

**FAEDAH PELAKSANAAN KONSEP BINA KEMUDIAN JUAL
KEPADA PEMBELI**

EKA ZURAIN BINTI MOHD ISA

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

OGOS 2017

DEDIKASI

Khas Buat Penyelia,

Dr. Salfarina Binti Samsudin

Setinggi penghargaan dan jutaan terima kasih diucapkan atas segala tunjuk ajar, dorongan dan bantuan yang diberikan selama ini.

Buat Keluarga dan Insan Tersayang ,

Ayah&Emak,

Adik-adik yang disayangi ,

Terima Kasih atas sokongan dan kasih sayang semua.

Rakan Seperjuangan

Sahabat-sahat yang dikasihi

Dan kawan-kawan yang mengenali diri ini

Terima kasih atas segala kebaikan dan bantuan yang diberikan.

-SEKIAN-

PENGHARGAAN

Assalamualaikum

Pertama sekali segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah S.W.T kerana telah melimpahkan nikmat serta kelapangan masa sehingga Projek Sarjana ini dapat disiapkan dengan sempurna dan tepat pada masanya.

Di kesempatan ini, jutaan penghargaan ingin diberikan kepada pihak-pihak yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung memberikan tunjuk ajar, dorongan dan semangat dalam proses menyiapkan Projek Sarjana ini. Selain itu, setinggi penghargaan diucapkan kepada Dr. Salfarina Binti Samsudin selaku penyelia yang telah memberi banyak panduan, bimbingan dan semangat sepanjang projek ini dijalankan. Sekalung penghargaan buat ummi, abah, adik-adik, keluarga, kawan-kawan serta rakan seperjuangan juga tidak dilupakan kerana dorongan, dan galakan yang telah diberikan.

Disamping itu, terima kasih juga diucapkan kepada pihak-pihak yang terlibat yang memberi kerjasama dalam mengumpul maklumat bagi menjayakan Projek Sarjana ini. Seterusnya, sekalung penghargaan untuk semua pensyarah di Jabatan Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah, Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia. Akhir sekali, ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada semua yang terlibat dalam menyiapkan kajian ini.

Sekian.

ABSTRAK

Konsep Bina Kemudian Jual (BKJ) adalah satu langkah untuk melindungi pembeli rumah dari mengalami kerugian akibat projek terbengkalai. Kaedah ini membenarkan pemaju menjual unit-unit kediaman selepas rumah siap dan mendapat Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC). Walaupun kaedah ini telah lama dilaksanakan di negara maju, ia masih kurang mendapat sambutan di kalangan pemaju dalam industri perumahan di Malaysia. Pada tahun 2007, kerajaan telah mencadangkan penyampaian pembangunan perumahan menggunakan BKJ tetapi tidak mendapat sambutan namun, ada juga pemaju – pemaju yang mengambil inisiatif untuk melaksanakan projek perumahan menggunakan kaedah BKJ dalam projek pembangunan mereka dan telah menghasilkan kejayaan dan sambutan yang menggalakkan dari pembeli. Oleh itu, tujuan kajian ini dijalankan adalah untuk menilai prestasi jualan unit kediaman BKJ serta faedah pelaksanaan ini kepada pihak pembeli. Bagi menjayakan kajian ini, 3 pemaju telah dipilih yang melibatkan 3 projek serta 118 responden pembeli rumah projek perumahan BKJ untuk mendapatkan data berkaitan. Kaedah kajian secara temubual dan soal selidik telah dijalankan kepada pemaju dan pembeli rumah. Daripada kajian ini didapati prestasi jualan perumahan BKJ ini mendapat sambutan oleh pembeli dengan sekurang-kurangnya 50 peratus unit telah terjual bagi dalam tempoh 3 bulan pelancaran bagi setiap projek perumahan. Hasil kajian ini juga mendapati pelaksanaan BKJ sebenarnya memberi manfaat dan faedah kepada pembeli terutamanya kepada faedah fizikal yang diterima oleh pembeli perumahan BKJ.

ABSTARCT

The Build Then Sell Concept (BTS) is an alternative to protect housing buyers than to suffer from the consequences of an abandoned housing projects. This method allows developers to sell residential units after project completion and already receive Certificate of Completion and Compliance (CCC). Although this method has long been implemented in developed countries, it is still less welcome among developers in the Malaysia's housing industry. In 2007, the government had encourage a BTS implementation but there are no support to implement this method, however some developers take the initiative to implement housing projects using the BTS method in their development projects and have generated a great deal of success. Therefore, the purpose of this study is to evaluate the sales performance of BTS's residential units and the benefits of this concept to the buyer. To succeed in this study, 3 developers were selected which involved 3 projects and 118 respondents (BTS housing buyer) to obtain the relevant data. Methods of study is conducted by interviewing and using questionnaire to developers and buyers. From this study, the performance of the BTS housing sales shows that at least 50 percent of the units being sold within 3 months of launch for each housing project. The findings also shows that the implementation of BTS actually benefited to the buyer, especially the physical benefits.

