

**POLITEKNIK SULTAN SALAHUDDIN ABDUL
AZIZ SHAH**

**KAJIAN KES FAKTOR, RISIKO DAN CADANGAN
PENYELESAIAN MASALAH PROJEK
TERBENGGKALAI DI SHAH ALAM**

SITI AISHAH BINTI CHE MANSOR

08DKA20F1021

JABATAN KEJURUTERAAN AWAM

SESI 1: 2022 / 2023

**Laporan ini dikemukakan kepada Jabatan Kejuruteraan Awam sebagai
memenuhi sebahagian syarat penganugerahan Diploma Kejuruteraan
Awam.**



**KAJIAN KES FAKTOR, RISIKO DAN CADANGAN PENYELESAIAN
MASALAH PROJEK TERBENGKALAI DI SHAH ALAM**

SITI AISHAH BINTI CHE MANSOR

08DKA20F1021

DIPLOMA KEJURUTERAAN AWAM

SESI 1: 2022 / 2023

AKUAN KEASLIAN DAN HAK MILIK

**TAJUK: KAJIAN KES FAKTOR, DAN CADANGAN PENYELESAIAN
MASALAH PROJEK TERBENGKALAI DI SHAH ALAM**

SESI: 0I: 2022/2023

1. SITI AISHAH BINTI CHE MANSOR (08DKA20F1021)

Adalah pelajar **Diploma Kejuruteraan Awam. Politeknik Sultan Salahuddin Abdul Aziz Shah** yang beralamat di Persiaran Usahawan, 40150 Shah Alam, Selangor (selepas ini dirujuk sebagai “Politeknik tersebut”)

2. Saya mengakui bahawa “Projek tersebut di atas” dan harta intelek yang ada didalamnya adalah hasil karya/ reka cipta asli kami tanpa mengambil atau meniru mana-mana harta intelek daripada pihak-pihak lain.
3. Kami bersetuju melepaskan pemilikan harta intelek “Projek tersebut” kepada “Politeknik tersebut” bagi memenuhi keperluan untuk penanugerahan **Diploma Kejuruteraan Awam** kepada kami.

Diperbuat dan dengan sebenar-benarnya diakui)

oleh yang tersebut;

a.) SITI AISHAH BINTI CHE MANSOR)

)
.....

(No.kad Pengenalan -020409-03-0140)

Di hadapan saya, PN. ZARINAH BINTI ZAINI)

.....

(XXXX-XX-XXXX)

sebagai penyelia projek akhir tahun.

PENGHARGAAN

Segala puji dan syukur bagi Allah S.W.T, projek ini dapat disempurnakan dengan baik. Walaupun menghadapi pelbagai rintangan dan cabaran dalam menyiapkan projek ini. Di kesempatan ini juga kami ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada semua pihak terutamanya keluarga yang disayangi yang banyak menyokong dan memberi semangat dalam apa jua keadaan.

Tidak lupa juga kepada penyelia yang dihormati, Pn. Zarinah Binti Zaini yang banyak memberi bimbingan, tunjuk ajar dan semangat dalam tempoh menyiapkan projek ini. Semoga Allah membalas segala jasa yang telah dicurahkan.

Tidak terlupa juga kepada Politeknik Sultan Salahuddin Abdul Aziz Shah, jutaan terima kasih juga diucapkan di atas peluang yang diberikan untuk melanjutkan pengajian di peringkat ini

Akhir kata, terima buat semua yang terlibat sama ada secara langsung ataupun tidak langsung sepanjang projek ini dilaksanakan. Semoga kalian semua sentiasa dikasihi dan diberkati oleh Allah S.W.T.

