

FAKTOR-FAKTOR KELEWATAN PEMBINAAN PROJEK PERUMAHAN  
RAKYAT DI NEGERI PERAK

SITI JUNAIDA BINTI SULAIMAN

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

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

20 JUN 2016

## DEDIKASI

*Ditujukan khas kepada bonda Puan Che Soom @ Aminah dan ayahanda En. Sulaiman yang selama ini tidak jemu menyokong dan memberi semangat. Kepada kedua anakanda Siti Nur Izzah dan Muhammad Nur Irfan yang selama ini menjadi tunjang semangat dan kekuatan dalam usaha menggapai impian. Terima kasih kerana memahami kesibukan mama. 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 kepada Allah kerana memberi saya kesempatan menyempurnakan penulisan ini. Melalui ruang nan terhad ini, saya merakamkan ucapan penghargaan dan terima kasih kepada penyelia tesis saya Prof Dr. Megat Mohd. Ghazali Megat Abdul Rahman yang telah banyak memberi bimbingan, panduan serta tunjuk ajar yang bernas kepada saya untuk menyempurnakan tesis ini begitu juga buat semua profesor dan pensyarah yang telah mengajar dan membimbing saya sepanjang pengajian ini khasnya Dr. Salfarina Binti Samsudin dan Dr. Rubiah Binti Suratman.

Saya ingin mengucapkan terima kasih kepada Bahagian Perumahan Awam, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perak dan Jabatan Kerja Raya Negeri Perak di atas kerjasama yang diberi dalam menyiapkan penulisan ini.

Pada masa yang sama, saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada Jabatan Perkhidmatan Awam, Malaysia kerana memberi penajaan skim Hadiah Latihan Persekutuan (HLP) Separa Biasiswa (SB) kepada saya untuk melanjutkan pengajian ke peringkat master.

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

Dalam kemeriahan kerajaan persekutuan mengumumkan pelbagai projek PPR baru dengan peruntukan yang begitu besar dalam RMK11, prestasi projek-projek pembangunan dalam RMK10 perlu dikaji semula kerana sebahagian besar projek-projek pembinaan dalam RMK10 menghadapi masalah kelewatan. Bilamana sesuatu projek mengalami kelewatan, pelanggan atau pengguna merupakan mereka yang paling utama menerima kesan. Bukan sahaja bangunan tidak dapat digunakan tetapi terpaksa menanggung segala perancangan disamping menanggung kos yang biasanya akan meningkat. Kerajaan Negeri Perak menghadapi masalah kelewatan pembinaan tiga (3) projek PPR. Masalah kelewatan ketiga-tiga PPR ini juga telah disenaraikan di Sistem Paparan Susulan Audit (AG's Dashboard). Matlamat kajian ini adalah mengenalpasti di faktor-faktor kelewatan pembinaan projek-projek PPR yang dibina oleh Kerajaan Negeri Perak khususnya PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak dan cadangan mengatasi masalah tersebut. Pengumpulan data di dalam kajian ini dilakukan dengan kombinasi 3 teknik kajian iaitu analisis kandungan, pemerhatian di tapak projek dan temuduga terhadap pihak-pihak yang terlibat secara langsung dengan projek pembinaan PPR ini iaitu pihak BPA, SUK, JKR dan kontraktor. Data-data tersebut dianalisis secara kualitatif. Hasil kajian mendapati kelewatan melibatkan pelbagai pihak iaitu pemilik projek, pelaksana projek dan kontraktor. 4 faktor utama yang melewati proses pembinaan yang utama PPR ini adalah disebabkan isu pemindahan kuil dan setingan yang terdapat di tapak projek, kelewatan mendapat kelulusan penggunaan "tower crane", kelewatan kebenaran merancang dan isu kesilapan kontraktor menilai kerja-kerja cerucuk. Diharap hasil kajian dan cadangan penulis dapat memberi sedikit panduan untuk projek PPR Kerajaan Negeri masa hadapan.

## ABSTRACT

Federal Government is currently allocating a huge budget in developing the affordable house (PPR) project under the RMK-11. However, the performance of development project in the past of RMK-10, should be relooked as it was delayed due to many reasons. Consequently, customer (owner of the project) would be affected. The aforesaid incompleteness housing project may badly affect the owner of the project and will incur more cost. The Perak State Government is facing the difficulties of three (3) PPR projects, recently. Those delays project lead to the AG's Dashboard non-compliance. Thus, a study need to be done to identify the causes that may hinder several projects, such as PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak and overcome it effectively. This study will involve a collection of data, amongst others, content analysis, site-visit project surveillance and interview of those parties directly responsible, for instance, BPA, SUK, JKR and contractor. Qualitative method is appropriate to analyze the above mentioned data. The findings, apparently, discover several key-delay factors: project owner, project implementer and contractor. Four (4) major factors contribute to the delays: the temple and squatter relocation, the late approval of tower-crane, development order approval and the failure of contractor in evaluating the piling works. In summary, the study will adequately furnish a necessary information and guidance in making the PPR project a success for the betterment of Perak State Government.