SENARAI KANDUNGAN

| BAB | PERKARA | MUKA SURAT |
|------------|-----------------------------------|-------------------|
| | PENGAKUAN | ii |
| | DEDIKASI | iii |
| | PENGHARGAAN | iv |
| | ABSTRAK | v |
| | ABSTRACT | vi |
| | SENARAI KANDUNGAN | vii |
| | SENARAI JADUAL | xii |
| | SENARAI RAJAH | xiii |
| | SENARAI SINGKATAN NAMA | xvi |
| | SENARAI LAMPIRAN | xv |
| | | |
| 1 | PENDAHULUAN | |
| | 1.1 Pengenalan | 1 |
| | 1.2 Penyataan Masalah | 3 |
| | 1.3 Matlamat Kajian | 6 |
| | 1.4 Objektif Kajian | 6 |
| | 1.5 Skop Kajian | 6 |
| | 1.6 Metodologi Kajian | 8 |
| | 1.6.1 Peringkat Perancangan | 8 |
| | 1.6.2 Peringkat Kajian Teoritikal | 8 |

| | |
|----------------------------------|----|
| 1.6.3 Peringkat Pengumpulan Data | 9 |
| 1.6.4 Peringkat Analisis | 9 |
| 1.6.5 Peringkat Penemuan | 10 |
| 1.7 Kepentingan Kajian | 12 |
| 1.7.1 Pemaju | 12 |
| 1.7.2 Pembeli | 12 |
| 1.7.3 Kementerian | 13 |
| 1.8 Susun Atur Bab | 13 |

2 AMALAN KONSEP BINA KEMUDIAN JUAL DI MALAYSIA

| | |
|--|----|
| 2.1 Pengenalan | 16 |
| 2.2 Sistem Penyampaian Rumah di Malaysia | 17 |
| 2.3 Konsep Bina Kemudian Jual | 22 |
| 2.4 Jenis- jenis BKJ | 26 |
| 2.4.1 BKJ Penuh 0:100 | 26 |
| 2.4.2 BKJ Sebahagian Varian 10:90 | 27 |
| 2.5 Konsep Pembiayaan Perumahan | 27 |
| 2.5.1 Konsep Pembiayaan BKJ | 30 |
| 2.5.2 Kaedah BKJ Penuh 0:100 | 31 |
| 2.5.3 BKJ Varian 10:90 | 31 |
| 2.6 Insentif Kerajaan Kepada Pemaju | 32 |
| 2.7 Faedah BKJ Kepada Pembeli | 33 |
| 2.7.1 Faedah Pembiayaan Kewangan | 33 |
| 2.7.2 Faedah Hak Pembeli | 34 |
| 2.7.3 Faedah-faedah Lain | 35 |
| 2.8 Isu dan Cabaran Pelaksanaan BKJ | 36 |
| 2.8.1 Kos Pembinaan Rumah Yang Tinggi | 36 |

| | |
|---|----|
| 2.8.2 Kesukaran Pinjaman daripada Bank | 37 |
| 2.8.3 Masalah Modal Pusingan | 37 |
| 2.9 Pihak Yang Terlibat Dalam Pelaksanaan BKJ | 38 |
| 2.9.1 Pemaju | 38 |
| 2.9.2 Persatuan Pembeli Rumah Kebangsaan | 38 |
| 2.9.3 Institusi Kewangan | 39 |
| 2.9.4 KPKT | 39 |
| 2.10 Kesimpulan | 40 |
| | |
| 3 | |
| PEMBANGUNAN PERUMAHAN SISTEM BKJ | |
| DI DAERAH BENTONG | |
| 3.1 Pengenalan | 41 |
| 3.2 Sejarah Daerah Bentong | 42 |
| 3.3 Guna Tanah Daerah Bentong | 44 |
| 3.4 Permohonan Pembangunan Tanah Melalui KM | |
| Di Daerah Bentong | 45 |
| 3.5 Pembangunan Projek Perumahan di Bentong | 46 |
| 3.6 Pemaju Perumahan Kaedah BKJ di Bentong | 48 |
| 3.7 Syarikat Keywise Project Sdn Bhd | 48 |
| 3.7.1 Latar Belakang Projek Perumahan | |
| Taman Karak Indah | 49 |
| 3.8 Syarikat Realiti Muda Sdn Bhd | 52 |
| 3.8.1 Latar Belakang Projek Taman Seri Bayu | 53 |
| 3.9 Syarikat Emerging Height Sdn Bhd | 55 |
| 3.9.1 Latar Belakang Taman Berlian | 55 |
| 3.10 Kesimpulan | 57 |

| | | |
|----------|--|----|
| 4 | KAEDAH DAN HASIL KAJIAN | |
| 4.1 | Pengenalan | 58 |
| 4.2 | Kaedah Pengumpulan Data | 59 |
| 4.2.1 | Temubual Berstruktur | 60 |
| 4.2.1.1 | Pengendalian Borang Temubual | 60 |
| 4.2.1.2 | Pemilihan Responden Temubual | 62 |
| 4.2.2 | Borang Soal Selidik | 63 |
| 4.2.2.1 | Pengendalian Borang Soal Selidik | 63 |
| 4.2.2.2 | Pemilihan Responden Soal Selidik | 65 |
| 4.3 | Kaedah Penganalisaan Data | 65 |
| 4.3.1 | Temubual | 66 |
| 4.3.2 | Soal Selidik | 66 |
| 4.4 | Hasil Analisis Kajian | 67 |
| 4.4.1 | Prestasi Jualan Unit Kediaman BKJ | 67 |
| 4.4.1.1 | Prestasi Jualan Unit Kediaman Taman Karak Indah | 68 |
| 4.4.1.2 | Prestasi Jualan Unit Kediaman Taman Seri Bayu | 70 |
| 4.4.1.3 | Prestasi Jualan Unit Kediaman Taman Berlian | 71 |
| 4.4.2 | Faedah Kewangan Yang Diperolehi Pembeli BKJ | 73 |
| 4.4.3 | Faedah Fizikal Yang Diperolehi Pembeli BKJ | 76 |
| 4.5 | Kesimpulan | 79 |

| | | |
|----------|--|--------------|
| 5 | PENEMUAN DAN CADANGAN | |
| 5.1 | Pengenalan | 81 |
| 5.2 | Penemuan Kajian | 82 |
| 5.2.1 | Pencapaian Objektif Pertama | 82 |
| 5.2.2 | Pencapaian Objektif Kedua | 83 |
| 5.3 | Pemasalahan Kajian | 84 |
| 5.4 | Cadangan Penambahbaikan | 85 |
| 5.4.1 | Penambahbaikan Mekanisma dan Polisi | 85 |
| 5.4.2 | Menyemak Semula Insentif yang Ditawarkan | 85 |
| 5.4.3 | Kursus dan Kempen Kepada Pemaju | 86 |
| 5.4.4 | Pasaran dan Kesedaran Masyarakat terhadap kaedah BKJ | 86 |
| 5.4.5 | Memantapkan Komunikasi Dan Koordinasi Semasa Pembangunan Projek | 86 |
| 5.5 | Cadangan Kajian Lanjutan | 87 |
| 5.6 | Kesimpulan | 89 |
| | RUJUKAN | 90-93 |
| | LAMPIRAN | |

