

**MAGNITUD BEBAN KERUGIAN PEMAJU DALAM PEMBANGUNAN  
RUMAH KOS RENDAH DAN SEDERHANA RENDAH  
(KAJIAN KES: KAWASAN MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU)**

4 3394

**S.ZULIFAHALILA BT ABBAS @ AHMAD**

**Projek Sarjana Ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Sebahagian Daripada  
Syarat Penganugerahan  
Ijazah Sarjana Sains (Pengurusan Harta Tanah)**

**Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi  
Universiti Teknologi Malaysia**

**2004**

## **DEDIKASI**

***Buat mak, abah & keluarga yang sentiasa mendoakan kejayaanku..***

***Kepada semua yang sudi mendorong & menyuntik semangatku..***

***Terima kasih segalanya***

## PENGHARGAAN

Dengan nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasihani, dengan izin-Nya tersempurnalah projek ini.

Penghargaan setinggi-tingginya khusus kepada Dr Abd Hamid Mariman selaku penyelia projek di atas bimbingan, pandangan, perangsang dan nasihat yang diberikan sepanjang penyediaan projek ini. Kepada pembaca kedua Tn Hj Ibrahim Sipan serta Dr Norhaya di atas teguran dan pandangan yang diberikan ke atas projek ini.

Penghargaan ditujukan juga buat En Osman selaku Timbalan Setiausaha (Cawangan Perumahan) Kerajaan Negeri Johor, En Zamirzam selaku Pegawai Perancang di Unit Rancangan Tempatan Johor Bahru, semua kakitangan Jabatan Perancang MBBJ dan semua pihak yang telah memberikan kerjasama dan maklumat-maklumat yang diperlukan sepanjang penyediaan projek ini. Akhir sekali, penghargaan juga ditujukan kepada semua yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam penyediaan projek ini. Kepada semua, hanya Allah sahaja yang akan membalas di atas sumbangan yang diberikan.

## ABSTRAK

Walaupun kerajaan sentiasa berusaha untuk mencapai sasaran dalam pembangunan rumah kos rendah, pemaju selalunya gagal untuk mencapai sasaran ini. Kebanyakan pemaju tidak berminat untuk membangunkan rumah kos rendah kerana mereka menghadapi risiko kerugian.

Objektif utama kajian ini ialah untuk mengenalpasti dan menyelidiki masalah-masalah yang menyumbang kerugian pemaju dalam membangunkan rumah kos rendah, seterusnya kerugian akan dikira untuk mendapatkan berapakah magnitud kerugian yang ditanggung oleh pemaju.

Dalam kajian ini, masalah-masalah utama yang dihadapi pemaju di kawasan MBBJ akan dikenalpasti. Walaubagaimanapun masalah-masalah yang dihadapi oleh pembuat dasar serta penghuni rumah kos rendah tidak termasuk di dalam kajian ini.

Temuramah dan pengedaran soal selidik telah dijalankan ke atas pemaju-pemaju untuk mendapatkan maklumat berkaitan. Maklumat juga diperolehi daripada kajian literature buku-buku teks, jurnal, artikel dan kajian-kajian terdahulu yang berkaitan pembangunan rumah kos rendah.

Daripada kajian ini, masalah utama yang dikenalpasti mempengaruhi kerugian pemaju amat berkait rapat dengan kos pembangunan yang tinggi iaitu kos binaan, kos infrastruktur dan kos tanah. Berdasarkan analisis yang dibuat, pemaju terpaksa menanggung kira-kira 48% kerugian daripada jumlah keseluruhan kos pembangunan. Tahap kerugian yang tinggi ini merupakan beban kepada pemaju yang mana keadaan ini telah mempengaruhi minat mereka untuk membangunkan rumah kos rendah.

Di akhir kajian ini, empat cadangan telah diusulkan untuk memperbaiki keadaan iaitu kehendak pihak berkuasa yang lebih fleksibel ; berkaitan dengan pembahagian komposisi rumah kos rendah dalam sesebuah projek dan kelonggaran untuk meningkatkan densiti bagi projek yang dibangunkan di kawasan yang mempunyai nilai tanah yang mahal, penyediaan tanah kerajaan kepada pemaju untuk membangunkan rumah kos rendah, pemberian insentif sebagai galakan kepada pemaju swasta yang membangunkan rumah kos rendah dan penyediaan dana / tabung khas yang boleh digunakan sebagai subsidi untuk membina rumah kos rendah.

