

LAMBAKAN PERUMAHAN KUOTA BUMIPUTERA  
DI NEGERI PERAK DAN KAEDAH MENGATASINYA

KAMARUL IDZHAM BIN KAMAL

Laporan projek ini dikemukakan bagi  
memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan  
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2016

*Ditujukan khas kepada*

*Arwah Ayahanda yang dirindui, Allahyarham Kamal Bin Bakri, semoga rohnya dicucuri rahmat dan ditempatkan di kalangan orang-orang yang beriman dan mendapat rahmat Allah SWT, Bonda Yang Tabah dan Penuh Dengan Limpahan Kasih Sayang, Puan Teh Nor Aini Binti Ayus, Isteri Tercinta Pelengkap Jiwa, Fauziah Binti Hj Md Sharif, anakanda-anakanda penyejuk jiwa:*

*Muhammad Adib Zikri, Nurin Alya Zhafirah dan Muhammad Ammar Zakwan dan adinda-adinda yang tersayang: Kamariah dan Nor Akma Terima kasih di atas segala jasa, nasihat, semangat dan pengorbanan yang dicurahkan tanpa henti*

*Buat teman dan sahabat seperjuangan yang dikasihi Terima kasih di atas segala sokongan, galakan dan bantuan yang selalu diberikan tanpa mengira masa dan ketika*

*Terima kasih atas segalanya,  
Hanya Allah sahaja yang dapat membalas segala jasa kalian*

## PENGHARGAAN

Alhamdulillah bersyukur ke hadrat Allah s.w.t Tuhan sekalian alam dan pemilik Hari Pembalasan di atas segala limpah kurnia, rahmat, kasih dan sayang serta dengan keizinan-Nya, penulis telah berjaya menyiapkan penulisan ini.

Penulis ingin merakamkan jutaan terima kasih dan setinggi-tinggi penghargaan ikhlas kepada penyelia tesis, Prof Dr. Megat Mohd. Ghazali Bin Megat Abd. Rahman di atas segala panduan, bimbingan, nasihat, dorongan, bantuan dan komitmen tidak berbelah bahagi yang diberikan sepanjang tempoh penyelidikan tesis ini.

Penulis juga ingin merakamkan sekalung budi dan terima kasih kepada pihak Pejabat Tanah Dan Galian Ipoh, Perak Darul Ridzuan (PTG Ipoh) di atas kerjasama yang diberikan. Selain itu, ucapan terima kasih juga ditujukan kepada Pejabat Setiausaha Kerajaan (SUK) Negeri Perak, Perbadanan Kemajuan Negeri Perak (PKNP), Majlis Bandaraya Ipoh (MBI), Jabatan Perancang Bandar Dan Desa (JPBD) Negeri Perak dan REHDA Perak yang terlibat dalam kajian penyelidikan ini. Segala kerjasama dan komitmen yang diberikan amatlah dihargai.

Tidak lupa juga ucapan terima kasih kepada semua pensyarah terutamanya Dr Robiah Binti Suratman dan Dr Salfarina Binti Samsudin dan semua pihak di atas segala bantuan yang diberikan bagi menjayakan kajian. Keluarga, sahabat handai dan teman seperjuangan terima kasih di atas segala bantuan, sokongan dan semangat yang dihulurkan.

Akhir sekali, penghargaan dan terima kasih ditujukan kepada semua yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung memberikan bantuan dan kerjasama sepanjang usaha menjayakan dan menyempurnakan projek penyelidikan ini.

Sekian, Terima Kasih.

## ABSTRAK

Pembangunan dalam sektor perumahan tidak dapat lari daripada pelbagai permasalahan yang sering melingkari dan membelengu sama ada kepada pembeli, pemaju perumahan mahupun kepada kerajaan seperti lambakan dan ketidakbolehpasaran unit perumahan berstatus Bumiputera dalam pembangunan sektor perumahan. Satu kajian telah dilaksanakan bagi mengenalpasti permasalahan ini dan seterusnya mencari serta mengemukakan langkah penyelesaian yang bersesuaian. Kawasan kajian yang telah dipilih adalah negeri Perak. Sebanyak 30 borang soal selidik telah diedarkan kepada 30 syarikat pemaju yang telah disenarai pendekkan. Penulis berhasrat untuk menilai realiti pembangunan dan perkembangan sektor hartanah perumahan bagi kuota Bumiputera dengan mengenalpasti faktor lambakan perumahan kuota Bumiputera di negeri Perak dan kaedah mengatasinya. Kajian ini meliputi aspek mengenalpasti peruntukan kuota Bumiputera di negeri Perak, mengkaji hartanah perumahan yang paling sukar dijual berdasarkan jenis, harga dan lokasi hartanah serta mengenalpasti langkah-langkah penyelesaian yang boleh dilakukan bagi mengatasi permasalahan lambakan dan ketidakbolehpasaran unit Bumiputera. Data-data kajian telah dikumpul melalui pemerhatian, temubual dan edaran borang soal selidik. Hasil daripada analisis kajian, didapati bahawa kadar permintaan terhadap lot Bumiputera masih lagi berada pada tahap minimum terutamanya bagi hartanah kediaman yang berada di kawasan bandar dan bernilai tinggi. Oleh yang demikian, bagi meneruskan kesinambungan polisi dan pelaksanaan kuota Bumiputera maka semua pihak perlulah memikirkan secara bersama akan kepentingan dan tanggungjawab masing-masing dalam memenuhi matlamat sosial. Hasil kajian ini boleh dijadikan sebagai asas serta panduan penambahbaikan dalam mengatasi lambakan perumahan kuota Bumiputera di negeri Perak.