## 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>xi</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xii</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xiii</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xiv</b>
<b>1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Isu dan Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	6
	1.4 Objektif Kajian	6
	1.5 Skop Kajian	7
	1.6 Kepentingan Kajian	8
	1.6.1 Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak	8
	1.6.2 JKR, Negeri Perak	8
	1.6.3 Pemaju, Kontraktor dan Perunding	9
	1.6.4 Ahli Akademik	9
	1.7 Metodologi Kajian	9

1.7.1	Peringkat Kajian Awalan	10
1.7.2	Peringkat Kajian Literatur	10
1.7.3	Peringkat Kajian Lapangan	10
	i) Temubual	11
	ii) Pemerhatian	11
1.7.4	Peringkat Analisis Data	11
1.7.5	Peringkat Penemuan Kajian	12
1.8	Susunatur Bab	12
1.9	Kesimpulan	14
<b>2</b>	<b>PEMBINAN PERUMAHAN RAKYAT (PPR) DAN KELEWATAN PROJEK PEMBINAAN</b>	<b>15</b>
2.1	Pengenalan	15
2.2	Projek Perumahan Rakyat	17
2.3	Proses Pembangunan PPR	18
2.4	Ciri-ciri PPR	18
2.5	PPR Di Negeri Perak	19
2.6	Bahagian Perumahan Awam SUK Perak	20
2.7	Isu Dan Cabaran	21
2.8	Kelwatan Projek Pembinaan	22
2.9	Definisi Projek Lewat	25
2.10	Jenis-Jenis Kelewatan	26
	2.10.1 Kelewatan Yang Dibenarkan	27
	2.10.2 Kelewatan Yang Boleh Dituntut	27
	2.10.3 Kelewatan Yang Tidak Dibenarkan	29
2.11	Punca-punca Kelewatan Selain Kontraktor	29
	2.11.1 Kelewatan Yang Disebabkan Oleh Pemilik	30
	2.11.2 Kelewatan Yang Disebabkan Oleh Pihak Ketiga	31
2.12	Critical Path Method (CPM)	31
2.13	Kesimpulan	32
<b>3</b>	<b>PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT JALAN LAKSAMANA HLIR PERAK</b>	<b>34</b>
3.1	Pengenalan	34
3.2	Lokasi Tapak Kajian Kes	35

3.3	Proses Pembangunan PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak	38
3.3.1	Permulaan Projek	38
3.3.2	Perancangan Projek	38
3.3.3	Pelaksanaan Projek	42
3.3.4	Kawalan Projek	43
3.3.5	Penamatan Projek	45
3.4	Kesimpulan	46
<b>4</b>	<b>KAEDAH DAN ANALISIS KAJIAN</b>	<b>47</b>
4.1	Pengenalan	47
4.2	Kaedah Kajian	48
4.2.1	Analisis kandungan	48
4.2.1.1	Mesyuarat Tapak Projek	48
4.2.1.2	Mesyuarat Status Pelaksanaan Pembangunan Program Perumahan Rakyat (PPR) Daerah Hilir Perak	49
4.2.1.3	Mesyuarat Pembantangan Rekabentuk Projek PPR Hilir Perak	49
4.2.2	Temubual	50
4.2.2.1	Pemilihan Responden Untuk Kajian	50
4.2.2.2	Pembentukan Soalan Temuduga	51
4.2.2.2		
4.2.3	Pemerhatian	51
4.3	Analisis Kajian	54
4.4	Analisis Terperinci Faktor-faktor Kelewatan	55
4.4.1	Peringkat Permulaan	55
4.4.2	Peringkat Perancangan	56
4.4.3	Peringkat Perlaksanaan	56
4.4.3.1	Peringkat Awal Pembinaan	57
4.4.3.2	Peringkat Semasa Pembinaan	59
4.4.3.3	Peringkat Akhir Pembinaan	61
4.4.3.4	Peringkat Kawalan	62
4.4.3.5	Peringkat Penamatan	63
4.5	Kesimpulan	64



<b>5</b>	<b>RUMUSAN DAN CADANGAN</b>	<b>66</b>
	5.1 Pengenalan	66
	5.2 Penemuan Kajian	67
	5.2.1 Pencapaian Objektif Pertama	68
	5.2.2 Pencapaian Objektif Kedua	68
	5.2.3 Cadangan Mengatasi Kelewatan	69
	5.2.3.1 Isu Tapak Projek	70
	5.2.3.2 Kredibiliti Kontraktor	70
	5.2.3.3 Jadual Pemulihan	70
	5.2.3.4 Melibatkan Peranan Profesional	71
	5.3 Permasalahan Kajian	71
	5.4 Cadangan Bagi Kajian Lanjutan	72
	5.5 Kesimpulan	72
	<b>RUJUKAN</b>	<b>72</b>
	Lampiran A-C	77-83

**SENARAI JADUAL**

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
3.1	Kemajuan Keseluruhan Projek PPR Jalan Laksamana, HilirPerak	41
4.1	Latar belakang responden	49
4.2	Jadual Lanjutan Masa PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak	62

## SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
2.1	Kaitan Antara Kumpulan Proses Pengurusan Projek	24
2.2	Jenis-jenis Kelewatan Projek	27
3.1	Pelan Kunci Tapak PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak	36
3.2	Pelan Lokasi PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak	36
3.3	Lukisan Gambaran Sebenar Projek I	39
3.4	Lukisan Gambaran Sebenar Projek II	40
3.5	Lukisan Pelan Tapak Projek	40
3.6	Carta Organisasi Pengurusan Projek Peringkat Pusat JKR	43
3.7	Carta Organisasi Pengurusan Projek Peringkat Daerah JKR	43
4.1	Pandangan Hadapan (Jauh) PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak	51
4.2	Pandangan Hadapan (Dekat) PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak	52
4.3	Pencawang TNB, PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak	52
4.4	Taman Permainan PPR Jalan Laksamana Hilir Perak	52
4.5	Gelanggang Badminton PPR Jalan Laksamana Hilir Perak	53

**SENARAI SINGKATAN**

BPA	-	Bahagian Perumahan Awam
CPM	-	<i>Critical Path Method</i>
EOT	-	<i>Extension of Time</i>
GLC	-	<i>Government Linked Companies</i>
IBS	-	<i>Industrialized Building System</i>
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
KDNK	-	Keluaran Dalam Negara Kasar
KKLW	-	Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah
KPKT	-	Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan
LAD	-	<i>Liquidated Ascertained Damages</i>
LAP	-	Lembaga Air Perak
NIOSH	-	<i>National Institute for Occupational Safety and Health</i>
PAKR	-	Perumahan Awam Kos Rendah
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PJB	-	Perjanjian Jual Beli
PPR	-	Program Perumahan Rakyat
PRU	-	Pilihanraya Umum
R&B	-	Reka dan Bina
RMK	-	Rancangan Malaysia Ke
RPA	-	Rancangan Perumahan Awam
SPK	-	Sistem Pengurusan Kualiti
SPP	-	Surat Pekeliling Perbendaharaan
SUK	-	Setiausaha Kerajaan Negeri
TNB	-	Tenaga Nasional Berhad

**SENARAI LAMPIRAN**

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
A	SPP Bil. 7 tahun 2008	78
B	Soalan temuduga	82
C	“ <i>S Curve</i> ” PPR Jalan Laksamana. Hilir Perak sehingga 29 Februari 2016	84

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Sejak dahulu lagi sehingga kini kebanyakan projek-projek kerajaan mengalami masalah kelewatan. Bermacam-macam spekulasi timbul mengapa projek-projek yang dilaksanakan oleh kerajaan bermasalah untuk disiapkan pada masa yang ditetapkan. Masyarakat akan menyalahkan pihak kerajaan kerana kecuaiannya dalam melantik kontraktor yang berwibawa seterusnya menyebabkan berlakunya kelewatan ini. Kajian lanjut hendaklah dilakukan untuk mengkaji faktor-faktor kelewatan sesuatu projek.

Perkara-perkara yang perlu diberi penekanan adalah tanggungjawab dan peranan pihak yang terlibat dalam proses pembinaan, bermula dari proses perancangan projek sehinggalah projek siap. Pengurus projek yang bertugas sebagai ketua pelaksana kerja-kerja semasa pembinaan, arkitek yang merekabentuk, perunding sebagai penyedia pelan terperinci, jurukur bahan semasa melakukan anggaran kos dan tugas kontraktor untuk menyiapkan projek. Pemilik projek juga perlu diberi tanggungjawab jika berlaku kelewatan dan mengakibatkan pertambahan kos.

M.A.Othuman Mydin, N.Md.Sani, M.Taib and N.Mohd Alias (2014) mendapati akibat daripada kelewatan akan menyumbang kepada kelewatan masa, terlebih kos, berbeza pendapat, rundingan, tindakan undang-undang dan jumlah terbengkalai. Akinsola A.O. (1996) menjelaskan apabila projek ditangguhkan, sama ada projek dilanjutkan atau dipercepatkan dan seterusnya menanggung kos tambahan. Amalan yang biasa selalunya menyediakan peratusan daripada kos projek sebagai peruntukan luar jangka dalam harga kontrak dan peruntukan ini biasanya berasaskan kepada pertimbangan.

Peranan dan perancangan pengurus projek amat penting dalam mengawal dan membuat perancangan semasa pembinaan sesuatu projek dilakukan. Aktiviti yang melibatkan pekerja, aktiviti pembinaan, bahan-bahan yang digunakan, jadual kerja, kos projek dan peralatan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi kejayaan penyiapan sesuatu pembinaan.

Faktor-faktor yang dijangka dan diluar jangka perlu diambil kira bagi memastikan perancangan projek yang dirancang akan berjalan lancar. Apabila sesuatu projek mengalami masalah kelewatan, pemilik projek atau pengguna yang akan mendapat masalah kerana apabila projek lewat, bangunan tidak dapat digunakan dan seterusnya perancangan tidak dapat dilaksanakan. Selalunya apabila kelewatan projek berlaku ia akan mengakibatkan peningkatan kos.