## ABSTRACT

Even though the government is striving to meet its ambitious target for low cost housing; unfortunately, developer often fails to achieve it. Majority of developers are not interested to develop low cost housing because the risk of loss.

The main objective of this research is to identify and evaluate the problems that have contributed the loss of profit to the developers and to measure the magnitude of their losses.

The main problems faced by developers in MBBJ area are highlighted in this research. However problems encountered by policy maker and occupants of low cost houses are not include in this research. Interviews were conducted to developers to obtain information for this research. Informations were also obtained by reviewing some books, journals, articles and previous researches carried out on low cost housing.

From the research carried out, the problems that affecting developers profit are closely related to high cost of development such as construction cost, infrastructure cost and land cost. Based on analysis carried out, developers were facing about 48% loss from the total of development cost. The high margin of losses is a burden for developers and thus affecting their interest to develop low cost houses.

In the last chapter of this research, four recommendations have been proposed to improve the situation such as flexibility in the authority's requirement; relating the imposition of low cost unit and permits higher densities on more expensive land, providing state land for developers to develop low cost housing, giving incentives for private developers and also providing funds as subsidies to develop low cost housing.

## ISI KANDUNGAN

### PERKARA

### MUKA SURAT

#### Borang Pengesahan Tesis

#### Judul

#### Pengesahan

ii

#### Pengakuan

iii

#### Dedikasi

iv

#### Penghargaan

v

#### Abstrak

vi

#### Abstract

vii

#### Isi Kandungan

viii

#### Senarai Jadual

xii

#### Senarai Rajah

xiv

#### Senarai Singkatan

xv

#### Senarai Lampiran

xvi

### BAB 1 : PENGENALAN

1.1	Pendahuluan	1
1.2	Pernyataan Masalah	3
1.3	Objektif Kajian	5
1.4	Skop Kajian	6
1.5	Kepentingan Kajian	6
1.6	Metodologi Kajian	
1.61	Pengenalan Kepada Pengkajian	7

1.6.2	Pengumpulan Data	8
1.6.3	Penganalisan Data Dan Penemuan	9
1.6.4	Rumusan Dan Cadangan	11
1.7	Susun Atur Bab	
Bab 1:	Pengenalan	11
Bab 2:	Kajian Literatur	11
Bab 3:	Pembangunan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah Dalam Kawasan Pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	12
Bab 4:	Magnitud Beban Kerugian Pemaju	12
Bab 5:	Penemuan Kajian Dan Cadangan	12
 <b>BAB 2 : KAJIAN LITERATUR</b>		
2.1	Pendahuluan	15
2.2	Definisi	15
2.3	Polisi Dan Garis Panduan Berkaitan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah	
2.3.1	Polisi Perumahan Kos Rendah Di Negara Membangun	20
2.3.2	Garis Panduan Pembinaan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah	27
2.4	Pembangunan Perumahan Kos Rendah Dan Sederhana Rendah Di Malaysia	
		32

2.4.1	Jenis-jenis Pembangunan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah Membangun	
2.5	Masalah-masalah Yang Menyebabkan Kerugian Pemaju Dalam Pembangunan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah	37
2.6	Kesimpulan	42

### **BAB 3 : PEMBANGUNAN PERUMAHAN KOS RENDAH DAN SEDERHANA RENDAH DALAM KAWASAN PENTADBIRAN MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU (MBJB)**

3.1	Pengenalan	46
3.2	Profail Semasa Kawasan Kajian	47
3.3	Dasar Dan Garis Panduan Pembangunan Rumah Kos Rendah Di MBJB	55
3.4	Penyediaan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah Dalam Kawasan MBJB	63
3.5	Kesimpulan	64

### **BAB 4 : MAGNITUD KERUGIAN PEMAJU DALAM PEMBANGUNAN RUMAH KOS RENDAH DAN SEDERHANA RENDAH**

4.1	Pengenalan	65
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	66
4.3	Pembentukan Soal Selidik	68
4.4	Analisis Masalah-Masalah Yang Menyumbangkan Kerugian Kepada Pemaju	69