## ABSTRACT

Development in the housing sector cannot escape from a variety of problems which often overlap and haunting whether buyers, developers or even the government, such as the the oversupply and less marketable of Bumi housing quota in the development of the housing sector. A study was undertaken to identify the problem and find a solution and present the appropriate measures. The study area chosen is the state of Perak. A total of 30 questionnaires were distributed to 30 companies that have been shortlisted developers. The research includes provisions identify in Perak Bumi quota, reviewing the most difficult housing property sold by type, price and location of the property and to identify steps that can be done to solve the less marketable of Bumi housing quota in the development of the housing sector. The data was collected through observation, interview and questionnaire. Results from the analysis of the study, it was found that the demand for Bumi lot is still at a minimum level, especially for residential properties located in urban areas and high value. Therefore, for the continuation of the policy and the implementation of the Bumi quota then all parties must think collectively on the importance and responsibilities of each in fulfilling social goals. The results of this study can serve as a basis and guide improvements to overcome the oversupply and less marketable of Bumi quota in the development of the housing sector.

## KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>MUKASURAT</b>
	<b>JUDUL TESIS</b>	<b>i</b>
	<b>PENGAKUAN</b>	<b>ii</b>
	<b>DEDIKASI</b>	<b>iii</b>
	<b>PENGHARGAAN</b>	<b>iv</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>v</b>
	<b>ABSTRACT</b>	<b>vi</b>
	<b>KANDUNGAN</b>	<b>vii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>xii</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xiii</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xiv</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xvi</b>
<b>1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Isu dan Penyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Kajian	5
	1.4 Objektif Kajian	5
	1.5 Skop Kajian	6
	1.6 Kepentingan Kajian	6

1.7	Metodologi Kajian	8
1.7.1	Peringkat Pertama	10
1.7.2	Peringkat Kedua	10
1.7.2.1	Data Primer	11
1.7.2.2	Data Sekunder	11
1.7.3	Peringkat Ketiga	12
1.7.4	Peringkat Analisis Data	12
1.8	Susunatur Bab	13
<b>2</b>	<b>PERUNTUKAN KUOTA BUMIPUTERA DALAM PEMILIKAN PERUMAHAN</b>	
2.1	Pengenalan	15
2.2	Istilah Bumiputera Dalam Pemilikan Rumah	16
2.3	Polisi Dan Pelaksanaan Peruntukan Kuota Bumiputera	19
2.4	Tahap Pencapaian Peruntukan Kuota Bumiputera	22
2.5	Isu Utama Peruntukan Kuota Bumiputera	23
2.6	Kesimpulan	26
<b>3</b>	<b>PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI NEGERI PERAK</b>	
3.1	Pengenalan	27
3.2	Latar Belakang Negeri Perak	28
3.2.1	Struktur Fizikal	31
3.2.2	Struktur Demografi	32
3.3	Pembangunan Perumahan Di Negeri Perak	33

3.4	Peruntukan Kuota Pemilikan Bumiputera Di Negeri Perak	34
3.5	Prosedur Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera Di Negeri Perak	36
3.6	Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera Di Negeri Perak	40
3.7	Kesimpulan	42
<b>4</b>	<b>KAEDAH DAN HASIL ANALISIS KAJIAN</b>	
4.1	Pengenalan	44
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	45
4.2.1	Pemerhatian	45
4.2.2	Temu Bual	46
4.2.3	Borang Soal Selidik	47
4.2.3.1	Isikandungan Borang Soal Selidik	47
4.3	Kaedah Analisis Data	48
4.4	Hasil Analisis Kajian	49
4.4.1	Analisis Latar Belakang Responden	49
4.4.2	Analisis Pembangunan Projek Perumahan	53
4.4.3	Analisis Pasaran Hartanah Bumiputera Mengikut Lokasi	54
4.4.4	Cadangan, Kaedah Meningkatkan Tahap Penjualan Lot-Lot Bumiputera	55
4.5	Kesimpulan	56



## 5 RUMUSAN DAN CADANGAN

5.1	Pengenalan	57
5.2	Penemuan Kajian	58
5.2.1	Pencapaian objektif 1	58
5.2.2	Pencapaian objektif 2	60
5.2.3	Pencapaian objektif 3	61
5.3	Cadangan Penambahbaikan	62
5.3.1	Menetapkan Harga Rumah Berdasarkan Kepada Lokasi Dan Kehendak Pasaran Setempat	63
5.3.2	Meningkatkan Kadar Potongan Harga Diskaun	64
5.3.3	Memantapkan Serta Memperkasakan Promosi Pasaran	65
5.3.4	Mengutamakan Pembelian Oleh Syarikat Bumiputera Sebelum Meluluskan Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera	66
5.3.5	Menggantikan Unit Kediaman Yang Telah Dilepaskan Dengan Hartanah Lain Yang Sama Nilainya Atau Lebih	67
5.3.6	Meningkatkan Kadar Pembiayaan Pinjaman Kakitangan Kerajaan	68
5.3.7	Merancang Jenis Pembangunan Perumahan Mengikut Permintaan Semasa	68
5.3.8	Membina Perumahan Di Bandar Berasaskan Kepada Kajian Pembelian Sasaran	68

5.3.9	Meningkatkan Promosi Pasaran	69
5.3.10	Mewujudkan Unit Khas Untuk Membantu Memasarkan Lot Bumiputera	69
5.3.11	Mewujudkan Kolaborasi Dengan Pihak Bank	70
5.4	Permasalahan Kajian	70
5.5	Cadangan kajian lanjutan	71
5.6	Kesimpulan	72
	<b>RUJUKAN</b>	75
	<b>Lampiran</b>	77

