kajian kemungkinan sedia ada akan dikenalpasti untuk melihat komponen yang perlu mendapat penambahbaikan. Oleh itu mekanisma kelulusan pembiayaan pembangunan yang dapat membentuk laporan kajian yang menepati mekanisma yang akan dilakukan.

Disebabkan kajian yang lepas dilakukan hanya menfokuskan kepada aspek pemberian pembiayaan pembangunan yang dibezakan dengan keperluan laporan kajian kemungkinan tersebut. Maka dalam kajian ini impak kajian kemungkinan yang komprehensif akan menjadi nilai tambah dalam pemberian pembiayaan pembangunan yang dibuat oleh pihak bank. Bank yang terpilih akan menjadi rujukan dimana amalan mekanisma pemberian pembiayaan pembangunan bersama laporan kajian yang menjadi kayu ukur kepada kelulusan pembiayaan pembangunan yang dibuat oleh pemaju.

Secara praktikalnya pemaju merupakan pihak yang merupakan peminjam utama kepada pembiayaan pembangunan tetapi atas kapasiti pemaju yang tidak mempunyai kepakaran tersendiri dalam rujukan kepada pembuatan laporan kajian kemungkinan. Kepakaran ini disandarkan kepada pihak penilai yang mempunyai pengalaman dalam pembuatan laporan kajian kemungkinan yang diperlukan oleh pemaju. Kajian ini menfokuskan kepada laporan kajian kemungkinan secara keseluruhan, oleh itu amat penting dalam mendapatkan respon dalam kajian ini daripada pihak yang mempunyai kepakaran dalam menjalankan laporan kajian kemungkinan iaitu pihak penilai. Penilai merupakan pihak yang menjadi rujukan utama bagi kajian ini. Oleh itu, skop kajian ini telah meliputi keseluruhan kajian berdasarkan keperluan laporan kajian kemungkinan dalam pembiayaan pembangunan.

## **1.7 Kepentingan Kajian**

Laporan kajian kemungkinan menjadi faktor utama bagi sesebuah pembuatan keputusan bank dalam memberikan pembiayaan pembinaan, keperluan kajian kemungkinan ini mempunyai ruang kajian yang masih perlu dikaji daripada keberkesanan laporan kajian kemungkinan dalam pembiayaan pembangunan yang terdapat di negara Malaysia. Secara khusus kepentingan kajian ini adalah:

a) Institusi Kewangan

Pihak bank adalah pihak yang bertanggungjawab memberikan pembiayaan kepada pemaju. Oleh sedemikian mekanisma pemberian pembiayaan yang mantap akan dapat memastikan kelulusan pembiayaan dapat dilakukan dengan lebih efisien dengan penyerahan laporan kajian yang komprehensif oleh pihak pemaju dengan piawaian kajian tempatan yang menepati kelulusan yang akan diberikan oleh pihak bank. Oleh itu, kajian ini akan memberikan kelebihan kepada pihak bank untuk menilai laporan kajian yang diberikan oleh pihak pemaju dengan lebih mudah dan berkesan. Justeru itu dapat meningkatkan kadar kelulusan pembiayaan kepada pemaju untuk masa hadapan bagi pembangunan negara Malaysia.

b) Pihak Pemaju

Setiap pembinaan yang dibuat oleh pihak pemaju akan mewajibkan mereka untuk menyediakan laporan kajian kemungkinan bagi mendapatkan pembiayaan kewangan yang akan menampung pembinaan yang dibuat. Penyediaan laporan kajian kemungkinan yang tidak menepati piawaian pihak bank akan menyebabkan permohonan pembiayaan mereka ditolak dan menyebabkan kelewatan projek pembinaan yang akan dilakukan oleh mereka. Melalui kajian ini pemaju akan dapat memastikan laporan kajian yang dibuat adalah mencapai piawaian yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Sebagai pihak yang melaksanakan perancangan pembangunan, pemaju harus memahami setiap sudut kajian kemungkinan yang menjadi bukti kepada impak pembangunan yang akan dilaksanakan oleh mereka dan menjadi pemudahcara dalam setiap kelulusan pembangunan yang akan dilakukan.