4.5	Masalah Yang Paling Mempengaruhi Kerugian Pemaju Mengikut Keutamaan	
4.5.1	Analisa	77
4.6	Magnitud Kerugian Yang Ditanggung Pemaju Yang Disebabkan Masalah Kos Pembangunan Yang Tinggi	
4.6.1	Pengenalan	82
4.6.2	Analisa	82
4.7	Rumusan	88

## **BAB 5 : PENEMUAN KAJIAN DAN CADANGAN**

5.1	Pengenalan	90
5.2	Penemuan Kajian	
5.2.1	Objektif Pertama	91
5.2.2	Objektif Kedua	91
5.3	Rumusan Dan Cadangan	93
5.4	Cadangan Kajian Lanjutan	96

## **LAMPIRAN**

## **BIBLIOGRAFI**

**SENARAI JADUAL**

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
1.1	Penyediaan Rumah Oleh Pemaju Swasta	4
1.2	Penggunaan Data, Sumber Dan Kaedah Analisis Dalam Pencapaian Objektif Kajian	10
2.1	Harga Syiling Bagi Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah (Selepas Jun 1998)	25
2.2	Kategori Perumahan Rakyat Berdasarkan Harga	32
3.1	Kawasan Pentadbiran MBBJ Mengikut Blok Perancangan	47
3.2	Bilangan Penduduk Daerah Johor Bahru 2000-2003 Mengikut Kawasan Pentadbiran	49
3.3	Saiz Isi Rumah Daerah Johor Bahru 1991,2000 dan 2003	52
3.4	Taburan Perumahan Mengikut Kos Dalam Kawasan MBBJ	53
3.5	Taburan Perumahan Kos Rendah Di MBBJ	54
3.6	Taburan Setinggalan Di MBBJ	54

3.7	Peruntukan Penyediaan Rumah Kos Rendah Di Negeri Johor	56
3.8	Harga Rumah Kos Rendah Berdasarkan Kategori	57
3.9	Pendapatan Bulanan Pemohon	59
4.1	Proses-proses Pengumpulan Maklumat	67
4.2	Tempoh Kelulusan Pembangunan	70
4.3	Tempoh Masa Membangunkan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah Selepas Kelulusan Pelan Bangunan	73
4.4	Insentif Yang Diterima Pemaju	75
4.5	Anggaran Untung Kasar Pemaju	84
4.6	Peratusan Kos Pembangunan Bagi Pembinaan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah	86
4.7	Tahap Jualan Untuk Mencapai Break Even	87

**SENARAI RAJAH**

<b>NO. RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
1.1	Carta Aliran Kajian	14
2.1	Kaitan Antara Pelaburan Dan Masalah Yang Menyebabkan Kerugian Dengan Risiko Kerugian Yang Ditanggung Pemaju	45
3.1	Saiz Isi Rumah Negeri Johor Dan Daerah Johor Bahru 1991 Dan 2000	51
4.1	Peratusan Tempoh Kelulusan Yang Diperolehi Oleh Pemaju	71
4.2	Peratusan Responden Mengambil Masa Membangunkan Perumahan Kos Rendah Dan Sederhana Rendah Selepas Kelulusan Pelan Bangunan	74
4.3	Masalah Pemaju Mengikut Keutamaan	80
4.4	Kaitan Kos Pembangunan Dengan Beban Pemaju	89

**SENARAI SINGKATAN**

<b>MOU</b>	-	<b>Memorandum Of Understanding</b>
<b>MBJB</b>	-	<b>Majlis Bandaraya Johor Bahru</b>
<b>SUK</b>	-	<b>Setiausaha Kerajaan Negeri</b>
<b>CBD</b>	-	<b>Central Business District</b>
<b>PPAKR</b>	-	<b>Program Perumahan Awam Kos Rendah</b>
<b>JPN</b>	-	<b>Jabatan Perumahan Negara</b>
<b>PPR</b>	-	<b>Program Perumahan Rakyat</b>
<b>SPNB</b>	-	<b>Syarikat Perumahan Negara Berhad</b>
<b>MPJBT</b>	-	<b>Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah</b>
<b>MDK</b>	-	<b>Majlis Daerah Kulai</b>
<b>PBPTDJB</b>	-	<b>Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan Daerah Johor Bahru</b>
<b>CFO</b>	-	<b>Certificate Of Occupancy</b>