**SENARAI JADUAL**

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
3.1	Senarai Pihak Berkuasa Tempatan Di Negeri Perak Mengikut Daerah	30
3.2	Jumlah Keluasan Bagi Setiap Daerah Di Negeri Perak	31
3.3	Populasi Penduduk Di Negeri Perak Mengikut Daerah Dari Tahun 2013 Hingga 2015	32
3.4	Penetapan Kadar Kuota Bumiputera Mengikut DUN Negeri Perak	34
3.5	Statistik Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera Di Negeri Perak	40
3.6	Bilangan Hartanah Kuota Bumiputera Yang Dijual	41

## SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
1.1	Carta Alir Bagi Kaedah Kajian	9
3.1	Daerah-Daerah Dalam Negeri Perak	29
3.2	Pecahan Jenis Rumah Untuk Keluasan Tanah 20 Ekar Ke Atas	36
3.3	Proses Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera	39
4.1	Tempoh Penglibatan Syarikat Responden Dalam Pembangunan Projek Perumahan	49
4.2	Jumlah Kakitangan Bagi Syarikat Responden Yang Terlibat Dalam Projek Pembangunan Perumahan (pekerja tetap, kontrak, sambilan)	50
4.3	Keuntungan Kasar Tahunan Syarikat Pemaju	51
4.4	Jumlah Projek Perumahan Yang Sedang Dan Telah Siap	52
4.5	Pelaksanaan Aktiviti Pemasaran Unit Hartanah	53
4.6	Lokasi Perumahan Yang Sukar Dijual Bagi Hartanah Bumiputera	55

**SENARAI SINGKATAN**

RMKe-10	-	Rancangan Malaysia Kesepuluh
BNM	-	Bank Negara Malaysia
SUK	-	Setiausaha Kerajaan Negeri
PTG	-	Pejabat Tanah Dan Galian
PKNP	-	Perbadanan Kemajuan Negeri Perak
PPR	-	Program Perumahan Rakyat
GTP	-	Program Tranformasi Kerajaan
NKRA	-	Bidang Keberhasilan Utama Negara
DBKL	-	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur
KPKT	-	Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan
DEB	-	Dasar Ekonomi Baru
DPN	-	Dasar Pembangunan Nasional
INTAN	-	Institut Tadbiran Awam
MMK	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan
REHDA	-	Persatuan Pemaju Hartanah Dan Perumahan
DUN	-	Dewan Undangan Negeri
CCC	-	Perakuan Siap Dan Pematuhan

PBT	- Pihak Berkuasa Tempatan
PDT	- Pejabat Daerah Dan Tanah
AAHB	- Akaun Amanah Hartanah Bumiputera
MBI	- Majlis Bandaraya Ipoh
JPBD	- Jabatan Perancang Bandar Dan Desa

**SENARAI LAMPIRAN**

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
A	Syarat-Syarat Untuk Memohon Pelepasan Kuota Bumiputera Bagi Skim Perumahan / Perniagaan (Polisi Baru)	77
B	Iklan Penjualan Di Akhbar-Akhbar Utama	78
C	Iklan Siaran Radio	79
D	Senarai Pemaju Perumahan Yang Telah Disenarai Pendekkan Oleh Pihak PTG Perak (Bahagian Perumahan Dan Pelancongan)	80
E	Borang Soal Selidik	81

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Gagasan “1Malaysia: Rakyat Didahulukan, Pencapaian Diutamakan”, merupakan komitmen dan aku janji Kerajaan Malaysia di dalam menjaga kebajikan pihak yang kurang bernasib baik serta kurang berkemampuan untuk memiliki tempat kediaman yang kondusif dan selamat di dalam melayari kehidupan yang penuh dengan pelbagai cabaran dan tuntutan kehidupan. Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMKe-10) telah mensasarkan agar aspek perumahan sentiasa diberi penumpuan yang khusus agar penyediaan tempat kediaman yang selesa, selamat, sihat dan sejahtera dapat diwujudkan.

Justeru itu, sektor swasta telah diberi kepercayaan serta amanah oleh kerajaan untuk bertindak sebagai agen pelaksana bagi memacu industri perumahan negara ke satu tahap yang mapan manakala sektor awam pula bertanggungjawab di dalam memberi kerjasama serta komitmen sebagai pemudahcara terutamanya dalam penyediaan rumah kepada kumpulan sasaran terutamanya dalam penyediaan perumahan kepada golongan



Bumiputera di bandar-bandar utama seperti Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Johor Bharu dan Ipoh. Namun begitu, pembangunan dalam sektor perumahan juga seringkali tidak dapat lari daripada pelbagai permasalahan terutamanya yang melibatkan aspek polisi dan peraturan. Pelbagai polisi dan peraturan telah dibentuk dan digubal bagi mencapai keseimbangan dalam pemilikan hartanah di negara ini seperti peruntukan kuota Bumiputera dalam pemilikan hartanah perumahan. Matlamat utama polisi ini diwujudkan adalah untuk memastikan keadilan serta keseimbangan dalam pemilikan hartanah disamping mewujudkan integrasi dan perpaduan di antara kaum.

## **1.2 Isu dan Penyataan Masalah**

Pembangunan perumahan di Malaysia sememangnya tidak dapat lari daripada pengaruh pasaran persekitaran walaupun terdapat campur tangan oleh pihak kerajaan melalui aspek perancangan dan pengawalannya. Penetapan beberapa peraturan dan garis panduan dalam sektor perumahan adalah bertujuan untuk mencapai matlamat dan inspirasi kerajaan seperti yang telah dirancang melalui beberapa dasar dan polisi tertentu seperti peraturan penyediaan kawasan lapang, penetapan 30 peratus bagi rumah kos rendah dan peruntukan kuota Bumiputera. Kesemua peraturan-peraturan yang telah dirancang dan diwujudkan mempunyai tujuan dan matlamat yang tersendiri agar pembangunan sektor perumahan yang dijalankan mencapai objektif dan seimbang dalam keseluruhan aspek.