c) Perunding Harta Tanah

Pihak penilai yang merupakan perunding dalam menyiapkan laporan kajian kemungkinan dapat memastikan laporan kajian yang dibuat adalah mencapai piawaian yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Sebagai pihak yang melaksanakan perancangan pembangunan, penilai harus memahami setiap sudut kajian kemungkinan yang menjadi bukti kepada impak pembangunan yang dilaksanakan

oleh mereka dan menjadi pemudahcara dalam setiap kelulusan pembangunan yang dilakukan.

## **1.8 Susun Atur Bab**

Kajian ini disusun didalam 6 bab keseluruhannya. Aturan bab dalam kajian dibuat bagi memudahkan aliran kajian ini.

### **Bab 1 Pendahuluan**

Pengenalan kepada keseluruhan kajian yang merangkumi pernyataan masalah, persoalan kajian, objektif, matlamat, skop, kepentingan, metodologi dan juga susun atur bab.

### **Bab 2 Kajian Literatur**

Kajian literatur yang dilakukan adalah berkaitan dengan teori kajian kemungkinan iaitu kajian kemungkinan teknikal dan pengurusan, kajian kemungkinan ekonomi dan kewangan, kajian kemungkinan alam sekitar, kajian kemungkinan pasaran, dan kajian kemungkinan politik. Fokus utama bagi teori kajian kemungkinan adalah kepada teori kajian kemungkinan ekonomi dan kewangan, kajian kemungkinan pasaran, kajian kemungkinan penawaran dan permintaan serta kajian kemungkinan daya maju projek. Seterusnya, kerangka teori pembiayaan pembangunan akan dikemukakan berkenaan pembiayaan, penilaian pembiayaan pembinaan, dan polisi pembiayaan pembinaan. Akhirnya, teori berkenaan keperluan kajian kemungkinan dalam pembiayaan pembangunan akan diberikan bagi melihat mekanisma penilaian projek pembangunan projek.

### Bab 3 Metodologi Kajian

Strategi pendekatan kaedah dan teknik yang digunakan untuk memperolehi data bagi penemuan akhir seiring dengan objektif kajian. Menggunakan pendekatan explanatory, kajian kualitatif ini menggunakan kaedah temubual berstruktur bagi mendapatkan maklumat dan penjelasan yang diperlukan bagi kajian. Kaedah teknik analisis teoritikal, diskriptif dan naratif digunakan bagi mencapai kedua-dua objektif yang dibuat, data pemerolehan adalah sumber primer iaitu temubual terhadap responden manakala data sekunder didapati melalui penulisan akademik.

### Bab 4 Kes Kajian

Di dalam bab ini pengkaji akan melakukan kes kajian disekitar Johor Bahru, melibatkan beberapa pihak bank yang dipilih iaitu Maybank, CIMB Bank, Ambank dan lain-lain, Bagi pihak penilai pula JB Jurunilai Bersekutu (Johor) Sdn Bhd, CH William Talhar & Wong Sdn Bhd (Johor), Henry Butcher Malaysia (Johor) Sdn Bhd dan lain-lain telah dipilih. Setiap pihak yang terlibat dengan kajian ini akan dijadikan kes kajian bagi pengambilan data melalui temubual.

### Bab 5 Analisis Kajian

Fokus utama bab ini adalah membincangkan analisis data dan maklumat yang diperolehi daripada temubual yang dijalankan, kaedah analisis telah dijelaskan didalam bab 3, teknik analisis teoritikal, diskriptif dan naratif bagi mencapai objektif pertama, diskriptif dan naratif pula akan digunakan bagi mencapai objektif kedua dalam kajian ini, dan seterusnya akan menjelaskan elemen yang perlu diberi penekanan dalam kajian kemungkinan.