## **SENARAI LAMPIRAN**

### **LAMPIRAN A**

LAMPIRAN A1 : Borang Soal Selidik Kepada Pemaju

LAMPIRAN A2 : Temuramah Tersusun Kepada Pihak SUK

LAMPIRAN A3 : Temuramah Tersusun Kepada Pihak MBBJ

### **LAMPIRAN B**

LAMPIRAN B1 : Pembangunan Lain Untuk Manampung Kerugian Rumah Kos Rendah

LAMPIRAN B2 : Anggaran Keuntungan Kasar Pembangunan (Komposisi 40:60)

LAMPIRAN B3 : Tahap Jualan Minimum Pemaju (Komposisi 40:60)

LAMPIRAN B4 : Tahap Jualan Minimum Pemaju Tanpa Kos Rendah

LAMPIRAN B5 : Kos Pembangunan

LAMPIRAN C : Keratan Akhbar Berkaitan

# **BAB 1**

## **BAB 1**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Pendahuluan**

Kediaman adalah suatu keperluan asas bagi manusia. Selain daripada perlindungan ia memberikan suatu privasi, ketenteraman, rasa hak memiliki, identiti dan keselesaan. Dengan identiti yang berkait rapat dengan rumah yang dimiliki perasaan selamat serta kehidupan bermasyarakat dapat menjamin kehidupan yang lebih sihat dan selamat. Kediaman telah diterima sebagai salah satu hak asasi manusia. Hak ini telah termaktub di dalam pelbagai konvensyen antarabangsa seperti Deklarasi Serantau Mengenai Hak asasi Manusia ( Artikel 25), Perjanjian Antarabangsa Mengenai Hak Ekonomi, Sosial dan Kebudayaan (Artikel 11(1)), konvesyen Mengenai Pembasmian Segala Bentuk Diskriminasi Kaum ( Artikel 5(e)(iii), Konvesyen mengenai Pembasmian Segala Bentuk Diskriminasi Terhadap Wanita (Artikel 14(2)(h) dan Konvensyen



Mengenai Hak Kanak-Kanak (Artikel 27(3) ). Ia juga termaktub di dalam Perlembagaan banyak negara atau keputusan Mahkamah. Namun semua peruntukan undang-undang ini tidak bermakna bagi kebanyakan rakyat di beberapa negara kerana mereka, sama ada tidak mempunyai rumah atau tinggal di dalam rumah yang serba kekurangan. Walaupun mempunyai rumah telah pun diterima sebagai hak asasi manusia, banyak negara belum berusaha memenuhi hak asas itu. Pusat Bangsa-Bangsa Bersatu Bagi Penempatan manusia menganggarkan ada 100 juta penduduk dunia tiada tempat perlindungan. Ketiadaan rumah adalah merupakan masalah sejagat . Di negara maju dan kaya seperti Amerika Syarikat, ada 2.5 juta orang tanpa tempat kediaman Begitu juga di Jepun dan Eropah juga agak tinggi. Namun masalah rakyat tanpa atau kekurangan rumah lebih ketara di negara membangun . Malaysia sebagai salah sebuah negara membangun begitu komited dan berdedikasi untuk menyediakan rumah yang mencukupi, bermutu dan yang mampu dibeli oleh rakyatnya. Kempen 'satu keluarga satu rumah' juga menunjukkan keprihatinan pihak kerajaan memastikan setiap rakyatnya mampu memiliki rumah. Atas dasar inilah, dua skim perumahan iaitu perumahan kos rendah/sederhana yang dibina oleh pemaju swasta dan perumahan rakyat yang disediakan oleh pihak kerajaan menjadi agenda utama khususnya setiap kali rancangan Malaysia dilancarkan. Kewujudan kedua-dua skim perumahan ini dilihat sebagai penyelesaian terbaik bagi mengatasi permasalahan pemilikan rumah di kalangan golongan yang kurang berkemampuan dan masalah setinggan.