SENARAI JADUAL

| NO. JADUAL | TAJUK | MUKA SURAT |
|------------|--|------------|
| 2.1 | Statistik Projek Perumahan Terbengkalai Mengikut Negeri, 2016 | 24 |
| 2.2 | Jadual Pengagihan Pembayaran Jadual G& H | 29 |
| 2.3 | Jadual Pengagihan Pembayaran Jadual I & J | 32 |
| 3.1 | Keluasan Bagi Setiap Guna Tanah | 44 |
| 3.2 | Status Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tempoh 2011- 2015 | 45 |
| 3.3 | Jenis dan Bilangan Rumah | 50 |
| 3.4 | Jenis dan Bilangan Rumah | 53 |
| 3.5 | Jenis dan Bilangan Rumah Mengikut Fasa | 56 |
| 4.1 | Pembahagian Borang Temu Bual | 61 |
| 4.2 | Responden Yang Terlibat Dalam Temubual | 62 |
| 4.3 | Pembahagian Soalan Soal Selidik kepada Pembeli | 64 |
| 4.4 | Responden Yang Terlibat Dalam Soal Selidik | 65 |
| 4.5 | Soal Selidik Faedah Kewangan | 73 |
| 4.6 | Soal Selidik Faedah Fizikal | 76 |

SENARAI RAJAH

| NO. RAJAH | TAJUK | MUKA SURAT |
|-----------|--|------------|
| 1.1 | Carta Alir Metodologi Kajian | 11 |
| 2.1 | Bilangan Transaksi Keseluruhan Harta Tanah Tahun 2010- 2016 | 21 |
| 2.2 | Nilai Transaksi Keseluruhan Harta Tanah Tahun 2010-2016 | 21 |
| 3.1 | Peta Kawasan Daerah Bentong | 43 |
| 3.2 | Peraturan Kos Cadangan Projek Mengikut Sektor RTD Bentong | 46 |
| 3.3 | Perumahan Taman Karak Indah | 51 |
| 3.4 | Perumahan Taman Karak Indah | 51 |
| 3.5 | Pelan Susun Atur Taman Karak Indah | 52 |
| 3.6 | Perumahan Taman Seri Bayu | 54 |
| 3.7 | Perumahan Taman Seri Bayu | 54 |
| 3.8 | Perumahan Taman Berlian | 56 |
| 4.1 | Prestasi Jualan Unit Kediaman BKJ RA Bagi Tahun 2014- 2016 | 68 |
| 4.2 | Prestasi Jualan Unit Kediaman BKJ RB Bagi Tahun 2014- 2016 | 70 |
| 4.3 | Prestasi Jualan Unit Kediaman BKJ RC Bagi Tahun 2013- 2015 | 71 |
| 4.4 | Peraturan Faedah Aspek Kewangan | 75 |
| 4.3 | Peraturan Feadah Aspek Fizikal | 78 |

SENARAI SINGKATAN

| | | |
|-------|---|--|
| BKJ | - | Bina Kemudian Jual |
| JKB | - | Jual Kemudian Bina |
| KPKT | - | Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan |
| DPN | - | Dasar Perumahan Negara |
| PERDA | - | Lembaga Kemajuan Wilayan Pulau Pinang |
| MPB | - | Majlis Perbandaran Bentong |
| RTD | - | Rancangan Tempatan Daerah |
| PBT | - | Pihak Berkuasa Tempatan |

SENARAI LAMPIRAN

| LAMPIRAN | TAJUK | MUKA SURAT |
|-----------------|---------------------|-------------------|
| A | Soalan Temubual | 94 |
| B | Soalan Soal Selidik | 99 |

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Setiap manusia memerlukan kediaman untuk berteduh dan berlindung. Kediaman ini adalah keperluan asas bagi setiap individu disamping memerlukan keperluan asas lain seperti makanan, perubatan, pakaian dan pendidikan. Ini disokong oleh hierarki keperluan mengikut Maslow (1984) dimana sekiranya keperluan dan keperluan asas dipenuhi sepenuhnya maka secara langsung dapat memotivasikan individu ke peringkat yang lebih tinggi. Dari pandangan pembeli rumah, mereka akan melihat kediaman itu sebagai satu pelaburan jangka masa panjang yang mampu memberikan pulangan yang lumayan atau sebagai aset kekayaan yang dimiliki. Oleh yang demikian, dalam menyediakan pembangunan perumahan yang mampan, aspek perancangan haruslah dititik beratkan untuk memastikan sistem penyampaian perumahan itu efisien. Sehubungan itu, pihak kerajaan telah mengambil inisiatif dengan mengubal Dasar Perumahan Negara (DPN) bagi memastikan sistem penyampaian perumahan dapat dilaksanakan dengan sempurna dan sekaligus mampu menjamin kehidupan yang lestari dalam kalangan masyarakat (Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2012)

Permintaan untuk unit kediaman adalah selari dengan peningkatan populasi dalam sesebuah negara. Senario yang sama juga jelas berlaku di Malaysia dimana 24.5 juta populasi pada tahun 2002 telah meningkat sebanyak 31.7 juta pada tahun 2016. Dapat dilihat peningkatan populasi sebanyak 7.2 juta dalam tempoh 14 tahun.