### Bab 6 Cadangan dan Kesimpulan

Bab terakhir menerangkan tentang rumusan kajian hasil daripada penemuan yang dilakukan didalam analisis kajian, rumusan terakhir kepada objektif yang telah

dicapai, dan cadangan yang sesuai dikemukakan sebagai bukti kepada pembuatan kajian ini.

## 1.9 Metodologi Kajian

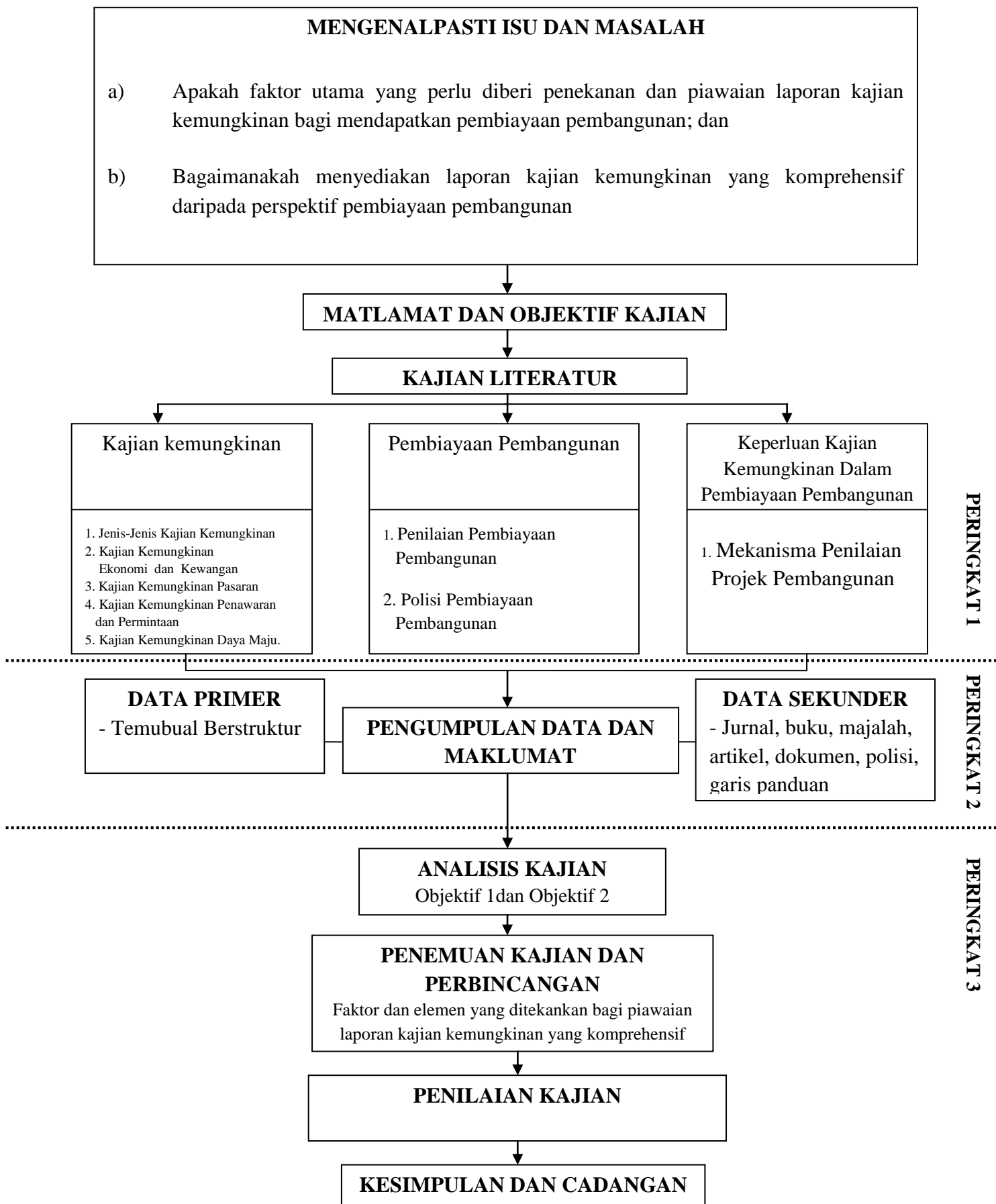
Kajian ini dibahagikan kepada tiga (3) peringkat, pada peringkat pertama adalah mengenalpasti isu dan masalah yang dihadapi. Persoalan kajian iaitu apakah faktor utama yang perlu diberi penekanan dan piawaian laporan kajian kemungkinan bagi mendapatkan pembiayaan pembangunan dan bagaimanakah menyediakan laporan kajian kemungkinan yang komprehensif daripada perspektif pembiayaan pembangunan.