## 1.2 Pernyataan Masalah

Prestasi pembinaan rumah kos rendah dan sederhana rendah dilihat tidak menggalakkan di dalam kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB), laporan kemajuan yang diperolehi daripada MBJB menunjukkan sehingga September 2003, daripada sejumlah 5,175 unit rumah kos rendah dan sederhana rendah yang pernah dipersetujui dibina oleh beberapa pemaju swasta di dalam Memorandum Persefahaman (M.O.U) antara pemaju dengan Kerajaan Negeri, hanya -kira 467 unit sahaja yang telah dibina.

Sementara itu, dalam satu laporan akhbar Berita Harian bertarikh 13 Mei 2004 pula , Datuk Dr S. Sothi Rachagam dari Consumer International mendedahkan bahawa pemaju-pemaju sebenarnya tidak berminat untuk membangunkan rumah kos rendah dan sederhana rendah. Dari statistik yang dikeluarkan menunjukkan kedua-dua jentera iaitu sektor awam dan swasta yang bertindak sebagai pemaju yang menyediakan perumahan dilihat tidak menunjukkan prestasi yang baik dalam penyediaan rumah kos rendah. Sepanjang pelaksanaan rancangan Malaysia ke-7 (antara tahun 1996 hingga 2000), sektor awam sepatutnya menyediakan 35,000 unit rumah untuk rakyat termiskin di mana 23,000 unit untuk pemuliharaan (setinggalan) serta 12,000 unit untuk skim pertapakan dan kemudahan tetapi hanya hanya 49.2% daripada sasaran awal ini dibina. Sektor swasta pula yang merupakan pemaju utama dalam pembinaan rumah di negara ini lebih gemar membina rumah mewah untuk golongan berpendapatan tinggi

**Jadual 1.1: Penyediaan Rumah Oleh Pemaju Swasta**

<b>JENIS RUMAH</b>	<b>SASARAN</b>	<b>PENCAPAIAN</b>	<b>PERATUS</b>
Kos Rendah Dan Sederhana Rendah	374,000	176,549	47.2%
Kos Sederhana	102,000	201,266	197.3%
Kos Tinggi	79,000	346,338	438.4%

Sumber : Berita Harian, 13 Mei 2004

Jadual di atas menunjukkan prestasi pihak pemaju swasta dalam membangunkan sektor perumahan sepanjang tahun 1996 hingga 2000. Dalam tempoh 5 tahun ini, dilihat pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah keseluruhannya masih jauh dari sasaran yang ditetapkan iaitu hanya 47.2% sahaja dipenuhi. Keadaan ini berbeza jika dilihat tahap sasaran pencapaian pembangunan rumah kos sederhana dan kos tinggi di mana kedua-dua jenis rumah ini mencapai sasaran pembinaan melebihi 100% iaitu kos sederhana 197.1% manakala kos tinggi hingga 438.4%.

Mungkin banyak faktor-faktor lain yang mempengaruhi prestasi pemaju untuk mencapai sasaran yang ditetapkan oleh pihak kerajaan, namun tidak dinafikan statistik yang ditunjukkan ini merupakan satu 'petanda' bahawa pemaju sebenarnya tidak berminat untuk membangunkan rumah kos rendah dan sederhana rendah. Mereka sanggup membina rumah kos sederhana dan tinggi melebihi keperluan yang disasarkan sedangkan kos rendah dan sederhana rendah dibangunkan semata-mata memenuhi dasar kerajaan.

Kebanyakan pemaju berpendapat pembinaan rumah kos rendah dan sederhana rendah membebankan dan merugikan projek mereka, keadaan inilah yang menyebabkan mereka kurang berminat untuk membangunkan perumahan jenis ini. Persoalannya, setakat manakah beban kerugian yang ditanggung oleh mereka sehingga menjejaskan minat mereka untuk membangunkan perumahan jenis ini. Atau adakah beban kerugian ini sekadar satu alasan untuk mereka menarik diri dari pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah ini.