ABSTRAK

Masalah projek terbengkalai di Malaysia adalah sangat membimbangkan, jumlah projek terbengkalai terutamanya projek swasta semakin meningkat. Projek pembinaan terbengkalai ini akan menjadi isu yang hangat diperkatakan oleh pelabur dalam bidang industri pembinaan ini. Selain itu, dalam mengkaji projek terbengkalai ini didapati projek yang terbengkalai berlaku daripada pengurus projek yang bermasalah. Di samping itu, projek yang terbengkalai ini akan memberi kesan negatif terhadap sosial ekonomi. Objektif kajian ini pula untuk mengenal pasti faktor – faktor yang menyebabkan projek yang dijalankan oleh syarikat kerajaan dan syarikat swasta untuk ditinggalkan. Di samping itu, untuk analisis cara atau penyelesaian dalam masalah bangunan terbengkalai. Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif iaitu temu bual yang dijalankan dengan salah seorang kakitangan MBSA melalui interaksi peribadi manakala kuantitatif adalah melalui tinjauan tapak dan pengumpulan data yang diperlukan. Hasil yang diperolehi ialah projek yang terbengkalai adalah disebabkan masalah kewangan dari pelbagai sudut. Maka dengan ini, beberapa cadangan dapat dikemukakan untuk mengatasi masalah projek terbengkalai ini. Hasil kajian boleh dijadikan panduan kepada pemaju untuk mengawal kejadian – kejadian yang mengakibatkan sebuah pembinaan itu tidak dapat diselesaikan pada waktu yang ditetapkan berserta dengan cadangan untuk digunakan sebagai penyelesaian masalah isu pembangunan terbengkalai ini kepada pemaju yang akan mengambil alih projek pembinaan.

ABSTRACT

The problem of abandoned projects in Malaysia is very worrying, the number of abandoned projects especially private projects is increasing. This abandoned construction project will be a hotly debated issue by investors in the construction industry. In addition, in studying these abandoned projects, it was found that abandoned projects occur from problematic project managers. In addition, these abandoned projects will have a negative impact on the socio-economics. The objective of this study is to identify the factors that cause projects carried out by government companies and private companies to be abandoned. In addition, to analyze ways or solutions in the problem of abandoned buildings. This study uses a qualitative approach which is an interview conducted with one of the MBSA staff through personal interaction while quantitative is through a site survey and the collection of the necessary data. The result obtained is that the project was abandoned due to financial problems from various angles. So with this, some suggestions can be put forward to overcome the problem of this abandoned project. The results of the study can be used as a guide for developers to control incidents that result in a construction not being completed at the appointed time along with suggestions to be used as a solution to the problem of this abandoned development issue for developers who will take over the construction project.

Table of Contents

1.1	PENDAHULUAN	11
1.2	PENYATAAN MASALAH	13
1.3	PERSOALAN KAJIAN	14
1.4	OBJEKTIF KAJIAN	15
1.5	KEPENTINGAN KAJIAN	16
1.6	SKOP KAJIAN	16
1.7	KAEDAH KAJIAN	17
i.	Peringkat pertama – kajian awalan	18
ii.	Peringkat Kedua – Kajian Literatur	18
iii.	Peringkat Ketiga – Metodologi Kajian	18
iv.	Peringkat keempat – Pengumpulan Data Dan Analisis Data	19
a)	Data Primer	19
b)	Data sekunder	19
v.	Peringkat kelima – kesimpulan dan Cadangan	19
1.9	KESIMPULAN BAB	20
BAB 2	21
KAJIAN LITERATUR	21
2.1	Pengenalan	21
2.2	LOKASI KAJIAN	22
2.2.1	LOKASI -1	22
2.2.2.	KRONOLOGI LOKASI – 1	24
2.2.3	LOKASI KAJIAN – 2	25
2.3	Definisi	27
2.3.1.	Definisi Projek Terbengkalai	27
2.3.2	Definisi Pemaju Pembangunan	28