Peningkatan populasi ini seiring dengan penawaran unit kediaman dalam negara, pada tahun 2002 iaitu sebanyak 3,050,421 juta unit yang ditawarkan telah meningkat kepada 4,945,140 unit pada tahun 2016 (Laporan Pasaran Hartanah 2003 dan Laporan Pasaran Hartanah 2016). Penawaran unit kediaman yang meningkat dari semasa ke semasa ini adalah untuk memenuhi permintaan penduduk. Keperluan campurtangan kerajaan amatlah diperlukan dalam industri perumahan berikutan ketidak sempurnaan dan persaingan pasaran perumahan (Yu & Lee, 2010).

Oleh itu, kerajaan perlu terus memberi penekanan terhadap keperluan penyediaan perumahan yang mencukupi kepada golongan yang berpendapatan rendah. Penekanan akan diberi kepada kesesuaian lokasi serta persekitaran tempat tinggal yang kondusif selaras dengan Strategi Keempat, Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMKe-10) bagi memastikan akses kepada perumahan berkualiti dan mampu milik. Pihak kerajaan juga telah memperkenalkan beberapa program perumahan bagi memenuhi keperluan dan kehendak masyarakat berkaitan perumahan. Dibawah program ini juga, sebanyak 38,950 unit kediaman Program Perumahan Rakyat (PPR) dan 39,050 unit di bawah program Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah Kerajaan Malaysia telah dilaksanakan (KPKT, 2011).

Namun, masih terdapat beberapa masalah dalam pasaran perumahan antaranya ialah sistem penyampaian perumahan yang tidak pasti pada masa hadapan. Pemasalahan perumahan yang dikenalpasti adalah projek perumahan terbengkalai dimana ia akan merugikan banyak pihak terutamanya pembeli dan pemaju. Masalah projek perumahan terbengkalai ini telah wujud sejak tahun 1983 (Chan, 2006). Sistem serahan rumah yang telah lama digunakan perlulah diperbaiki sebagai salah satu langkah bagi mengatasi dan mengurangkan projek perumahan terbengkalai (Khairul, 2008).

Sehubungan itu, bagi meningkatkan keberkesanan pelaksanaan dan memastikan pematuhan kepada sistem penyampaian perkhidmatan, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) akan sentiasa memastikan pemaju-pemaju menjalankan projek perumahan mengiku tempoh yang ditetapkan dan mematuhi peruntukan-peruntukan yang telah ditetapkan di dalam Akta Pemajuan

Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118) (Jabatan Perumahan Negara, 2011).

Lantaran itulah kerajaan telah memperkenalkan konsep Bina Kemudian Jual (BKJ) pada tahun 2007 serta insentif kepada pemaju berikutan pemasalahan pemaju gagal untuk menyiapkan projek perumahan dalam tempoh yang telah ditetapkan. Pihak pemaju digalakkan melaksanakan sistem ini dalam projek perumahan bagi menyelesaikan masalah rumah terbengkalai yang dihadapi oleh pembeli. Kerajaan Malaysia akan terus menerus berusaha untuk mencari penyelesaian yang sesuai bagi mengatasi pemasalahan di dalam industri pembangunan perumahan dengan mengambil kira untuk melindungi hak pembeli rumah daripada pemaju yang tidak bertanggungjawab (Tan, 2011).

1.2 Penyataan Masalah

Pada tahun 2007, konsep BKJ telah dilancarkan dengan rasmi oleh Datuk Seri Abdullah Ahmad Badawi bagi memberi perlindungan kepada pembeli rumah agar terhindar daripada masalah projek perumahan terbengkalai. Selain itu juga, BKJ juga dinyatakan mampu membaiki semula sistem penyampaian perumahan di Malaysia. BKJ dilihat merupakan satu jalan penyelesaian kepada masalah yang dihadapi oleh pembeli rumah yang menjadi mangsa kepada pemaju projek perumahan terbengkalai. Kejayaan konsep ini telah dibuktikan pelaksanaan sepenuhnya oleh beberapa buah negara luar seperti Australia, Amerika dan United Kingdom (Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah, 2004).

Dibawah sistem BKJ, pemaju adalah bertanggungjawab sepenuhnya dalam pembiayaan kos yang terlibat sewaktu pembangunan projek dijalankan. Pembeli hanya perlu untuk membuat bayaran selepas rumah siap dibina. Oleh itu, pembeli tidak terlibat dalam keperluan pembiayaan sewaktu proses pembangunan. Pelaksanaan sistem ini

jelas mengamalkan peralihan bebanan kewangan serta risiko kejayaan projek daripada pembeli kepada pihak pemaju sewaktu proses pembangunan.

Senario ini sangat berlainan dengan sistem Jual Kemudian Bina (JKB) yang mengamalkan situasi dimana pembeli turut terlibat dalam pembiayaan pembangunan sewaktu proses pembangunan dijalankan. Melalui sistem JKB, penjualan rumah boleh dibuat walaupun rumah masih belum selesai. Pembeli hanya membeli rumah berdasarkan ilusi perumahan yang dipromosikan, sedangkan pemaju masih belum membuat kerja-kerja pembangunan di lokasi tapak perumahan (Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah, 2004). Pemaju menjual unit kediaman dengan menunjukkan model-model perumahan kepada pembeli yang berpotensi yang mana rekabentuk rumah mungkin berbeza dengan unit sebenar.

Terdapat pertikaian bahawa peningkatan harga rumah akan berlaku dalam industri perumahan negara sekiranya pemaju digesa untuk melaksanakan perumahan menggunakan BKJ. Hal ini disebabkan, pemaju terpaksa menanggung dan mencari pembiayaan sendiri bagi melaksanakan projek mereka. Perbezaan kedua sistem ini menunjukkan keengganan pemaju untuk melaksanakannya. Dalam dunia perniagaan sebenar, empunya perniagaan akan menanggung risiko dan semua kos pembiayaan, tetapi di dalam industri perumahan pembeli turut terlibat dalam risiko pembiayaan projek tersebut (Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah, 2006).