Kajian ini secara keseluruhannya cuba untuk mengupas apakah masalah-masalah yang menyebabkan pembangunan perumahan kos rendah dan sederhana rendah ini merugikan. Seterusnya berapakah magnitud kerugian yang ditanggung oleh pemaju dalam pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah ini.

### **1.3 Objektif Kajian**

Kajian ini akan difokuskan untuk mencapai objektif-objektif berikut:

1. Mengenalpasti masalah-masalah yang menyebabkan kerugian pemaju dalam pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah
2. Mengukur magnitud kerugian yang ditanggung pemaju dalam pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah.
3. Membuat rumusan dan memberi cadangan permasalahan yang dikaji

#### **1.4 Skop Kajian**

1. Kajian ini hanya memfokuskan permasalahan yang dihadapi pemaju yang membangunkan rumah kos rendah berharga RM 25,000 hingga RM35,000 serta rumah kos sederhana rendah berharga RM 50,000 hingga RM 80,000 di dalam kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)
2. Hasil kajian ini diperolehi melalui maklumbalas secara langsung para pemaju yang terlibat dengan pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah di dalam kawasan pentadbiran MBJB. Oleh itu ketepatan hasil kajian bergantung kepada ketepatan maklumbalas daripada pemaju terlibat.
3. Segala maklumat berkaitan perumahan kos rendah dan sederhana rendah di kawasan kajian merupakan maklumat yang diperolehi semasa kajian dijalankan dan pengkaji tidak bertanggungjawab di atas segala perubahan dan pertukaran maklumat selepas kajian ini dijalankan.

#### **1.5 Kepentingan Kajian**

1. Kajian ini boleh dijadikan asas dalam melihat beban utama yang ditanggung oleh para pemaju dalam proses membangunkan perumahan

kos rendah dan sederhana rendah oleh pihak-pihak yang terlibat dalam membuat polisi, dasar dan garis panduan iaitu Setiausaha Kerajaan Negeri(SUK) dan Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB), seterusnya membantu untuk membuat polisi yang lebih berkesan dengan mengambilkira permasalahan tersebut.

2. Memberi peluang kepada para pemaju untuk mengutarakan permasalahan yang dihadapi dalam pembinaan rumah kos rendah dan sederhana rendah
3. Hasil kajian dapat dijadikan rujukan dan bahan ilmiah kepada para pelajar dan ahli akademik yang berhasrat menjalankan kajian dalam bidang ini.

## **1.6 Metodologi Kajian**

Melibatkan 4 kerja utama:

### **1. Pengenalan kepada pengkajian**

Masalah kajian diperolehi berdasarkan isu semasa yang berlaku iaitu pemaju tidak berminat dalam pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah kerana dikatakan merugikan. Isu ini diperolehi daripada keratan akhbar dan juga maklumat pihak Majlis Bandaraya Johor Bahru. Persoalan setakat manakah kerugian yang dialami sehingga menjejaskan minat pemaju merupakan permasalahan yang perlu dijawab. Oleh itu

objektif kajian ditentukan di mana ianya merupakan jawapan atau apa yang hendak dikupas daripada permasalahan yang timbul

## 2. Pengumpulan Data

### (a) Data Primer (Utama)

Diperolehi melalui temuramah secara langsung dan pengedaran soal selidik dengan pihak-pihak yang terlibat secara langsung dengan perumahan kos rendah iaitu:

- (i) **Setiausaha Kerajaan Negeri Johor** bagi mendapatkan maklumat berkaitan polisi, garis panduan , projek-projek perumahan kos rendah yang sedang dibangunkan/akan dibangunkan serta senarai pemaju yang terlibat dengan pembangunan ini.
- (ii) **Pihak pemaju** bagi mengenalpasti beban kerugian yang dihadapi dalam proses membangunkan rumah kos rendah dan sederhana rendah.

### (b) Data Sekunder

- (i) **Kajian Literatur (Literature review)**

Maklumat-maklumat diperolehi daripada bahan-bahan bacaan (buku rujukan), kertas-kertas seminar, jurnal, keratan akhbar, projek sarjana, laporan-laporan jabatan berkaitan serta carian internet.