2.4 JENIS – JENIS PERUMAHAN TERBENGGALAI.....	29
2.5 AKTA PERUNDANGAN.....	30
2.6 Pihak – Pihak yang terlibat dalam mengurus pembangunan terbengkalai.....	30
2.6.1 Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).....	31
2.6.2 Jabatan Perumahan Negara (JPN)	31
2.6.3 Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB)	32
2.7.1 Pemaju mengalami masalah	33
2.7.2 Kekurangan Kajian Kemungkinan	34
2.7.3 Tidak Membuat Kajian Jualan dan Pasaran dengan Betul	34
2.7.4 Masalah Kewangan yang Dihadapi oleh Pemaju	35
2.7.5. Masalah Kekurangan Bahan Binaan	35
2.7.6 Kenaikan Harga Bahan Binaan.....	36
2.7.7 Masalah Pengurusan	36
2.7.8 Faktor Perundangan.....	37
2.7.9 Melibatkan Unsur Politik.....	38
2.8 Faktor Kegagalan Projek Pembinaan	39
2.8.1 Fasa Perancangan	39
2.8.2 Fasa Pembinaan	40
2.8.3 Fasa Penamatan	40
2.9 Risiko Yang Dihadapi Pemaju Baru Mengambil Alih Projek Terbengkalai dan Cadangan Penyelesaian.....	41
2.9.1 Pemaju Asal Enggan Bekerjasama	43
2.9.1.1 Cadangan Untuk Mengatasi Masalah.....	43
2.9.2 Perunding Asal Enggan Bekerjasama	44
2.9.2.2 Cadangan Untuk Mengatasi Masalah.....	44
2.9.3 Sukar Mendapatkan Kepercayaan Pembeli Baru.....	44
2.9.3.3 Cadangan Mengatasi Masalah	45

2.9.4. Kos Tinggi daripada Kontraktor Baru	45
2.9.4.4 Cara Mengatasi Masalah	45
2.9.5 Kesukaran Mendapat Pinjaman	46
2.9.5.5 Cara Mengatasi Masalah	47
2.9.6.6 Cara Mengatasi Masalah	48
2.9.7. Status Hak Milik Tanah	48
2.9.7.7 Cara Mengatasi Masalah	49
2.9.8. Tawaran Kontrak dengan Pembeli Lama	49
2.9.8.1 Cadangan Mengatasi Masalah	50
2.9.9. Berhadapan Tindakan Mahkamah	50
2.9.9.1 Cadangan Mengatasi Masalah	50
2.9.10 Syarat Baru daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	51
2.9.10.1. Cadangan Mengatasi Masalah	51
2.9.11 Vandalisme	52
2.9.11.1 Cadangan Mengatasi Masalah	52
2.9.12. Jenama Bahan Binaan	52
2.9.12.1. Cadangan Mengatasi Masalah	53
2.10 Implikasi Projek Terbengkalai	53
2.10.1 Implikasi Terhadap Pembeli	53
2.10.2 Implikasi Terhadap Pihak Berkepentingan	54
2.10.3 Implikasi Terhadap Pemaju Asal Atau Baru	54
2.10.4 Implikasi Terhadap Industri Perumahan	54
2.10.5 Implikasi Terhadap Kawasan / Orang Awam	54
2.11. Cadangan Untuk Menangani Masalah Bangunan Terbengkalai	55
2.11.1 Pengambilalihan projek Perumahan	55
2.11.2. Tindakan Undang – Undang	55
2.11.3 Pihak Pemaju Boleh Diheret Ke Mahkamah.	55

2.11.4 Konsep Bina Dan Jual Atasi Perumahan Terbengkalai	55
2.11. 5 Peranan Kementerian.....	56
2.11.6 Melaksanakan Peraturan Akauan Pemaju Perumahan	56
2.11.7 Pengawasan Projek.....	56
2.11.8 Penguatkuasaan Keatas Akta / Peraturan Pemaju Perumahan Diperketatkan.....	56
2.12 Kesimpulan.....	57
BAB 3	58
METODOLOGI KAJIAN	58
3.1 Pengenalan.....	58
3.2 Reka Bentuk Kajian	58
3.3 KAJIAN LITERATUR	60
3.3.1 LOKASI 1	60
3.3.2 KRONOLOGI KEJADIAN	62
3.3.3 LOKASI 2.....	63
3.4 KAEDAH PENGHASILAN PROJEK	65
3.5 KAJIAN AWAL.....	67
3.6 KAEDAH PENGUMPULAN DATA	67
3.7 INSTRUMEN KAJIAN.....	68
3.8 ANALISIS DATA	69
3.9 PERANCANGAN PELAKSANAAN PROJEK.....	70
3.9.1 Carta Gantt.....	71
3.10. RUMUSAN.....	72
BAB 4	73
ANALISIS DATA	73
4.1 PENGENALAN.....	73
4.2 ANALISIS DATA	73