Dalam kemeriahan kerajaan persekutuan menguar-uarkan pelbagai projek-projek PPR yang akan dilaksanakan mendapat peruntukan yang besar bagi RMK11, projek-projek yang dibangunkan dalam RMK10 perlulah dikaji semula kerana banyak projek-projek pembinaan dalam RMK10 mengalami masalah kelewatan. Terdapat berita mengenai projek-projek PPR yang lewat dan tidak disiapkan mengikut jadual kerap dipaparkan di akhbar-akhbar. Berdasarkan Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2014 Siri 1, kelewatan menyiapkan tiga projek PPR di Sabah menyebabkan golongan sasaran lambat mendapat manfaat. Begitu juga tiga projek

PPR di Negeri Perak yang mengalami kelewatan dan 2 projek terpaksa disambung projek pembinaannya dengan menggunakan bajet RMK11.

Memandangkan rumah adalah keperluan asas untuk semua dan dikenali sebagai “*shelter for all*”, Kerajaan Negeri Perak komited untuk memastikan bahawa semua golongan rakyat mampu memiliki atau menyewa rumah. Walaubagaimanapun, keperluan rumah untuk golongan rakyat yang memiliki pendapatan rendah, iaitu golongan yang mempunyai pendapatan isi rumah kurang daripada RM2,500 sebulan sememangnya masih belum mencukupi lalu kerajaan mewujudkan PPR.

Kerajaan masih lagi mengutamakan dan meneruskan pelbagai projek untuk memberi perumahan kepada golongan berpendapatan rendah ini. Walaupun banyak projek-projek kerajaan yang mengalami kegagalan, namun kerajaan tetap menyediakan peruntukan tambahan agar projek dapat disiapkan juga. Kajian hendaklah dilakukan bagi mengenalpasti punca-punca kelewatan yang berlaku.

## **1.2 Isu dan Penyataan Masalah**

Sambasivan, M. dan Soon, Y.W. (2007) mendapati 17.3% projek sektor awam di Malaysia pada tahun 2005 adalah projek sakit (melebihi 3 bulan atau terbengkalai). Joshi M (2009) dalam kajiannya melaporkan 80% projek kerajaan mengalami kelewatan. Abdullah M R, Abdul Rahman I and Abdul Aziz A S (2010) mendapati 90% projek MARA melebihi tarikh patut siap. Disebabkan banyak projek-projek yang dibina kerajaan lewat dan tidak dapat disiapkan tepat pada masanya, banyak perancangan dan program terpaksa ditangguhkan dan seterusnya merugikan pelbagai pihak. Pelbagai usaha dan inisiatif telah dibuat oleh kerajaan



untuk memastikan kontraktor-kontraktor yang berjaya mendapat projek dapat menyiapkan projek tersebut mengikut masa yang ditetapkan.

Diantara perkara yang harus diberi perhatian adalah tanggungjawab dan peranan dikalangan profesional yang terlibat dengan industri pembinaan, bermula daripada proses permulaan projek sehingga ke proses rekabentuk dan pembinaan Hayroman et al., (2009).

Jelas kelihatan jika faktor-faktor yang boleh menyebabkan projek PPR mengalami kelewatan tidak dikenalpasti daripada sekarang, masalah ini tidak akan terhenti sebaliknya menular kepada projek-projek PPR yang akan dibina di masa hadapan. Kini masalah projek PPR lewat telah menjadi ikutan bukan sahaja di negeri-negeri lain termasuk di Negeri Perak. Keadaan kini menyebabkan semua pihak menuding jari kepada pihak kerajaan khasnya pihak JKR sebagai agensi pelaksana yang lambat menyiapkan projek.

Untuk mengatasi masalah kelewatan projek-projek PPR ini daripada berlaku, semua pihak yang terlibat terutama tuan punya projek iaitu pihak Kerajaan Negeri dan Persekutuan, agensi pelaksana seperti JKR dan kontraktor terlibat perlulah memainkan peranan masing-masing dengan lebih komited. Mereka perlu diberi penekanan tentang kesan yang bakal dihadapi oleh Kerajaan Negeri dan Persekutuan kerana melibatkan kerugian besar kepada bakal-bakal pembeli dan penyewa yang memerlukan tempat tinggal yang selesa dan mampu dibeli atau dibayar sewa.

Kesan kepada kelewatan ini menyebabkan perancangan Kerajaan Negeri dan Persekutuan untuk memberikan penempatan golongan berpendapatan rendah di Negeri Perak tergendala. Contohnya, kelewatan projek 150 unit rumah PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak yang dijangka mampu menempatkan 500 hingga 600 penghuni di kawasan itu. Projek ini yang bermula pembinaannya pada tahun 2012

sepatutnya siap pada Julai 2015. Kelewatan projek tersebut bukan sahaja memberi kesan kepada rakyat, tetapi mencalarkan imej kerajaan.