Berdasarkan kepada tinjauan awal, terdapat beberapa kajian terdahulu yang mempunyai asas perkaitan dengan kajian ini. Antaranya ialah Dr Salfarina Samsudin (2001), telah menjalankan satu kajian berkenaan isu tersebut dengan tajuk penyelidikan yang telah diutarakan iaitu Peruntukan Kuota Bumiputera : Polisi, Pelaksanaan Dan

Pencapaiannya Dalam Pembangunan Sektor Perumahan Di Negeri Johor. Penyelidikan itu lebih tertumpu bagi melihat kadar pencapaian kaum Bumiputera di negeri Johor bagi hartanah kediaman. Hasil penyelidikan tersebut menyimpulkan bahawa peratus pemilikan hartanah kaum Bumiputera di negeri Johor masih berada pada tahap minima terutamanya bagi hartanah yang berada di kawasan luar bandar dan bernilai tinggi.

Sektor perumahan di negara ini adalah bersifat spekulatif iaitu satu keadaan dimana permintaan hartanah kediaman adalah sangat tinggi berbanding dengan penawarannya namun begitu apabila merujuk kepada peruntukan kuota Bumiputera 30 peratus, ia telah mewujudkan satu fenomena yang sebaliknya. Walaupun keseluruhan permintaan hartanah perumahan melebihi penawaran namun begitu bagi peruntukan kuota Bumiputera ianya seringkali dikaitkan dengan keadaan yang bercanggah serta berbeza. Peruntukan bagi kuota Bumiputera seringkali menghadapi kesukaran dalam menjual unit-unit ini secara keseluruhannya.

Lambakan kuota Bumiputera serta ketidakpasaran lot-lot Bumiputera ini merupakan satu permasalahan dan cabaran kepada pemaju yang mana lot-lot kediaman tersebut mendapat kurang sambutan dari kalangan Bumiputera itu sendiri dan tidak mampu dijual sepenuhnya. Berlandaskan kepada laporan Utusan Malaysia (24 Jun 2014), Pengerusi Rehda Melaka, Datuk Anthony Adam Cho Tian Han berkata, dianggarkan 2,820 unit rumah kuota bumiputera yang berjumlah hampir RM1 bilion tidak dapat dijual di Melaka sehingga penghujung Mac 2014. Beliau turut melahirkan keluhan para pemaju yang menghadapi kesukaran untuk memasarkan serta menjual unit kuota Bumiputera atas faktor Bank Negara Malaysia (BNM) telah mengetatkan pinjaman perumahan sehingga menyebabkan berlakunya lebihan pada negeri itu. Secara umumnya, jumlah tersebut telah menggambarkan berkenaan tahap kemampuan golongan Bumiputera untuk memiliki hartanah yang telah diperuntukkan. Pelbagai rungutan telah diterima daripada pemaju swasta berhubung kerugian yang terpaksa ditanggung berkaitan kegagalan mereka untuk menjual unit-unit kediaman bagi kuota Bumiputera.

Kediaman yang telah diperuntukkan untuk memenuhi kuota Bumiputera seringkali menghadapi permasalahan dalam penjualannya terutama bagi hartanah yang bernilai tinggi. Hartanah bernilai tinggi yang dimaksudkan adalah seperti rumah berkembar dua tingkat, banglo, kondominium, pangsapuri mewah dan sebagainya. Berdasarkan kepada laporan oleh BERNAMA (18 May 2016), Ketua Audit Negara semasa pembentangan di Dewan Rakyat telah melaporkan bahawa Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah gagal mencapai kuota Bumiputera sebanyak 30 peratus. Faktor ini berkait rapat dengan pembeli Bumiputera terutamanya Melayu yang mempunyai keupayaan yang agak terhad untuk membeli hartanah tersebut setelah didorong oleh masalah bebanan harga jualan yang tinggi serta faktor wang pendahuluan sebanyak 10 peratus yang ditetapkan oleh pihak pemaju swasta. Peningkatan harga bagi setiap rumah turut didorong oleh pelbagai aspek terutamanya dari segi lokasi, nilai tanah serta bahan binaan. Situasi ekonomi negara pada akhir-akhir ini juga menyumbang kepada kelembapan pasaran hartanah. Kelembapan ekonomi yang melanda telah mendatangkan kesan yang negatif sehingga menyebabkan penurunan permintaan terutamanya berkenaan dengan jual beli hartanah bagi lot Bumiputera.

Demi menangani permasalahan ini, pelbagai kaedah serta pendekatan telah cuba diterap dan dilaksanakan. Isu berkenaan telah cuba untuk ditangani dengan mengambil kira kepentingan semua pihak agar dapat memenuhi kehendak keseluruhan masyarakat dalam kesinambungan teras pembangunan negara. Berdasarkan kepada konteks permasalahan tersebut, penulis berhasrat untuk mengkaji secara lebih mendalam dengan mengenalpasti faktor-faktor lambakan dan ketidakpasaran unit-unit perumahan berstatus Bumiputera. Selain daripada itu, penulis juga tertarik untuk mengenalpasti langkah-langkah penyelesaian yang boleh digunakan bagi menangani permasalahan ini melalui beberapa elemen cadangan penyelesaian.