Seterusnya matlamat dan objektif dikenalpasti bagi kajian ini. Kajian literatur yang dibahagikan kepada tiga (3) bahagian memberikan penekanan kepada beberapa literatur iaitu kajian literatur kajian kemungkinan, pembiayaan pembangunan dan juga keperluan kajian kemungkinan dalam pembiayaan pembangunan dilakukan bagi memahami teori yang terlibat dalam kajian ini.

Pada peringkat kedua (2) pengumpulan data dibuat bagi mencapai matlamat dan objektif kajian, pembahagian pengumpulan dibuat daripada data primer iaitu menggunakan kaedah temu bual berstruktur. Manakala bagi data sekunder, jurnal, buku, majalah, artikel, dokumen, polisi, dan garis panduan akan digunakan.

Akhirnya bagi peringkat ketiga (3) analisis kajian akan dibuat bagi mencapai objekti-objektif kajian ini, dan penemuan kajian serta perbincangan dibuat bagi menambah baik garis panduan sedia ada. Penilaian kajian dibuat bagi melihat garis panduan yang dibentuk dapat menambah baik garis panduan sedia ada. Oleh itu, kesimpulan dan cadangan kajian akan dibuat pada akhir kajian ini. metodologi kajian dapat dilihat dalam **Rajah 1** sebagai rujukan.





Rajah 1.1 : Carta Alir Kajian

Sumber: Olahan Pengkaji (2015).

## BIBLIOGRAFI

- Abdul Hamid Mar Iman. (2007). *Property Supply and Demand*. 1<sup>st</sup> Edition. Universiti Teknologi Malaysia.
- Abdul-Rahman, H., Thompson, P.A, Whyte, I.L., (1996). Capturing the cost of non-conformance on construction site: an application of the quality cost matrix. *International Journal of Quality & Reliability Management* 13, 48-60.
- Alan Findlay (1986). *Project Appraisal*, Volume 1, Number 1. Published by Beech tree Publishing, 10 Watford Close, Guilford, Surrey GU1 2EP, England.
- Altman, E.I., (2003). *Quantitative techniques for the assessment of credit risk*. AFP Exchange 23(2), 6-12
- Barbosa, P.S.F., Pimentel, P.R., (2001). A linear programming model for cash flow management in the Brazilian construction industry. *Construction Management and Economic Routledge*. 19 (5), 469-479.
- Berry, A., Robertson, J. (2006). Overseas bankers in the UK and their use of information for making lending decisions: Changes from 1985. *The British Accounting Review*. 38. 175-191
- Bezen, Y., and Aslan, B., (2010), Project finance in Turkey's energy sector: a Turkish delight for financiers. *Law & Financial Markets Review*, 4(3), pp.1725-1734