Terkini, Kerajaan Negeri Perak menghadapi masalah kelewatan pembinaan tiga projek PPR iaitu projek PPR Parit Haji Wahab, Kerian, PPR Jalan Laksamana, Teluk Intan dan PPR Pangkor. Ini melewatkan perancangan Kerajaan Negeri dalam menrealisasikan akujanji PRU 13 yang lalu untuk menyediakan 20,000 unit perumahan rakyat di Negeri Perak. Ketiga-tiga PPR ini juga telah disenaraikan di Sistem Paparan Susulan Audit (*AG's Dashboard*).

Walaupun ketiga-tiga projek ini menggunakan konsep IBS (*Industrialized Building System*), di mana kelebihan IBS adalah ianya cepat siap dan murah. Namun secara realitinya ia tidak berupaya mempercepatkan proses pembinaan PPR di Negeri Perak sebaliknya projek pembinaan tetap mengalami kelewatan dan seterusnya mengakibatkan penambahan kos akibat melantik kontraktor baru kerana projek terbengkalai.

Keadaan ini menyebabkan Kerajaan Negeri menghadapi masalah menyusun atur masyarakat di kawasan terlibat disamping boleh menempatkan golongan rakyat berpendapatan rendah yang benar-banar memerlukan rumah. Kelulusan lanjutan yang panjang kepada kontraktor merupakan faktor yang menyebabkan projek lewat. Contoh kes seperti di PPR Parit Haji Wahab, Kerian akhirnya terbengkalai. Walaupun rumah telah siap sehingga 80%, namun setelah terbengkalai banyak kerosakan di rumah-rumah tersebut telah berlaku disebabkan kecurian dan vandalisme. Ini menyebabkan kos untuk melantik kontraktor penyelamat menjadi tinggi melebihi harga asal projek.

Apabila kontraktor memohon kelulusan lanjutan masa kebiasaannya akan mendapat kelulusan. Sehingga kini belum ada jawapan yang jelas terhadap kenapa kelewatan berlaku dan di proses pembinaan yang mana kelewatan paling lama.

Kontraktor masih lagi menjadi punca utama kelewatan sesuatu projek PPR. Kontraktor PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak sedang dikenakan denda kelewatan (LAD).

Berdasarkan kepada isu-isu yang telah diketengahkan, maka satu kajian perlu dilakukan bagi mengenalpasti faktor-faktor kelewatan pembinaan dan mencadangkan penyelesaiannya. Bagi menghalusi dan mendapat jawapan kepada masalah ini, kajian perlu dibuat untuk mengupas masalah ini secara terperinci.

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat kajian ini adalah membuat kajian mengenai faktor-faktor kelewatan pembinaan projek PPR di negeri Perak khususnya PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak.

### **1.4 Objektif Kajian**

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

- i. Menenalpasti pembinaan dan ciri-ciri PPR.
- ii. Mengkaji punca kelewatan pembinaan PPR mengikut peringkat pembinaan.

## 1.5 Skop Kajian

Bagi memastikan kajian ini dapat dijalankan secara berkesan, skop kajian ditentukan berasaskan kepada objektif yang ditetapkan. Secara amnya kajian ini dijalankan adalah untuk mengkaji faktor-faktor kelewatan projek PPR di Negeri Perak. Kajian akan dibuat bermula daripada proses pembinaan PPR sehingga siap.

Pemilihan projek untuk kajian adalah melibatkan projek PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak yang telah diluluskan dalam RMK10 bajet Kerajaan Negeri Perak. Projek Perumahan Rakyat Jalan Laksamana, Teluk Intan dibina menggunakan peruntukan RMK-10 Kerajaan Negeri Perak melalui BPA, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perak sebagai perancang dan pelaksana kesemua projek-projek PPR di Negeri Perak.

PPR ini terdiri daripada dua blok bangunan sepuluh tingkat. PPR ini dilengkapi kemudahan seperti surau, dewan serbaguna, padang permainan, 1 unit kedai, rumah sampah, tempat letak kereta, tempat letak motosikal, lif dan rumah sampah. Projek ini telah dimulakan pada 4 Julai 2012 dan dijangka siap pada 3 Julai 2014 yang lalu. Apabila projek ini siap, dijangka ia dapat menempatkan sejumlah seratus lima puluh buah keluarga dari sekitar Teluk Intan yang terdiri daripada penghuni setinggan dan rakyat yang mempunyai pendapatan rendah.

Responden yang terlibat dalam kajiselidik adalah Penolong Setiausaha Kerajaan daripada BPA SUK Perak, . Penolong Jurutera daripada BPA, Pejabat SUK Perak, Penolong Jurutera daripada JKR Negeri Perak dan kontraktor.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Memandangkan kajian ini adalah yang pertama dijalankan terhadap projek-projek PPR di Negeri Perak, maka sudah pasti ia akan memberi input yang berguna kepada Kerajaan Negeri dan juga pihak yang terlibat secara langsung dengan pengurusan projek. Diantara kepentingan kajian dan kesannya adalah seperti berikut:

### **1.6.1 Bahagian Perumahan Awam, (BPA) SUK Perak**

Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak sebagai agensi yang mengendalikan urusan PPR sejak PPR mula dibina sehinggalah kepada pengisian rumah PPR. Kajian ini dapat memberi maklumat kepada BPA, SUK Perak memperolehi maklumat faktor-faktor sebenar kenapa projek-projek PPR selalunya lewat disiapkan dan seterusnya memberi nasihat dan pandangan kepada Kerajaan Negeri Perak untuk projek-projek PPR di masa hadapan supaya tidak berlaku lagi kelewatan projek. Tambahan pula dengan tertubuhnya nanti LPHP yang dijangka bukan sahaja akan melaksanakan pembangunan PPR malah perumahan mampu milik.