4.2.2. Bahagian B : Risiko yang dihadapi oleh pemaju untuk mengambil alih	78
4.3 Kesimpulan.....	84
BAB 5	86
KESIMPULAN DAN CADANGAN	86
5.1 Pengenalan.....	86
5.2 Kesimpulan Kajian	86
5.2.1 Objektif pertama : Untuk Mengenal Pasti Faktor – Faktor Yang Dijalankan Oleh Syarikat Kerajaan Dan Syarikat Swasta terbengkalai.	86
5.2.2 Objektif Kedua : Untuk Menganalisis Cara Atau Penyelesaian Dalam Permasalahan Bangunan Terbengkalai Bagi Meminimumkan Kerugian Bagi Semua Pihak.....	87
5.3 Permasalahan dan Limitasi Kajian Antara permasalahan dan limitasi kajian yang dihadapi oleh pengkaji adalah :	88
1. Responden tidak memberi kerjasama	88
2. Maklumat syarikat tidak dijumpai	88
3. Pihak yang bertanggungjawab atas projek telah berhenti kerja	88
5.4 Cadangan Kajian Lanjutan	89

BAB 1

PENGENALAN

1.1 PENDAHULUAN

Salah satu industri yang menyumbang kepada pembangunan dan pemodenan sesebuah negara ialah industri pembinaan. Selain daripada industri perkhidmatan, pembuatan, pertanian, perlombongan dan kuari, industri pembinaan memberi sumbangan yang besar kepada pertumbuhan ekonomi negara (Bakar et al., 2008). Menurut Jabatan Perangkaan Malaysia, industri pembinaan mempunyai kadar pertumbuhan ekonomi tertinggi iaitu 8.3%, berbanding 6.3% untuk perkhidmatan, 6.0% untuk pembuatan, 5.9% untuk pertanian, dan 0.2% untuk perlombongan dan kuari. Ini menunjukkan betapa pentingnya industri pembinaan kepada pembangunan ekonomi negara.

Industri pembinaan, adalah salah satu industri yang paling sukar dan berbahaya untuk diusahakan. Risiko boleh ditakrifkan sebagai ketidakpastian kerugian, serta peluang dalam menghadapi kerugian atau kejadian yang tidak diingini atau kemungkinan yang diramalkan (Crowe & Horn, 1967). Kelewatan kerja, kemalangan yang melibatkan pekerja tapak atau orang awam, kematian, keruntuhan projek yang baru siap, projek terbengkalai dan bahaya lain mesti dipertimbangkan oleh semua pihak yang terlibat. Ini disebabkan oleh fakta bahawa perniagaan pembinaan melibatkan banyak pihak berkepentingan di semua peringkat proses pembinaan, dari pembelian tapak ke pemindahan tapak kepada pelanggan.

Projek terbengkalai adalah salah satu risiko yang paling membimbangkan kerana ia melibatkan kerugian kewangan yang besar yang mesti ditanggung oleh pemaju atau kontraktor, bergantung kepada sebab terbengkalai. Secara ringkasnya, projek terbengkalai ialah projek yang tidak disiapkan dalam tempoh masa yang ditetapkan dalam kontrak antara pelanggan dan kontraktor utama, dan di mana tiada operasi dijalankan di tapak pembinaan untuk tempoh berterusan enam (6) bulan atau berterusan sehingga sepuluh (10) tahun atau lebih. Masalah ini dikesan sejak tahun 1983.

Menurut laporan tahunan Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) 2021 dan kertas kerja bahagian pengawasan dan penguatkuasa Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) di bawah Jabatan Perumahan Negara (JPN) adalah antara badan kerajaan yang bertanggungjawab mengendalikan projek-projek terbengkalai di Malaysia. Menurut laporan daripada Jabatan Perumahan Negara (JPN), sebanyak 116 projek jenis perumahan terbengkalai di Selangor dari tahun 2017 hingga Jun 2021. Jadual 1.1 menunjukkan statistik projek jenis perumahan yang terbengkalai mengikut negeri di Selangor.