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji lambakan perumahan kuota Bumiputera di negeri Perak berdasarkan kepada statistik kuota Bumiputera yang tidak terjual yang diperolehi dari PTG dan PKNP serta kaedah mengatasinya yang boleh digunakan bagi menangani permasalahan ini melalui beberapa elemen cadangan penyelesaian kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta bertanggungjawab dalam menguatkuasakan polisi serta menerima pakai pelaksanaan kuota Bumiputera.

### **1.4 Objektif Kajian**

Untuk mencapai matlamat kajian yang ditetapkan, beberapa objektif kajian telah dikenal pasti dan disenaraikan seperti berikut:

- i) Mengenalpasti peruntukan kuota pemilikan Bumiputera di negeri Perak.
- ii) Mengkaji hartanah perumahan yang paling sukar dijual berdasarkan kepada jenis, harga dan lokasi.
- iii) Mengemukakan cadangan dan pendapat bagi mengatasi masalah lambakan unit kuota Bumiputera.

## **1.5 Skop Kajian**

Bagi memastikan kajian ini dapat dijalankan secara berkesan, skop kajian ditentukan berasaskan kepada objektif yang ditetapkan. Secara amnya penekanan terhadap kajian ini lebih tertumpu dan mengfokus kepada satu peruntukan berkenaan dengan pemilikan Bumiputera dalam sektor hartanah yang dimajukan khas untuk golongan Bumiputera. Peruntukan tersebut adalah bertujuan untuk mencapai keseimbangan dalam pemilikan hartanah terutamanya di bandar-bandar besar. Ianya juga adalah berdasarkan kepada satu matlamat untuk mewujudkan masyarakat yang berbilang kaum dalam sebuah komuniti perumahan yang terancang.

Pada asasnya keseluruhan kajian ini hanyalah memberi fokus kepada hartanah jenis kediaman yang telah diperuntukkan khas bagi kuota Bumiputera. Bagi tujuan mengukuhkan lagi hujah-hujah dalam kajian ini, penulis telah menemubual beberapa pihak berkepentingan dan mengedarkan borang soal selidik kajian kes dan responden utama dalam kajian ini adalah terdiri daripada pihak berkuasa yang melaksanakan polisi serta pemaju-pemaju swasta yang terlibat dalam membangunkan hartanah jenis kediaman di negeri Perak. Oleh itu secara amnya penulis ingin menjalankan satu penyelidikan berkenaan lambakan perumahan kuota Bumiputera di negeri Perak dan kaedah mengatasinya dengan berdasarkan kepada kedua-dua sumber maklumat iaitu data primer dan sekunder.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Isu berkenaan permasalahan lambakan bagi hartanah kuota Bumiputera bukanlah suatu perkara yang baru. Permasalahan ini merupakan salah satu daripada isu perumahan yang seringkali mendapat perhatian umum untuk diperdebat serta diperbincangkan. Ianya

mempunyai kepentingan yang tersendiri sama ada di peringkat atasan mahupun bawahan. Berdasarkan kepada isu-isu yang berbangkit, penulis beranggapan bahawa satu penyelidikan haruslah dibuat untuk menganalisis lambakan dan ketidakpasaran unit-unit Bumiputera dalam projek-projek pembangunan perumahan. Penulis menyedari bahawa permasalahan ini sememangnya boleh diatasi dengan mengambil beberapa pendekatan terutamanya daripada aspek penawaran yang lebih efektif serta hebahan yang diketahui umum.

Walaupun majoriti penduduk Malaysia adalah terdiri daripada kaum Bumiputera namun hartanah yang telah diperuntukkan sebanyak 30 peratus adalah masih lagi tidak dapat dipenuhi secara keseluruhan. Ianya merupakan permasalahan seluruh negara yang seringkali dihadapi oleh pemaju dalam projek pembangunan perumahan. Kekurangan kemampuan Bumiputera selalunya dijadikan sebagai punca permasalahan utama sedangkan terdapat banyak lagi faktor lain yang seharusnya dinilai semula. Antaranya adalah berkaitan dengan faktor geo-politik, lokasi projek perumahan tidak strategik, faktor majoriti kaum, kurangnya kemudahan asas, kekurangan skim pembiayaan yang menarik dan lain-lain.