(ii) Statistik /jadual

Statistik /jadual yang berkaitan diperolehi daripada sumber-sumber seperti Jabatan Perangkaan, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan dan sumber-sumber lain hasil kajian pengkaji terdahulu.

**3. Penganalisan Data Dan Penemuan**

Pada peringkat ini data-data berkaitan pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah yang diperolehi daripada kedua-dua sumber akan dianalisa. Objektif pertama akan dicapai hasil kajian literatur. Seterusnya, analisis ke atas maklumbalas pemaju akan mencapai objektif kedua kajian ini.

Secara ringkasnya, jadual 1.2 dibawah dapat menjelaskan sumber data dan kaedah analisis yang digunakan untuk mencapai objektif kajian.



**Jadual 1.2 : Penggunaan Data, Sumber Dan Kaedah Analisis Dalam Pencapaian objektif Kajian**

<b>OBJEKTIF KAJIAN</b>	<b>DATA</b>	<b>SUMBER</b>	<b>KAEDAH ANALISIS</b>
Mengenalpasti masalah-masalah yang menyebabkan pemaju kerugian dalam pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah	Data Sekunder	Buku teks Projek khas Carian di internet, keratan akhbar	Kajian Literatur
Mengukur magnitud kerugian yang ditanggung pemaju dalam pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah.	Data Sekunder	Buku teks Projek khas Carian di internet	Kajian Literatur
	Data Primer	Temuramah dan pengedaran borang soal selidik ke atas pemaju-pemaju yang terlibat.	Kajian Empirikal *Analisis Frekuensi *Simulasi Aliran Tunai Pemaju

Sumber : Olahan Pengkaji (2004)

#### **4. Rumusan Dan Cadangan**

Berdasarkan penemuan yang diperolehi, rumusan akan dibuat sebagai jawapan atas persoalan yang telah dikupas. Seterusnya cadangan akan dikemukakan sebagai usul permasalahan tadi.

#### **1.7 Susunatur Bab**

Penyusunan bab-bab dalam penulisan ini dibahagikan kepada lima bab sebagaimana dinyatakan di bawah:

##### **Bab 1 : Pendahuluan**

Bab ini mengandungi latarbelakang kajian yang dimulakan dengan pernyataan masalah, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susunatur bab.

##### **Bab 2 : Kajian Literatur**

Bab yang mengandungi kajian literatur berkenaan pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah secara umum.. Mengandungi penerangan mengenai definisi, polisi dan garis panduan pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah, jenis pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah

serta masalah-masalah yang menyebabkan kerugian pemaju dalam pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah.

### **Bab 3 : Pembangunan Rumah Kos Rendah Dan Sederhana Rendah**

#### **Di Dalam Kawasan Pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)**

Secara keseluruhannya bab ini menerangkan tentang pembangunan perumahan kos rendah dan sederhana di kawasan kajian. Penerangan dimulakan dengan pengenalan secara umum tentang profail semasa kawasan kajian, kemudian diikuti keadaan pembangunan di kawasan kajian dari aspek garis panduan dan dasar yang dilaksanakan serta penerangan ringkas berkenaan pemaju-pemaju yang terlibat secara langsung dengan pembangunan rumah kos rendah dan sederhana rendah di kawasan kajian.

### **Bab 4 : Magnitud Kerugian Yang Ditanggung Pemaju**

Bab ini merupakan bab yang akan menganalisa jawapan responden bagi mengukur berapakah kerugian yang ditanggung oleh pemaju untuk membangunkan rumah kos rendah dan sederhana rendah. Analisa ke atas aliran tunai pemaju dikaji bagi mendapat magnitud kerugian yang ditanggung

### **Bab 5 : Penemuan Kajian Dan Rumusan**

Bab ini merupakan bab terakhir yang merupakan kesimpulan keseluruhan kajian. Penemuan kajian akan dirumuskan seterusnya beberapa cadangan akan

diutarakan bagi mencapai objektif ketiga kajian Bagi memperlengkapkan lagi penulisan, kajian lanjutan turut dicadangkan di akhir penulisan.

Aliran dan proses kerja keseluruhan kajian ini dapat digambarkan dalam Rajah

1.1

Rajah 1.1 : Carta Aliran Kajian