STATISTIK PROJEK TERBENGKALAI MENGIKUT PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT) DI SELANGOR SEHINGGA JUN 2021							
KAWASAN PBT	SINGKATAN PBT	PROJEK PERUMAHAN	PROJEK KOMERSIAL	PROJEK INDUSTRI	PROJEK PEMBESARAN KAMPUNG	JUMLAH PROJEK	JUMLAH UNIT
Majlis Bandaraya Shah Alam	MBSA	10	-	-	-	10	3,378
Majlis Bandaraya Petaling Jaya	MBPJ	3	2	-	-	5	2,246
Majlis Perbandaran Subang Jaya	MPSJ	2	1	-	-	3	347
Majlis Perbandaran Ampang Jaya	MPAJ	4	-	-	-	4	3,103
Majlis Perbandaran Klang	MPK	25	3	1	-	29	3,480
Majlis Perbandaran Kajang	MPKJ	12	-	-	-	12	3,943
Majlis Perbandaran Selayang	MPS	7	-	-	2	9	1,953
Majlis Perbandaran Sepang	MPSp	7	-	-	-	7	243
Majlis Daerah Kuala Selangor	MDKS	6	-	-	2	8	3249
Majlis Daerah Hulu Selangor	MDHS	8	1	-	5	14	4,859
Majlis Daerah Kuala Langat	MDKL	13	1	-	-	14	486
Majlis Daerah Sabak Bernam	MDSB	1	-	-	-	1	26

Jadual 1.1: menunjukkan sebuah jadual statistik projek terbengkalai di seluruh negeri Selangor dari tahun 2017 – 2021

Implikasinya, projek terbengkalai ini akan menjejaskan reputasi negara serta memberi pandangan negatif kepada pelabur dalam dan luar negara untuk melabur di Malaysia. Pembeli adalah individu yang paling terkesan akibat berlakunya projek terbengkalai kerana pembeli terpaksa terus membayar pinjaman kepada pihak bank sedangkan pembeli masih tidak dapat mendiami rumah mereka. Bukan itu sahaja, ada diantara mereka terpaksa membayar sewa rumah semasa mereka pada masa yang sama. Justeru itu, bebanan projek terbengkalai ini paling dirasai oleh para pembeli. JPN sangat memandang serious terhadap permasalahan projek-projek terbengkalai di seluruh Malaysia dan semua pihak perlu sama-sama memainkan peranan bagi mengatasi masalah ini daripada terus membelenggu industri pembinaan Negara.

1.2 PENYATAAN MASALAH

Masalah projek terbengkalai di Malaysia adalah sangat membimbangkan kerana jumlah projek terbengkalai terutamanya projek yang diusahakan oleh syarikat swasta semakin meningkat dan kerajaan tidak mampu membaik pulih kesemua projek tersebut pada masa yang sama. Menurut akhbar Sinar, sejak tahun 2017 hingga Jun 2021 terdapat 116 projek perumahan terbengkalai membabitkan 23,935 jumlah unit.

Ini disebabkan oleh pemaju yang terlampau memikirkan keuntungan semata sehingga gagal menyiapkan projek tersebut pada masa yang telah ditetapkan sedangkan pembeli sudah membayar deposit rumah tersebut. Perkara ini membebankan pembeli kerana tidak mendapat pembelaan yang sewajarnya. Pembeli terpaksa membayar hutang bank sedangkan rumah mereka masih terbengkalai sehingga ada peminjam yang disenarai hitamkan oleh pihak bank kerana gagal membayar pinjaman tersebut dan ada juga pembeli yang sudah meninggal dunia kerana rumah yang dijanjikan sudah terbengkalai bertahun lamanya.

Secara keseluruhannya, projek terbengkalai memberi kesan negatif kepada syarikat pemaju, sosial-ekonomi, alam sekitar dan Negara. Apabila projek yang

dikendalikan pemaju terbengkalai, nama syarikat akan tercemar dan syarikat akan hilang kepercayaan daripada pihak ketiga untuk memajukan mana-mana projek selepas itu. Malah, syarikat akan dibebani hutang kesan daripada projek yang terbengkalai tersebut.