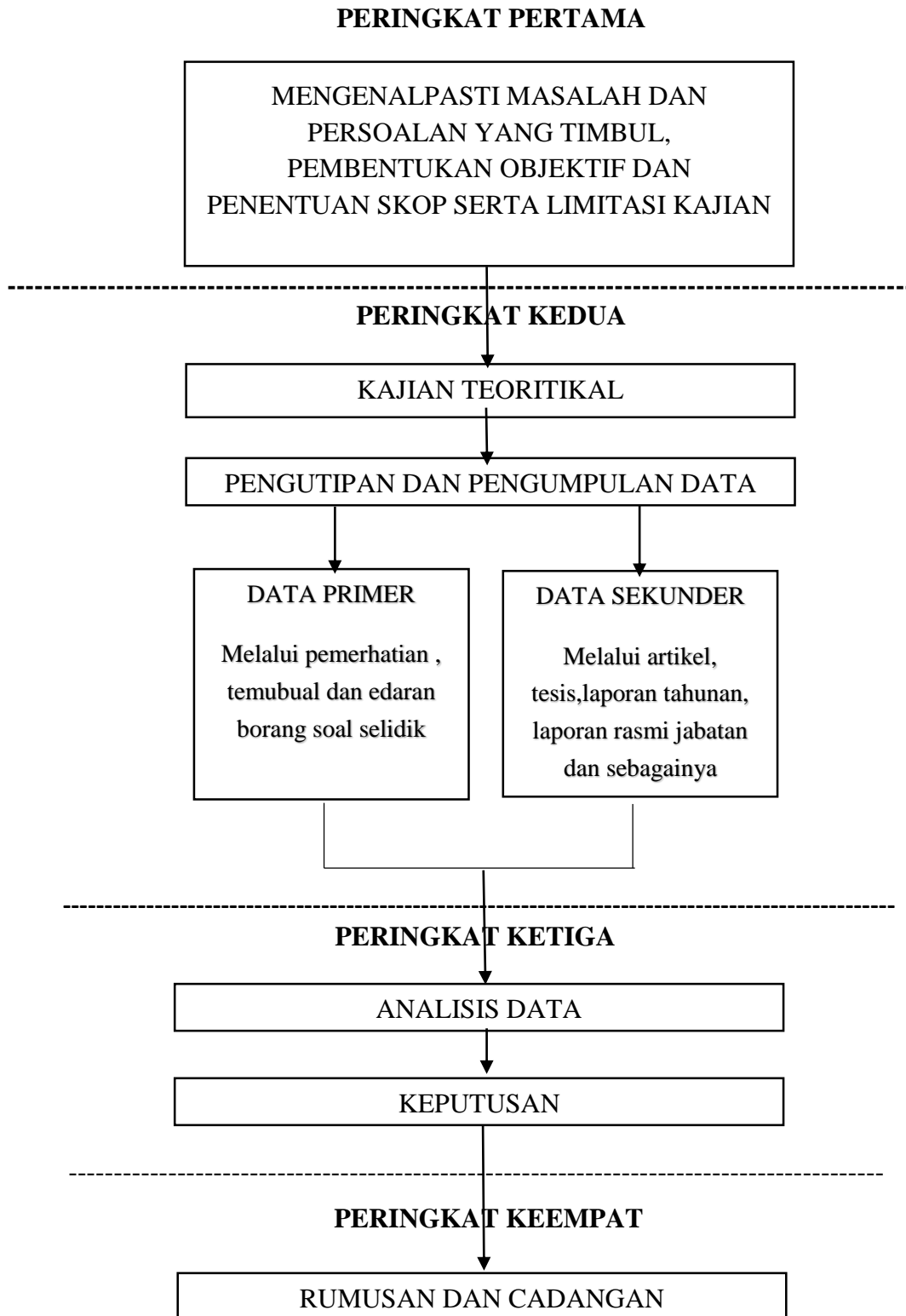
Sebelum membeli rumah, kebanyakan pembeli Bumiputera membuat pertimbangan seperti harga, jumlah penduduk Melayu, lokasi, jenis tanah, cukai, kemudahan asas, jarak dari sekolah dan pekan. Malah ada lokasi sudah dikhaskan awal-awal lagi oleh pemaju untuk golongan Bumiputera iaitu rumah di luar faktor fengsui atau tuah menurut kepercayaan masyarakat Cina seperti rumah di simpang tiga, berhampiran loji rawatan najis dan pencawang elektrik. Faktor-faktor terbabit sememangnya sangat mempengaruhi keinginan pembeli Bumiputera untuk membeli lot-lot berkenaan apatah lagi kedudukannya yang tidak strategik dan tidak mempunyai pemandangan yang elok pastinya mempunyai peluang yang tipis untuk dibeli dan akhirnya menyebabkan lot berkenaan tidak terjual.

Kini permasalahan yang dihadapi dalam memenuhi pemilikan kuota Bumiputera perlulah diatasi dengan sokongan daripada pelbagai pihak. Polisi yang telah lama dibentuk seharusnya terus dilaksanakan demi kepentingan masyarakat pribumi dengan menerapkan beberapa pendekatan baru agar tahap perkembangannya dapat diselaras dan disesuaikan dengan keperluan semasa. Penetapan polisi berkenaan sememangnya memerlukan satu kajian semula terhadap tahap kepentingan dan keperluannya pada masa hadapan.

Keperluan kepada penyelidikan masalah lambakan unit-unit Bumiputera membawa kepada kesedaran terhadap kepentingan mengenalpasti puncanya dan mencari kaedah yang bersesuaian bagi mengatasi permasalahan ini. Penyelidikan ini sememangnya banyak memainkan peranan penting kepada pihak-pihak tertentu terutamanya bagi mereka yang terlibat secara langsung dalam penawaran unit kediaman kuota Bumiputera. Huraian permasalahan yang dihadapi akan dapat membuka minda pihak-pihak yang terbabit terutamanya kepada penggubal polisi berkenaan dengan keperluan terhadap penyelesaiannya dalam membentuk satu rangka kerja baru terhadap penyelesaian isu lambakan dan ketidakpasaran perumahan kuota Bumiputera.

## **1.7 Metodologi Kajian**

Terdapat beberapa peringkat dalam metodologi kajian yang akan dilaksanakan. Ianya berperanan sebagai rujukan serta panduan arah tuju bagi menyelesaikan keseluruhan kajian agar semua perkara prinsipal dalam kajian ini diambilkira. Keseluruhan kaedah kajian dan pendekatan yang digunakan dipaparkan oleh penulis pada Rajah 1.1.



**Rajah 1.1** : Carta Alir Bagi Kaedah Kajian



### **1.7.1 Peringkat Pertama**

Peringkat pertama ataupun permulaan adalah lebih menjurus kepada aspek-aspek penentuan tajuk penulisan, pengenalpastian masalah, persoalan dan objektif-objektif yang hendak dicapai dalam kajian ini. Oleh itu bagi memenuhi keperluan pada peringkat ini, penulis telah cuba untuk mengadakan perbincangan dengan beberapa pihak terbabit. Antaranya ialah beberapa kakitangan yang bertugas di bahagian Perumahan Dan Pelancongan, PTG Ipoh serta di PKNP. Tujuan perbincangan adalah untuk mengenalpasti permasalahan sebenar yang timbul dalam isu lambakan serta ketidakpasaran unit-unit Bumiputera dari sudut pandangan agensi-agensi pelaksana dasar Kerajaan Negeri Perak. Selain itu penulis juga telah membuat penelitian terhadap beberapa kajian terdahulu yang pernah dilakukan oleh beberapa penyelidik lain khususnya berkenaan dengan isu berbangkit serta asas penekanan yang ingin dihuraikan dalam kajian ini.