Walaupun pelaksanaan BKJ ini tidak mendapat sambutan oleh pemaju dan ditangguhkan pelaksanaan secara menyeluruh pada tahun 2015, namun masih ada pemaju yang telah mengambil peranan untuk melaksanakan sistem BKJ dalam projek perumahan mereka. Menerusi konsep ini dapat dilihat Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang (PERDA) menyokong kaedah pembinaan BKJ dan berhasrat untuk menggunakan kaedah ini kepada semua projek perumahan agensi itu pada masa hadapan. Pada tahun Oktober 2012, 140 unit rumah pelbagai bentuk dibina di Taman Pancur Utama Fasa II di Nibong Tebal melaksanakan kaedah BKJ dan memberi hasil yang cukup baik. PERDA juga merupakan agensi pertama di Pulau Pinang yang melaksanakan konsep BKJ dan ia mendapat sambutan amat menggalakkan

memandangkan pembeli tidak perlu menunggu lama dan dibebani masalah kewangan (Bernama, 2014).

Sementara itu, menerusi kajian Mas Aini pada tahun 2013, beliau telah mengkaji faktor dalaman dan luaran yang membantu pemaju melaksanakan konsep BKJ yang melibatkan tiga pemaju. Dimana kesemua pemaju yang terlibat telah menggunakan konsep BKJ bagi jenis pembangunan yang berbeza. Oleh itu, pelaksanaan BKJ dalam projek perumahan ini bukanlah satu isu yang besar kerana telah terdapat pemaju yang menyahut seruan kerajaan bagi mencapai matlamat sistem penyampaian untuk memenuhi kehendak masyarakat.

Lanjutan daripada huraian yang telah dinyatakan diatas, pelaksanaan BKJ disahut oleh pemaju walaupun menghadapi cabaran semasa. Namun, menerusi pelaksanaan BKJ sedia ada, sejauh manakah kejayaan sebenar BKJ ini mampu memberi manfaat kepada pelbagai pihak terutamanya pemaju dan pembeli. Justeru, kajian ini dijalankan bertujuan untuk melihat prestasi jualan dan faedah pembeli bagi membuktikan serta menunjukkan konsep yang diperkenalkan ini sebenarnya memberi manfaat kepada pemaju dan bakal pembeli.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji hasil pelaksanaan sistem Bina Kemudian Jual kepada pemaju dan pembeli.

1.4 Objektif Kajian

Terdapat dua objektif yang ingin dicapai di dalam kajian ini iaitu:

- i. Mengkaji prestasi jualan rumah oleh pemaju yang menggunakan kaedah Bina Kemudian Jual.
- ii. Mengkaji faedah yang diterima oleh pembeli rumah hasil pelaksanaan Bina Kemudian Jual oleh pemaju.

1.5 Skop Kajian

Isu dan permasalahan kaedah Bina Kemudian Jual (BKJ) ini telah dibincangkan oleh Zulkifli (2000) dan Rahimah (2007) yang telah menyentuh kepada punca keengganan pemaju melaksanakan BKJ serta permasalahan yang dihadapi. Kebanyakan pengkaji lepas lebih tertumpu kepada pihak pemaju dan kurang menyentuh kepada aspek pembeli. Oleh itu, kajian ini lebih menumpukan kepada manfaat hasil pelaksanaan BKJ khasnya kepada pihak pembeli.

Projek perumahan BKJ yang dipilih adalah di negeri Pahang yang melibatkan pemaju dan pembeli bagi perumahan tersebut. Pengkaji akan memfokuskan pembangunan perumahan di daerah Bentong yang merupakan Zon Pembangunan Tengah dimana pembangunan yang berlaku meningkat ketara berbanding Zon Utara dan Zon Selatan. Limpahan pembangunan di Lembah Klang mempengaruhi pembangunan di kawasan kajian. Keseluruhannya kawasan ini terletak di bawah bidang kuasa Majlis Perbandaran Bentong (MPB) sebagai Pihak Berkuasa Tempatan.

Dalam kajian ini, penulis hanya memberi tumpuan kepada prestasi jualan bagi unit kediaman BKJ yang meliputi unit-unit yang dilancarkan dan terjual mengikut jenis perumahan dalam tempoh yang telah ditetapkan. Bagi mendapatkan maklumat berhubung dengan prestasi jualan bagi setiap projek perumahan tersebut, ianya akan melibatkan 3 pihak pemaju yang terlibat dalam proses penjualan perumahan yang dilancarkan mengikut lokasi. Bagi jenis perumahan pula, dalam kajian ini pengkaji memfokuskan kepada perumahan jenis *landed* sahaja.

Selain itu, penulis hanya akan memfokuskan kepada prestasi jualan serta faedah kepada pembeli terhadap pelaksanaan kaedah ini merujuk kepada penjualan unit-unit yang dilancarkan dalam pasaran setempat. Dalam aspek faedah pembeli yang dikaji, penulis akan menyentuh kepada beberapa kategori faedah yang diterima oleh pembeli seperti pembiayaan kewangan, hak pembeli serta faedah-faedah lain. Dalam kajian ini, penulis juga mencadangkan penyelesaian yang terbaik dan berguna untuk mencapai satu sistem penyampaian perumahan yang lebih efisien tanpa memberi kesan negatif dalam industri perumahan dalam negara.