Selain itu, projek terbengkalai memberi kesan kepada sosial dan ekonomi negara kerana kerajaan terpaksa mengeluarkan dana untuk memajukan projek tersebut dan pembeli juga terpaksa menanggung hutang membayar rumah yang mereka belum miliki. Seterusnya, projek terbengkalai memberi kesan kepada alam sekitar kerana projek yang ditinggalkan akan menjadi tempat tinggal hidupan liar malah menjadi tempat pembiakan nyamuk aedes. Akhir sekali, kesannya kepada Negara adalah menunjukkan negara kita mempunyai kelemahan dalam kemahiran mengurus dan memberi kesan kepada industri pelancongan.

Senario ini sangat membimbangkan dan perlu diselesaikan secepat mungkin bagi menjaga kesejahteraan semua aspek. Pelbagai modus operandi perlu dirancang, disusun sebaiknya dan dijalankan bagi menangani masalah ini. Oleh itu, semua pihak perlu berganding bahu bersama menyelesaikan permasalahan ini supaya tidak terus memakan duit Negara kerana perlu menjalankan proses pemulihan semula projekprojek tersebut.

1.3 PERSOALAN KAJIAN

Pada zaman era globalisasi yang semakin canggih ini sepatutnya tiada lagi masalah tentang perumahan terbengkalai dalam industri pembinaan kerana saban hari negara kita semakin maju malahan permintaan terhadap pembangunan perumahan juga semakin meningkat kerana kadar ekonomi di negara kita semakin mencanak naik. Namun begitu kadar peningkatan rumah terbengkalai semakin meningkat. Ramai pembeli yang telah menanggung kerugian akibat daripada pembelian rumah yang terbengkalai. Hal ini dapat memberikan kesan negatif untuk pemaju yang berada dalam industri pembinaan ini. Hal ini menjadi isu yang hangat diperkatakan di akhbar – akhbar yang disiarkan tentang aduan dariada pembeli yang menjadi mangsa kerugian. Hal ini menjadi persoalan apa yang berlaku terhadap sesebuah pembinaan sehingga menyebabkan berlakunya terbengkalai.



Gambar rajah 1.1: Keratan akhbar mengenai masalah perumahan terbengkalai

1.4 OBJEKTIF KAJIAN

Berdasarkan kepada persoalan kajian tersebut, objektif kajian telah ditimbulkan sejajar dengan persoalan – persoalan tersebut. Oleh itu, output kajian ini bertujuan untuk menjawab persoalan – persoalan yang telah digariskan sebelum ini. Objektif kajian ini adalah seperti berikut: -

- i. Untuk mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan projek yang dijalankan oleh syarikat kerajaan dan syarikat swasta terbengkalai.
- ii. Untuk menganalisis cara atau penyelesaian dalam permasalahan bangunan terbengkalai bagi meminimumkan kerugian bagi semua pihak.

1.5 KEPENTINGAN KAJIAN

Kajian ini diharapkan dapat menjadi rujukan kepada para pemaju bagi mengenal pasti masalah yang dihadapi oleh pemaju sehingga menyebabkan projek yang dijalankan menjadi terbengkalai dan cadangan – cadangan untuk menyelesaikan masalah projek terbengkalai ini. Di samping itu, diharapkan kajian ini boleh menjadi rujukan ilmiah pihak – pihak berkenaan di masa hadapan dan kajian seterusnya diharapkan dapat menyediakan strategi yang lebih efektif bagi menangani masalah yang dihadapi pemaju untuk mengelakkan projek yang dijalankan daripada terbengkalai.

1.6 SKOP KAJIAN

Menurut rekod daripada Jabatan Perumahan Negara (JPN), sebanyak 116 projek perumahan yang terbengkalai di seluruh Selangor sehingga Jun 2021. Antara projek yang telah terbengkalai ialah di Klang dan Seksyen 32, Shah Alam. Projek perumahan ini telah terbengkalai melebihi 10 tahun. Oleh itu, kajian ini adalah tertumpu kepada masalah yang dihadapi oleh pemaju yang mengendalikan projek – projek perumahan ini sehingga menyebabkan projek tersebut terbengkalai dalam jangka masa yang lama.