### **1.7.2 Peringkat Kedua**

Melalui peringkat kedua ini, ianya lebih tertumpu kepada kajian teoritikal dan pengumpulan data-data serta maklumat asas. Kajian teoritikal adalah lebih merujuk kepada pemahaman tentang konsep-konsep asas berkaitan dengan keperluan kediaman serta beberapa pendekatan tertentu yang telah mendorong ke arah pembangunan dalam sektor perumahan. Dalam pengumpulan data ini penulis telah mengklasifikasikan data kepada dua sumber utama seperti berikut:

### **1.7.2.1 Data Primer**

Data primer merupakan data-data yang telah diperolehi secara penyelidikan sendiri sama ada melalui pemerhatian, temubual ataupun soal selidik terhadap pihak-pihak yang mempunyai perkaitan khusus dengan kajian ini. Antaranya ialah pihak yang terbabit dalam menggubal dan melaksanakan polisi perumahan seperti Pejabat SUK Perak (Bahagian Perumahan Awam), PTG Ipoh, PKNP dan sebagainya.

Selain daripada itu pihak pemaju swasta juga berperanan penting sebagai penyumbang kepada data primer dengan mengadakan sesi temubual serta maklumbalas dari borang soal selidik. Borang soal selidik ini diedarkan kepada mana-mana pemaju yang pernah terbabit dalam pembangunan projek perumahan di negeri Perak untuk mendapatkan pandangan serta pengalaman mereka dalam pasaran hartanah kediaman lot Bumiputera. Analisis terhadap borang soal selidik akan dijadikan sebagai sumber utama untuk mencapai objektif kajian yang digariskan.

### **1.7.2.2 Data Sekunder**

Data sekunder melibatkan data-data yang diperolehi hasil daripada pembacaan. Ianya merupakan sokongan utama terhadap data-data primer dan boleh diperolehi melalui bahan-bahan bercetak seperti artikel, laporan tahunan, tesis dan sebagainya. Terdapat juga data-data yang dikumpul dan diperolehi daripada sumber media massa dan cetak seperti majalah, jurnal, internet, keratan akhbar, artikel, surat pekeliling dan laporan tahunan. Data-data ini digunakan untuk mengukuhkan setiap maklumat, hasil dan interpretasi daripada keputusan yang diperolehi.

### **1.7.3 Peringkat Ketiga**

Setelah kesemua data-data dikumpulkan maka analisis akan dilakukan untuk mencapai objektif-objektif kajian yang telah digariskan. Data-data primer yang diperolehi akan dianalisis melalui kedua-dua cara iaitu kualitatif dan kuantitatif.

### **1.7.4 Peringkat Analisis Data**

Di peringkat ini, setiap maklumat yang diperolehi dianalisa. Penapisan, penyemakan dan perincian ke atas keserasian dan kesesuaian data-data dilakukan untuk memastikan setiap data yang di kumpulkan dapat diguna pakai dalam menjanakan hasil yang tepat dan jitu kepada objektif kajian yang telah dikenal pasti. Paparan hasil akan ditunjukkan dalam bentuk graf, jadual, carta pai dan sebagainya untuk menunjukkan hasil analisis secara lebih efektif. Penemuan kajian membincangkan secara terperinci hasil kajian menurut segala hasil yang telah diperoleh semasa analisis kajian dilakukan. Seterusnya cadangan dan jalan penyelesaian yang bersesuaian dapat dikemukakan. Pada peringkat ini, pandangan dan cadangan lanjut daripada hasil kajian akan diberi supaya dapat memberi kesinambungan untuk kajian pada masa akan datang. Akhir sekali rumusan akan dibuat dan beberapa cadangan turut diutarakan kepada pihak-pihak terbabit untuk menyempurnakan persoalan kajian.

## 1.8 Susunatur Bab

Hasil daripada penyelidikan, penulis akan mengemukakannya semula dalam penulisan bercetak. Struktur penulisan yang telah dirangka merupakan panduan asas kepada penulis untuk mencapai matlamat dan objektif kajian. Ianya juga akan dapat membantu para pengkaji lain untuk memudahkan mereka membuat tinjauan terhadap kajian terdahulu yang pernah dilaksanakan. Bab 1 adalah merupakan pengenalan kepada kajian yang akan dijalankan dan di dalam bab ini penulis akan menerangkan pernyataan masalah, matlamat kajian serta objektif kajian yang akan dikaji.

Manakala pada Bab 2 penulis akan meninjau berkenaan isu peruntukan kuota Bumiputera dalam pemilikan perumahan terutamanya lambakan unit-unit Bumiputera di negeri Perak. Pada awal bab ini penulis akan menerangkan dahulu berkenaan istilah 'Bumiputera' yang diguna pakai oleh Kerajaan Negeri dalam memberikan status pemilikan perumahan. Selain itu penulis akan menerangkan berkenaan latar belakang pelaksanaan bagi pemilikan kuota Bumiputera dan tahap pencapaiannya sehingga kini. Penulis juga akan turut menghuraikan dengan lebih lanjut berkenaan isu lambakan dan ketidakpasaran unit-unit Bumiputera dan permasalahan utama yang seringkali dibangkitkan dalam memenuhi pelaksanaan peruntukan kuota Bumiputera.