### **1.6.2 JKR, Negeri Perak**

Kajian ini dapat memberi panduan kepada agensi pelaksana khususnya kepada JKR Bahagian Bangunan, JKR supaya dapat memantau pelaksanaan sesuatu projek kerajaan khasnya pembinaan projek PPR. Diharapkan pihak pelaksana mendapat input dan maklumat berguna daripada kajian yang dijalankan agar dapat membuat persediaan awal dan mencari jalan penyelesaian bagi menghadapi masalah-

masalah yang bakal berlaku sebelum, semasa dan selepas projek-projek pembinaan dijalankan.

### **1.6.3 Pemaju, Kontraktor dan Perunding**

Dapat menyediakan garis panduan bagi pihak pemaju, kontraktor dan perunding dalam merancang setiap projek pembinaan rumah PPR supaya dapat diambil tindakan penambahbaikan pada peringkat awal perancangan projek bersama dengan agensi pelaksana bagi mengelak kelewatan daripada berlaku.

### **1.6.4 Ahli Akademik**

Kajian mengkaji faktor-faktor kelewatan projek PPR di Negeri Perak boleh digunakan sebagai bahan rujukan atau pembelajaran dan dijadikan bahan akademik dalam di bawah skop kajian bagi mengkaji sebab-sebab kelewatan projek PPR di Malaysia. Seterusnya, kajian ini juga boleh digunakan sebagai rujukan kajian akan datang di mana penulis boleh mengkaji faktor-faktor kelewatan samada dari aspek kontraktor, pemilik projek ataupun agensi pelaksana dengan lebih lanjut.

## **1.7 Metodologi Kajian**

Metodologi mengenai kajian yang akan dilaksanakan terdiri daripada beberapa peringkat bagi mendapatkan maklumat awal dan maklumat yang perlu untuk menjalankan kajian seperti berikut:

### **1.7.1 Peringkat Kajian Awal**

Pada peringkat awalan, melalui pembacaan dan pemahaman tentang kajian yang akan dilaksanakan dalam mengkaji kelewatan pembinaan projek-projek kerajaan khasnya pembinaan projek PPR. Bahan bacaan utama yang digunakan seperti manual, buku rujukan, internet, jurnal dan bahan bacaan lain dijadikan sebagai rujukan. Berdasarkan pembacaan tentang kajian dapat dipahamkan secara terperinci objektif-objektif kajian yang boleh ditentukan sekaligus dengan perincian skop kajian dan kepentingan kajian dapat dikenal pasti.

### **1.7.2 Peringkat Kajian Literatur**

Kajian yang dibuat berdasarkan kepada masalah kelewatan yang telah berlaku bagi projek-projek pembinaan terdahulu. Faktor-faktor yang menyebabkan kelewatan projek akan disenaraikan secara terperinci untuk mengetahui punca-punca kelewatan. Maklumat terperinci mengenai punca-punca kelewatan projek diperolehi melalui bahan bacaan seperti jurnal, majalah, internet, kertas kerja, akhbar laporan seminar, minit mesyuarat dan buku-buku yang berkaitan. Maklumat dan pemahaman awal amat penting kepada penyelidik untuk mengetahui sama ada maklumat yang diperolehi dapat memenuhi keperluan kepada pernyataan masalah yang dibangkitkan.

### **1.7.3 Peringkat Kajian Lapangan**

Secara amnya, peringkat kajian lapangan bagi pengumpulan data untuk kajian adalah melalui temubual dan pemerhatian.

### **i) Temubual**

Kaedah temubual dengan beberapa responden yang terdiri daripada Penolong Setiausaha Kerajaan, SUK Perak, Penolong Jurutera BPA, SUK, Penolong Jurutera JKR Daerah Hilir Perak dan kontraktor projek PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak. Penulis akan yang menjalankan temu bual berdasarkan garis panduan yang telah ditetapkan. Apa-apa yang disebutkan oleh responden merupakan data penting kajian. Melalui kaedah ini penulis boleh memperoleh kefahaman yang sempurna dan terperinci. Hal ini kerana temubual mampu menghasilkan data yang tidak terjangkau oleh responden kerana batasan masa.

### **ii) Pemerhatian**

Kaedah pemerhatian akan digunakan oleh penulis dengan pergi sendiri ke lokasi pembinaan PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak bagi membuat pemerhatian dari segi keadaan bangunan, tapak projek dan kerja-kerja yang sedang dilakukan untuk menyiapkan projek tersebut. Kaedah pemerhatian amat sesuai kerana penulis dapat melihat sendiri keadaan sebenar semasa pembinaan dijalankan oleh pekerja-pekerja kontraktor di tapak projek.