1.6 Metodologi Kajian

Kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti faedah yang diperolehi pembeli terhadap pelaksanaan kaedah BKJ oleh pemaju. Perincian yang teliti akan memberikan pemahaman terhadap faedah yang diterima pembeli dalam pelaksanaan kaedah BKJ oleh pemaju agar pelaksanaannya sistem ini akan memberikan kesan positif selasi dengan matlamat sebenar pelancaran kaedah BKJ. Kajian ini juga akan menghalusi prestasi jualan rumah sebenar oleh pemaju yang pelaksanaan BKJ. Pendekatan secara persampelan dan penganalisan data mentah yang diguna pakai perlu dikenal pasti terlebih dahulu supaya objektif asal kajian dapat dicapai. Penerangan secara terperinci akan dihuraikan dalam bab 4. Oleh itu, di dalam proses kajian ini ia merangkumi 5 peringkat utama iaitu:

- 1) Peringkat perancangan dan kajian awal,
- 2) Peringkat kajian teoritikal,
- 3) Peringkat pengumpulan data,
- 4) Peringkat menganalisis data,
- 5) Peringkat cadangan penambahbaikan dan kesimpulan

1.6.1 Peringkat Perancangan dan Kajian Awal

Dalam peringkat ini, proses pemilihan tajuk kajian telah diambil dengan mengenalpasti masalah dan isu yang terdapat mengenai sistem penyampaian perumahan di Malaysia yang memfokuskan kepada kaedah pembangunan. Pelbagai aspek dan pemasalahan telah dikenalpasti berkaitan tajuk dan isu yang dipilih. Hasil daripada pernyataan masalah yang telah disenaraikan, matlamat dan objektif juga telah ditentukan bagi mencapai kajian ini dibuat. Selain itu, skop kajian turut diambil kira bagi memudahkan data kajian diperolehi. Seterusnya, penetapan kepentingan kajian juga ditetapkan dalam peringkat ini supaya kajian yang dijalankan lebih tersusun dan terperinci.

1.6.2 Peringkat Kajian Teoritikal

Kajian teoritikal adalah untuk mengkaji teori yang dapat menjadi asas dan panduan kepada penulis dalam menjalankan kajian ini. Pembacaan yang lebih terperinci dibuat menjurus kepada bahan-bahan bercetak seperti buku, jurnal, thesis dan sumber-sumber lain yang berkaitan.

1.6.3 Peringkat Pengumpulan Data

Sumber data yang diperolehi dalam kajian ini adalah terbahagi kepada dua sumber iaitu data primer dan data sekunder.

1.6.3.1 Data Primer

Data Primer adalah data asal yang dikutip oleh penulis. Dalam kajian ini penulis membuat penyelidikan menggunakan persampelan bertujuan untuk mendapatkan data yang belum diperolehi oleh seseorang. Dalam kajian ini, data-data diperolehi daripada temubual kepada beberapa pemaju berdasarkan kepada unit dilancarkan dan dijual.

Selain itu juga, data primer turut diperolehi dengan mengagihkan borang soal selidik kepada pembeli perumahan yang telah dilancarkan oleh pihak pemaju. Jumlah responden bagi pihak pembeli akan diambil sebanyak yang mungkin bagi memastikan keputusan yang tepat.

1.6.3.2 Data Sekunder

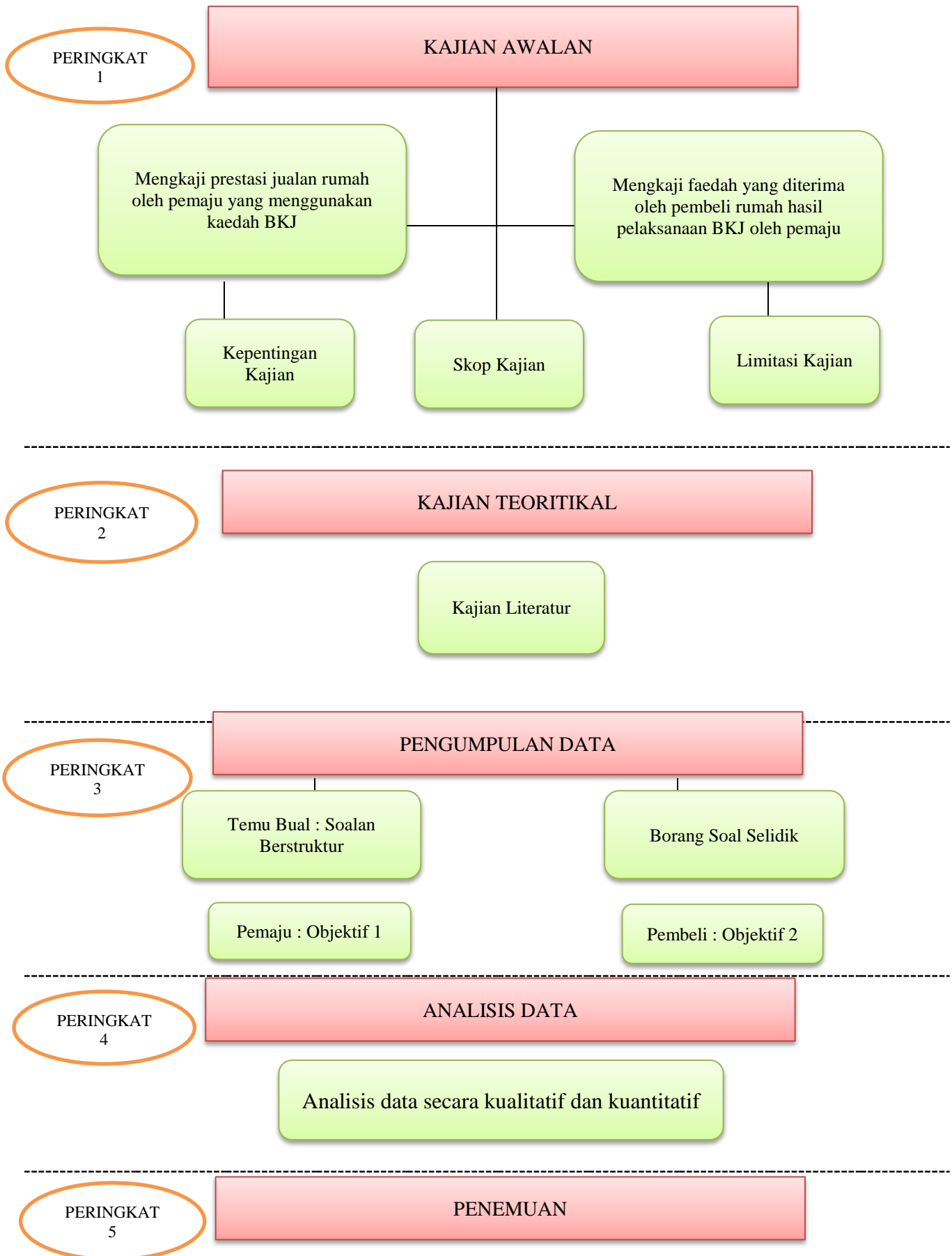
Bagi data skunder pula, ia diperolehi melalui data-data dan maklumat dari buku rujukan, polisi, thesis, kertas kerja, kertas seminar, keratan akhbar, jurnal dan sumber-sumber lain. Rujukan utama penulis adalah kajian lepas yang telah dibuat oleh pengkaji lepas dan juga jurnal-jurnal berkaitan.