- Borgonovo, E., Gatti, S., and Peccati, L., (2010), What drives value creation in investment projects. An application of sensitivity analysis to project finance transactions. *European Journal of Operational application of sensitivity analysis to project finance transactions. European Journal of Operational Research*.205(1), pp.227-236.
- Buletin Statistik Bulanan Bank Negara Malaysia, Pembiayaan yang Diluluskan Mengikut Sektor Pembinaan, Laman Web Rasmi Bank Negara Malaysia 2015
- Burton, J.H. (2000). Residential Real Estate Development. *Journal of Applied Topics in Business and Economics*. Richards College of Business, University of West Georgia Carrollton, Georgia U.S.A.
- Cano, A., (1992). Continuous project feasibility study and continuous project risk assessment. *International Journal of Project Management*.10(3), 165-170 (august).
- Chua Yan Piaw (2006). *Research Methods*. Shah Alam: McGraw-Hill Education. ISBN: 983-3219-53-5, number of page: 325
- Crosby, N., French, N., Oughton, M., (2000). Bank lending valuation on commercial property: does European mortgage lending value add anything to the process? *Journal of Property Investmen & Finance* 18(1),66-83
- Dixit, A.K., Pindyck, R.s., (1994). *Investment Under Uncertainty*. Princeton University Press, Princeton.
- Economic Feasibility Study. State Administrative & Accounting Manual. Office of Financial Management. The Seal of The State of Washington.
- Elazouni, Gab-Allah, A., (2004). Finance-based scheduling of construction project using integer programming, *Journal of Consrtuction Engineering and Management ASCE* 130 (1), 15-24.

- Eyiah, A.K., (2001). An integrated approach to financing small contractors in developing countries: a conceptual model. *Construction Management and Economics* 19, 511–518
- Faizul Azli Mohd. Rahim. (2006). The Importance of Information During a Feasibility Study. *The Malaysia Surveyor*. 30-35.
- Finnerty, J.d., (2007), *Project Financing- Asset-Based Financial Engineering* (second edition), John Wiley & Sons, Hoboken.
- Graham, D., (2006). *Managing Residential Construction Projects: Strategies and Solutions*. McGraw-Hill Professional.
- Girardone, C., and Snaith, S., (2011), Project finance loan spreads and disaggregated political risk. *Applied Financial economics*, 21(23), pp. 1725-1734.
- Haramis. G.E. (1992). Impelementing A feasibility study “a procedural approach”. *Annual review of Automatic Programming* Vol. 16, pp.133-138,1992.
- Hutchinson, White, 2009. Accessed on May. Feasibility Study, from White Hutchinson, USA. Available from: <http://www.whitehutchinson.com>.
- Jacobson, T., Roszbach, K., 2003. Bank lending policy, credit scoring and value-at risk. *Journal of Banking & Finance* 27, 615–633.
- Jain, A.K., 1990. Inflation, term of trade, and debt capacity. *Economics Letters* 32 (1), 7-12
- Kerzner, H. (2003). *Project Management*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc. 383-385.

- Laishram, B.S., and Kalidindi, S.N., 2009, Desirability rating analysis for debt financing of public-private partnership road projects. *Construction Management & Economics*, 27(9), pp.823-837.
- Laporan Prestasi Pelaburan 2013, Lembaga Pembangunan Pelaburan Malaysia
- Laporan Dealscan "Loan Pricing Corporation (LPC)" 2005
- Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran 2012, Bank Negara Malaysia.
- Larcher, P., (1999). A model for a contractor support agency. Management of Appropriate Road Technology (MART) Working Paper 14.
- Li-yin Shen, Vivian W.Y Tam, Leona Tam, Ying –bo Ji, (2009). Project feasibility study: the key to successful implementation of sustainable and socially responsible construction management practice. *Journal of Cleaner Production* 18 (2010) 254-259
- Lopes. M.D.S, Flavell. R. (1997). Project appraisal-a framework to assess non-financial aspects of projects during the project life cycle. *International Journal of Project Management* Vol.16, No. 4, pp.223-233, 1998.
- Lucas, R. (1988). On the Mechanics of economic development. *Journal of Monetary Economics*, 22, 3-42.
- Marshall and Rossman (1995). Designing Qualitative Research. 2<sup>nd</sup> edition.
- McNamara, G., Bromiley, P., (1999). Risk and return in organizational decision making. *Academy of Management Journal* 42 (3), 330–339.
- Miles, M.E. Berens, G. and Weiss, M. A. (2000). Real Estate Development: Principles and process. Third Edition. Washington D.C: Urban Land Institute.