#### **1.7.4 Peringkat Analisis Data**

Pada peringkat ini, semua data yang didapati dianalisa dan dikaji berdasarkan teknik yang paling sesuai berdasarkan tahap kesesuaian setiap maklumat yang diperolehi. Proses menapis, menyemak dan memperinci ke atas kebolehan dan kesesuaian maklumat dilakukan bagi memastikan setiap maklumat yang di kumpulkan boleh diguna pakai bagi menjana hasil maklumat yang tepat dan sesuai kepada objektif kajian yang telah dikenal pasti. Paparan hasil pengumpulan data



dapat dipamerkan dalam bentuk jadual dan sebagainya untuk mempamerkan hasil analisis dengan lebih berkesan.

### **1.7.5 Peringkat Penemuan Kajian**

Pada tahap ini, keputusan hasil analisis boleh dirumuskan berdasarkan kepada maklumbalas semua responden yang akan ditemubual bersama dengan data-data yang diperolehi dalam bentuk laporan, majalah, jurnal, akhbar, internet, laporan seminar, kertas kerja, minit mesyuarat dan buku-buku yang berkaitan. Pada tahap ini, pendapat dan cadangan lanjut daripada hasil kajian akan diberi supaya dapat memberi kesinambungan untuk kajian pada masa akan datang.

## **1.8 Susunatur Bab**

Bab 1 adalah pengenalan bagi kajian yang akan dilaksanakan. dan bagi bab 1 ini penulis akan menjelaskan mengenai pernyataan masalah, matlamat kajian yang dikaji serta objektif kajian. Penerangan yang lebih terperinci akan dijelaskan di bahagian skop kajian, bahagian kepentingan kajian dan bahagian metodologi kajian yang akan dikaji.

Bab 2 pula akan menjelaskan mengenai segala informasi yang berkenaan dengan kajian yang akan dilaksanakan. Bab ini menerangkan mengenai maklumat berkenaan ciri-ciri PPR dan status PPR di Negeri Perak. Bab ini juga menceritakan mengenai proses pembangunan PPR, tujuan PPR dibina. Maklumat dan informasi di dalam bab ini adalah diperolehi daripada sumber rujukan daripada pelbagai sumber maklumat yang berkaitan kepentingan dengan kajian yang akan dijalankan. Ianya

akan membincangkan mengenai proses pembinaan PPR dan kelewatan projek pembinaan.

Bab 3 menerangkan tentang kes kajian iaitu mengenai pembinaan Projek PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak. Di bab ini penulis akan mengkaji secara terperinci proses pembinaan yang telah dilaksanakan dari awal sehingga prestasi kemajuan projek terkini.

Bab 4 adalah merupakan bab kaedah dan analisis kajian. Bab ini menerangkan kaedah-kaedah kajian yang telah dijalankan oleh penulis berkenaan pembinaan projek PPR ini. Segala data-data serta maklumat yang diperoleh hasil mengenai masalah kelewatan yang di hadapi dalam pembinaan projek PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak didapati berdasarkan maklumat daripada minit-minit mesyuarat, temuduga dan pemerhatian akan dianalisa dan diterangkan didalam bab ini.

Bab 5 pula dapat membuat rumusan serta cadangan kajian yang didapati daripada kajian yang dijalankan. Penulis akan menjelaskan penemuan serta dapatan kajian yang telah dirangka pada awal kajian yang berdasarkan daripada hasil analisis kajian yang telah dijalankan. Akhir sekali, penulis akan membuat rumusan berdasarkan kajian yang telah dilaksanakan dan memberikan cadangan untuk menambahbaik dalam prosedur pelaksanaan projek PPR di Negeri Perak dan Malaysia amnya serta cadangan bagi kajian di masa hadapan.

## **1.9 Kesimpulan**

Pembinaan PPR dewasa ini amat rancak dirancang dan dibangunkan demi memenuhi keperluan penduduk Malaysia yang berpendapatan rendah. Dengan kos sara hidup yang semakin tinggi kini, keperluan perumahan yang mampu dimiliki oleh golongan keterbawahan ini amatlah terdesak. Namun begitu, pihak kerajaan wajib memberi perhatian kepada cara pelaksanaan pembinaan projek PPR ini dibina. Ini kerana banyak projek-projek pembinaan PPR mengalami kelewatan. Ini menjejaskan pelaksanaan perancangan dan dasar kerajaan yang telah diuar-uarkan. Apabila masalah ini dapat diatasi, dijangka pengguna iatu bakal pembeli dan penyewa rumah PPR dapat hidup dengan lebih selesa dan terurus. Ini dapat menjamin keseimbangan pembangunan masyarakat di Malaysia.