Selanjutnya pada Bab 3 pula penulis akan menerangkan berkenaan latar belakang kajian kes. Ia akan lebih meliputi aspek-aspek pembangunan perumahan di negeri Perak. Perbincangan akan merangkumi latar belakang pembangunan negeri Perak secara umum melalui struktur fizikal dan demografi. Seterusnya penulis akan membincangkan berkenaan dasar dan pendekatan yang digunakan dalam pembangunan perumahan melalui polisi dan penggerak utamanya. Penulis juga akan mengutarakan berkenaan pencapaian pembangunan perumahan di Negeri Perak serta permasalahan yang timbul. Pada bab ini juga penulis akan lebih menumpukan kepada aspek-aspek perbincangan mengenai isu

lambakan kuota Bumiputera dalam negeri Perak. Ia meliputi perbincangan berkenaan polisi serta peruntukan yang telah ditetapkan oleh Kerajaan Negeri Perak untuk memenuhi matlamat pemilikan bagi kaum Bumiputera. Seterusnya penulis akan mengkaji berkenaan analisis pemasaran hartanah perumahan bagi lot Bumiputera di negeri Perak. Analisis ini adalah bersandarkan kepada matlamat sekunder yang telah diperolehi daripada pihak PTG Ipoh (Bahagian Perumahan Dan Pelancongan). Selain daripada itu penulis juga akan membincangkan berkenaan permohonan pelepasan yang boleh dibuat oleh pemaju terhadap kuota Bumiputera yang tidak terjual. Langkah ini digunakan oleh pemaju sebagai salah satu kaedah penyelesaian untuk mengatasi permasalahan unit-unit kediaman yang telah gagal dijual.

Selanjutnya penulis akan mula membincangkan di dalam Bab 4 berkenaan kaedah dan analisis kajian yang telah dijalankan secara lebih mendalam. Pada awalnya penulis akan mengutarakan penerangan berkenaan kaedah penyelidikan yang telah dilaksanakan iaitu bagi tujuan memperolehi maklumat primer dan sekunder. Melalui aspek ini penulis lebih memberikan penumpuan terhadap kaedah pemerhatian, temubual dan edaran borang soal selidik. Kaedah temubual pula telah digunakan untuk memberi satu gambaran awal dan hala tuju berkenaan situasi sebenar yang terjadi dalam kawasan kajian melalui pandangan dan pengalaman mereka. Pada akhir bab ini, penulis akan lebih memfokus kepada perbincangan berhubung hasil analisis dan keputusan kajian. Ianya akan meliputi keputusan pada keseluruhan analisis yang telah dijalankan sama ada melalui sesi temu bual dan edaran borang soal selidik.

Pada Bab 5 pula, penulis akan mengemukakan rumusan serta cadangan daripada penyelidikan yang telah dilaksanakan. Rumusan yang dibuat merupakan hasil penelitian terhadap kajian berkenaan. Setelah rumusan dibuat, penulis akan mengutarakan pendapat serta beberapa cadangan penambahbaikan bagi pemantapan polisi sedia ada.

## RUJUKAN

Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan), (1966)

Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)

Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam, (1984)

Pengajian Am ( Perkara 160(2) Perlembagaan Persekutuan), (2009)

Norliza Mohamad Zakaria (24 Jun, 2014), *Pemaju Sukar Jual Kuota Bumiputera*,

Diakses dari laman sesawang Utusan Online:

[http://ww1.utusan.com.my/utusan/Ekonomi/20140624/ek\\_03/Pemaju-sukar-jual-kuota-bumiputera](http://ww1.utusan.com.my/utusan/Ekonomi/20140624/ek_03/Pemaju-sukar-jual-kuota-bumiputera) pada 10 Mac 2016.

Am (18 Mei, 2016), *Pelaksanaan Pengurusan Kuota Bumiputera Bagi Perumahan Di P.Pinang Kurang Memuaskan*, Diakses dari laman sesawang BERNAMA:

<http://www.bernama.com/bernama/v8/bm/ge/newsgeneral.php?id=1246674> pada 20 Mei 2016

Jeniri Amir (4 Okt, 2015), *Masalah Perumahan Lebar Jurang Sosial*, Diakses dari laman sesawang Berita Harian Online: <http://www.bharian.com.my/node/86290> pada 11 Jan 2016

Salleh Buang, Mohd. Razali Agus & Lain-Lain (1992), *Pembangunan Perumahan: Isu Dan Prospek Kuala Lumpur*, Dewan Bahasa Dan Pustaka

Edmund Terrance Gomez & Johan Saravanamuttu (2012). *The New Economic Policy In Malaysia: Affirmative Action, Ethnic Inequalities and Social Justice* : NUSS Press Singapore

Salfarina Samsudin (2001), *Peruntukan Kuota Bumiputera : Polisi, Pelaksanaan Dan Pencapaiannya Dalam Pembangunan Sektor Perumahan Di Negeri Johor*, Universiti Sains Malaysia

Berita (10 Jul 2013), *Peraturan Baru BNM Berkaitan Pinjaman Perumahan Dan Pinjaman Peribadi*, Diakses dari laman sesawang Astro Awani Online:  
<http://www.astroawani.com/infografik/peraturan-baru-bnm-berkaitan-pinjaman-perumahan-dan-pinjaman-peribadi-18043> pada 8 Jan 2016

Shahrizan Salian (21 Ogos 2015), *Tambah 3 Bulan Lepaskan Kuota Unit Rumah Bumiputera – PM*, Diakses dari laman sesawang :  
<http://www.bharian.com.my/node/76337> pada 27 Dis 2015