- Miller, M. H. (1988). Financial markets and economic growth. *Journal of applied Corporate Finance*, 11, 8-14.
- Mustapa, Fara Diva and Cheoon Soo Lin (2006). Kajian Kemungkinan dalam Perkembangan Projek Perumahan. Universiti Teknologi Malaysia. Thesis Sarjana.
- Nesheiwat, F.K., (2012). Application of the concept of project finance in Iraq- a comparative and analytical study. *Fordham Journal of Corporate & Financial Law*, 17 (4), pp.257-269.
- Park, H.K., Han, S.H., Russell, J.S., (2005). Cash flow forecasting model for general contractor using moving weights of cost categories. *Journal of Management in Engineering ASCE* 21 (4), 164-172.
- Patrick, X.W., Guomin, Z., Jiayuan, W., 2007. Understanding the key risks in construction projects in China. *International Journal of Project Management* 25, 601–614.
- Raymond, L., Bergeron, F., 2008. Project management information systems: an empirical study of their impact on project managers and project success. *International Journal of Project Management* 26,213-220 (26(2008)).
- Yin Robert, K. (2003). *Application of Case Study Research*. Third Edition. SAGE Publications. California. ISBN: 9781412989169.
- Yin Robert, K. (2009). *Case Study Research: Design and Methods*. Fourth Edition. SAGE Publications. California. ISBN 978-1-4129-6099-1
- Rimmer, J., (2005). Contemporary changes in credit scoring. *Credit Control* 26 (4), 56-60.
- Scanella, E., (2012). Project Finance in the Energy Industry: New Debt-based Financing Models. *International Business Research*, 5(2), pp. 83-93.

- Shen, Li-yin, Tam, Vivian w.Y., Tam, Leona, Ji, Ying-bo, (2010). Project feasibility study:the key to successful implementation of sustainable and socially responsible construction management practice. *Journal of Cleaner Production* 18 (3), 254-259 (February).
- Sidek Mohd Noah (2002). *Reka Bentuk Penyelidikan Falsafah, Teori dan Praktis*. Universiti Putra Malaysia.
- Stefanie Kleimeier, Roald Versteeg. 2010. Project finance as driver of economic growth in low-income countries. *Review of Financial Economics* 19(210) 49-59.
- Urkiaga, Fuentes L., Bis, B., Chiru, E., Bodo, B., Hernández, F., Wintgens, T., 2006. Methodologies for feasibility studies related to wastewater reclamation and reuse projects. *Desalination* 187, 263–269.
- Wael Said Halawa, Assem M.K Abdelalim, Ibrahim Abd Elrashed, 2012. Financial evaluation program for construction projects at the pre-investmen phase in developing countries: A case study. *International Journal of Project Management* 31(2013) 912-923.
- Wang, Ye, Wang, Bo, Zhang, Xinyang, 2012. A new application of the support vector regression on the construction of financial conditions index to CPI prediction. *Procedia Computer Science* 9, 1263–1272.
- Whipple. R.T.M. (1998) Evaluating development projects, *Land Development Studies*, 5:2, 91-119, DOI: 10.1080/02640828808723952.
- World Bank, Project Finance in Developing Countries. (2010)
- Yat Hung Chiang, Eddie W.L Cheng. 2011. Revealing bank lending decision for contractors in Hong Kong. *International Journal of Project Management* 29 (2011) 137-145.

Yeung, John F.Y., Chan Albert P.C., Chan, Daniel W.M., 2009. A computerized model for measuring and benchmarking the partnering performance of construction projects. *Automation in construction* 18(8),1099-1113 (December).