## RUJUKAN

- Abdul-Rahman, H. and Berawi, M.A. (2002). *Managing change in construction Contracting, Contact Management*, 42, 10-16, NCMA Press, USA
- Abdullah M R, Abdul Rahman I and Abdul Aziz A S (2010). "Causes of Delay in MARA Management Procurement Construction Projects." *Journal of Surveying, Construction & Property*. (1), 123-138
- Malaysia (1966, 1988 dan 1989) *Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan)* Akta 133
- Akinsola, A.O. (1996) 'Neural network model for predicting building projects' contingency', *In Conference proceedings of association of researchers in construction management, ARCOM 96*, Sheffield Hallam University, England, 507-16
- Crawford, L., Pollack, J., & England, D. (2005). Uncovering the trends in project management: Journal emphases over the last 10 years. *International Journal of Project Management*, 24, 175-184.
- Malaysia. *Dasar Perumahan Negara, KPKT*.
- Hayroman, A., Abdul Rashid, A.A. & Mastura, J. (2009), *Success Criteria for Public Hospital Construction Project in Malaysia: A Conceptual Framework Based on Pilot Survey*, Universiti Teknologi MARA, Malaysia.
- Joshi M (2009) *80 per cent of Malaysian government projects delayed, minister says*, diakses pada Februari 5, 2016 dari <http://www.topnews.in/80-cent-malaysian-government-projects-delayedminister-says-2173299>
- Laman Web Unit Perancang Ekonomi (2010) *Keluaran Dalam Negeri Kasar (KDNK)* diakses pada Februari 5, 2016 dari <http://www.epu.gov.my/>
- Kerajaan Malaysia. (Rev. 2007) *Standard Form Of Contract To Be Used Where Bills Of Quantities Form Part Of The Contract P.W.D. FORM 203A*
- Kwakye, A A (1997) *Construction Project Administration in Practice*, The Chartered Institute of Building, England, pp. 11 – 12

- Laman Web Rasmi Kementerian Kewangan, *Laporan Ekonomi 2010/2011* diakses pada Februari 5, 2016 dari <http://www.treasury.gov.my>
- M.A. Othuman Mydin, N. Md Sani, M. Taib, N. Mohd Alias (2014), Imperative Causes of Delays in Construction Projects from Developers' Outlook, *MATEC Web Of Conferences*, Volume 10, 06005.
- Minit Mesyuarat Pembentangan Rekabentuk Projek PPR Hilir Perak Bil. 1/2011 pada 10 Mei 2011
- Minit Mesyuarat Status Pelaksanaan Pembangunan Program Perumahan Rakyat (PPR) Daerah Hilir Perak pada 28 Mac 2013
- Minit Mesyuarat Status Pelaksanaan Pembangunan Program Perumahan Rakyat (PPR) Daerah Hilir Perak pada 1 Julai 2014
- Minit Mesyuarat Tapak Projek PPR Hilir Perak Bil. 1, pada 19 Disember 2012
- Minit Mesyuarat Tapak Projek PPR Hilir Perak Bil. 11, pada 8 Mei 2014
- Minit Mesyuarat Tapak Projek PPR Hilir Perak Bil. 12, pada 19 Ogos 2014
- Minit Mesyuarat Tapak Projek PPR Hilir Perak Bil. 13, pada 2 Oktober 2014
- Minit Mesyuarat Tapak Projek PPR Hilir Perak Bil. 24, pada 28 Januari 2016
- Minit Mesyuarat Tapak Projek PPR Hilir Perak Bil. 4, pada 17 April 2013
- Mr. Duncan (1996) *A Guide to the Project Management Body of Knowledge*. diakses pada 3 Mac 2016 dari <https://pmtip.wordpress.com/>
- Murali Sambasivan, Yau Wen Soon (2007). *Causes and effects of delays in Malaysian construction industry*. 27: 517-526 *International Journal of Project Management*.
- Project Management Institute. (2000). *A guide to the project management body of knowledge. PMBOK Guide*, 2000 Edition. Newtown Square, PA: PMI Publishing.
- Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Perak Darul Ridzuan Bil. 1/2015
- Laman Web Unit Perancang Ekonomi (2010) *Rancangan Malaysia Ke 10* diakses pada 5 Februari 2016 dari <http://onlineapps.epu.gov.my>
- Unit Perancang Ekonomi (2010) *Rancangan Malaysia Ke 11* diakses pada Februari 2016 dari <http://rmk11.epu.gov.my>
- Sambasivan, M. and Soon, Y.W. (2007). Causes and effects of delay in Malaysian Construction Industry. *International Journal of Project Management* 25, 517-526.

Siapkan Segera Projek PPR (29 September 2014) *Sinar Harian* diakses pada 2

Januari 2016 dari <http://www.sinarharian.com.my/edisi/perak/siapkan-segera-projek-ppr>

Sistem Paparan Susulan Audit (AG's Dashboard) *Penemuan Audit Pengurusan Projek Perumahan Rakyat* di Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perak Siri 3/2015

Standard Industri Pembinaan Cis 2 : 1998 Standard Perumahan Kebangsaan Bagi Perumahan Kos Rendah Rumah Pangsa

The Chartered Institute of Building (CIOB) United Kingdom (1992), *Code of Practise fo Project Management for Construction and Development*

Laman Web Pejabat Kewangan Negeri Perak, Ucapan Bajet 2016 oleh YAB Menteri Besar Perak pada 17 November 2015 diakses pada 1 Februari 2016 dari <http://kewangan.perak.gov.my>