1.6.4 Peringkat Analisis

Peringkat analisis data adalah peringkat menganalisis dan menggunakan data mentah yang telah diperolehi oleh penulis melalui maklum balas hasil temubual dan soal selidik daripada responden dengan menjalankan penganalisan secara kualitatif dan kuantitatif. Analisis kualitatif dan kuantitatif ini dipilih kerana didapati analisis ini dapat menghuraikan hasil kajian dalam mencapai setiap objektif yang telah ditetapkan di awal kajian.

1.6.5 Peringkat Penemuan

Peringkat terakhir ini adalah peringkat rumusan secara keseluruhan kajian berdasarkan analisis yang telah dibuat oleh penulis. Hasil kajian dirumuskan dan cadangan penambahbaikan dibuat dalam mencapai matlamat dan objektif kajian yang telah ditetapkan. Penulis juga menyatakan limitasi dan permasalahan kajian yang dihadapi semasa membuat kajian. Selain itu, kesimpulan secara keseluruhan, cadangan, kajian lanjutan juga dinyatakan di bab akhir ini. Rumusan kajian dapat digambarkan secara keseluruhan dalam **Rajah 1.1** carta alir metodologi kajian.



Rajah 1.1 : Carta Alir Kajian (Olahan Penulis, 2017)

1.7 Kepentingan Kajian

Menurut Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) di dalam akhbar Berita Harian Online, 2012, konsep BKJ akan digunakan sepenuhnya oleh pemaju pada 2015 tetapi kewajipan pelaksanaan ini secara menyeluruh terpaksa ditagguhkan. Penghasilan kajian ini diharapkan dapat memberikan satu gambaran yang jelas mengenai pelaksanaan konsep BKJ pada masa kini. Oleh yang demikian, kajian ini dijangkakan dapat memberi manfaat kepada dua kelompok utama, iaitu pemaju perumahan dan kerajaan iaitu:

1.7.1 Pemaju

Pemaju perumahan yang ingin melaksanakan kaedah BKJ dalam projek perumahannya supaya mendapat gambaran mengenai aspek-aspek yang perlu dipertimbangkan dan dikaji bagi mengenalpasti kemampuan untuk memberi petunjuk agar pembangunan yang bakal dilaksanakan mampu dibuat dengan jayanya.

1.7.2 Pembeli

Pembeli rumah dan masyarakat yang ingin membeli juga akan mempunyai gambaran sebenar yang jelas tentang kelebihan dan kekurangan membeli rumah mengikut kaedah yang digunakan oleh pemaju perumahan.

1.7.3 Kementerian

Kerajaan yang terdiri daripada Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Pihak KPKT merupakan satu organisasi yang akan mengawal dan berkuasa dalam pembangunan perumahan. Di samping itu, organisasi ini juga adalah pihak yang kepentingan untuk membantu pemaju melaksanakan penambahbaikan terhadap pembangunan perumahan negara. Hal ini adalah untuk memastikan persekitaran kehidupan yang lebih mampan kepada masyarakat setempat.

1.8 Susun Atur Bab

Pembahagian bab di dalam kajian ini akan diberikan kepada 5 kategori iaitu bab pendahuluan, kajian literatur, methodologi kajian, kajian kes, analisis kajian serta kesimpulan dan cadangan. Setiap bab yang ditulis akan mengupas perbincangan yang berlainan mengikut bab itu sendiri.

Bab 1 : Pendahuluan

Bab satu merupakan peringkat pertama dalam menyiapkan sesuatu kajian. Dalam bab ini juga akan diterangkan mengenai pengenalan kajian, penyataan masalah, objektif kajian, skop kajian dan metodologi yang digunakan dalam kajian ini. Setiap metodologi yang digunakan telah diterangkan dengan jelas dalam bab satu ini.

Bab 2 : Amalan Konsep BKJ di Malaysia

Bab ini menekankan tentang kajian teoritikal atau kajian literatur. Oleh itu, kajian yang dijalankan dalam bab ini menumpukan kepada beberapa aspek yang penting antaranya ialah, pengenalan kepada sistem penyampaian perumahan menceritakan secara umum mengenai konsep sistem penyampaian dan kaedah pembangunan serta faedah setiap kaedah yang digunakan termasuk Bina Kemudian Jual dan Jual Kemudian Bina.

Bab 3 : Pembangunan Perumahan Sistem BKJ di Daerah Bentong

Bab keempat ini menerangkan mengenai kawasan kajian yang telah dipilih. Bab ini juga merangkumi latar belakang pemaju dan lokasi pembangunan projek perumahan Bina Kemudian Jual yang telah dilaksanakan di daerah Bentong. Sejarah syarikat serta projek-projek yang dikenal pasti menggunakan konsep BKJ juga akan diperjelaskan dalam bab ini. Setiap maklumat yang terdapat dalam bab ini diperolehi daripada pencarian data primer dan skunder.

Bab 4 : Kaedah dan Hasil Kajian

Kandungan bab lima ini tertumpu kepada analisis yang akan di lakukan oleh penulis untuk mengukuhkan lagi bahan kajian yang dikemukakan sebelum ini. Dalam bab ini juga, segala maklumat yang diperolehi dikupas secara mendalam bagi memastikan kajian yang dibuat tidak tergelincir dari landasan yang sepatutnya dan matlamat serta objektif kajian akan tercapai. Oleh itu analisis berkaitan prestasi jualan perumahan BKJ dan faedahnya kepada pembeli akan dihuraikan dengan lebih mendalam.

Bab 5: Kesimpulan dan Cadangan

Di akhir bab ini akan menceritakan rumusan yang akan dibuat berdasarkan penemuan yang diperolehi bagi melengkapkan penulisan kajian.. Oleh itu, penulis akan membuat beberapa cadangan bagi menghasilkan hasil kajian yang mencapai matlamat dan objektif kajian serta berkualiti untuk kegunaan sumber lain. Cadangan kajian lanjutan yang akan dikemukakan adalah sebagai panduan kepada pengkaji seterusnya untuk membuat kajian pada masa akan datang. Seterusnya, kajian menyeluruh yang dibuat tentang manfaat dan prestasi jualan BKJ juga akan disentuh dalam bab ini.

RUJUKAN

Anor (2011, Oktober 7). Ucapan Belanjawan 2012. *Berita Harian Online*

Abraham H. Maslow (1984). “ Motivasi Dan Keperibadian” Jakarta: Pustaka Binoman Pressido.

Berita Harian (2008, November 27). Pendekatan Baru Bagi Mengelakkan Projek Terbengkalai. *Berita Harian Online*

Bernamea (2006, Jun 23). Pemaju Rumah Terima Konsep Bina dan Jual. *Bernamea Online*

Chan Chin Yeng (2006). *Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai di Selangor dan cara mengatasinya*. Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia

Garis Panduan Perancangan Perumahan, Draf Kedua (2011)

Jabatan Perumahan Negara (2011). Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Kamaruddin Bin Othman (2007). *Kajian Kemungkinan Pelaksanaan Kaedah Bina dan Jual di dalam Transaksi pembelian Rumah di Malaysia*. Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan Awam, Universiti Teknologi Malaysia.

Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2002)

Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2003)

Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2004)

Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2005)

Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2006)
Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2007)
Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2008)
Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2009)
Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2010)
Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2011)
Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2012)
Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2013)
Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2014)
Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2015)
Laporan Pasaran Harta Tanah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2016)

Mas Aini (2013). *Faktor- Faktor Yang Membantu Pemaju Melaksanakan Konsep Bina Kemudian Jual Di Dalam Proses Pembangunan Perumahan*. Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia

Mohamad Fauzi Bin Abu Bakar (2010). *Perbandingan Terhadap Persepsi Dalam Pengurusan Projek Pembinaan Antara Sektor Awam Dan Swasta*. Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan Awam. Universiti Teknologi Malaysia.

Mohd Fauzi, S.N.F., Yusoff,N., dan Osmadi, A. (2011), Comparing The Level Of Housing Defect In Sell Then Built And Built Then Sell Housing, *World Applied Science Jurnal*.

- Mohd Zulkefly Bin Hamzah (2007). *Kajian Kemungkinan Konsep Win- Win Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Di Malaysia*. Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan Awam, Universiti Teknologi Malaysia.
- Noor Rahimah Binti Hashim. (2007). *Pelaksanaan Konsep Bina Kemudian Jual Oleh Pemaju Perumahan Di Selangor*. Ijazah Sarjana Muda Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia
- Nor'aini Yusof, Mohd Wira Mohd Shafiei, Sofri Yahya, dan Marwani Ridzuan. *Strategies To Implement The Built Then Sell Housing Delivery System In Malaysia. Scholl of Housing, Building And Planning*
- Ong Ai Wern (2010). *Konsep Pembangunan Berfasa Sebagai Strategi Pemaju Di Dalam Pembangunan Projek Perumahan*. Ijazah Sarjana Muda Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia
- Soo Pin Ning (2001). *Pembangunan Berfasa Dan Pelaksanaannya*. Sarjana Sains Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.
- Swei- Nooi Phang dan Teck-Hong Tan (2016). *Challenges Of Implementing Built Then Sell Housing Delivery System To Address The Abandoned Housing Problem In Malaysia*. Malaysia Journal Of Economic Studies
- Tan Su Fung (2000). *Prospek Skim Pembinaan Bina Kemudian Jual*. Kertas Projek Sarjana Muda Sains Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah, Univeristi Teknologi Malaysia.

Wayne State University (2000). *Housing Delivery System*, Ockland Country Housing,
Wayne State University, Centre For Urban Studies

Zuhaida Iberahim (2009). *Pelaksanaan Konsep 5:95 Dalam Sistem Penyampaian
Perumahan*, Sarjana Sains Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah, Universiti
Teknologi Malaysia

Zulkifli Bin Haji Ahmad (2000). *Kajian Ke Atas Punca-Punca Mengapa Pemaju Tidak
Berminat Untuk Melaksanakan Konsep Bina Kemudian Jual. Kajian Kes : Melaka*,
Ijazah Sarjana Muda Pengurusan Hartanah, Universiti Teknologi Malaysia