1.7 KAEDAH KAJIAN

Kaedah kajian yang digunakan bagi menjalankan kajian ini adalah kaedah kaedah kualitatif. Kaedah kualitatif yang digunakan adalah dengan menemu bual pemaju-pemaju yang mengambil alih projek swasta jenis perumahan untuk mendapatkan penemuan akhir kajian. Kemudian soalan temu bual tersebut dianalisis menggunakan kaedah tematik. Kaedah kualitatif digunakan bagi menjawab kedua-dua objektif kajian. Rajah 1.1 menunjukkan satu carta aliran kajian dibina dengan jelas untuk menunjukkan prosedur dalam mencapai objektif kajian.



Jadual 1.2: carta aliran kajian

Kaedah penyelidikan yang digunakan adalah seperti berikut :

i. Peringkat pertama – kajian awalan

Peringkat awalan ini adalah peringkat pengenalan dan juga menyediakan rangka kerja penyelidikan bagi memudahkan kajian dijalankan dan supaya kajian dapat dilakukan secara menyeluruh. Peringkat ini sangat penting untuk memahami permasalahan-permasalahan yang dikaji. Kemudian, penyelidik mengenal pasti isu dan masalah yang timbul dan seterusnya objektif dan skop kajian dibina agar dapat menjadi garis panduan dan batasan kepada kajian ini. Objektif penyelidikan adalah dihasilkan daripada persoalan-persoalan yang ditimbulkan selepas perbincangan yang mendalam bersama penyelia.

ii. Peringkat Kedua – Kajian Literatur

Kajian literatur adalah langkah yang sangat diperlukan dalam semua kajian dan ia merupakan kajian ke atas hasil dapatan kajian-kajian sebelumnya (Fellows & Liu, 2015). Bab ini juga menerangkan secara khusus tentang pengetahuan semasa penyelidik dan menganalisis dari buku-buku ilmiah, artikel, jurnal, laporan-laporan kerajaan, tesis dan pencarian maklumat melalui internet. Seterusnya, penyelidik membentuk dorongan pemula dan mengkaji lebih mendalam isu-isu berkaitan untuk menyediakan kajian literatur ini. Kajian literatur yang dilakukan selari bagi menjawab Objektif 1 dan Objektif 2 serta dalam penyediaan soalan-soalan temu bual.

iii. Peringkat Ketiga – Metodologi Kajian

Metodologi kajian adalah memfokuskan kaedah yang digunakan untuk mencapai objektif-objektif kajian yang telah ditetapkan. Keseluruhannya, kajian ini menumpukan pada kajian literatur dan kajian temu bual. Selepas kajian yang mendalam melalui kajian literatur, kaedah kualitatif digunakan untuk menjawab objektif kajian dan data dianalisis melalui borang temu bual semi-struktur yang didapati daripada sesi menemu bual pihak yang berkaitan secara terperinci.

iv. Peringkat keempat – Pengumpulan Data Dan Analisis Data

Pengumpulan data melibatkan dua jenis data iaitu data primer dan data sekunder. Data primer dan data sekunder adalah:-

a) Data Primer

Data primer adalah sumber data utama yang diperoleh secara terus daripada kaedah temu bual yang dilakukan kepada kumpulan yang disasarkan sebagai sampel dan data yang dikumpul dianalisis satu persatu dengan terperinci. Oleh itu, kajian memberikan ringkasan terhadap data yang telah dianalisis dengan menggunakan Kaedah Tematik.

b) Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh daripada laporan-laporan kerajaan, akhbar dan tesis lepas yang berkaitan dengan kajian ini. Peringkat ini merangkumi penulisan dan penganalisan data-data primer dan sekunder.

v. Peringkat kelima – kesimpulan dan Cadangan

Kesimpulan didapati diakhir penyelidikan dan merumuskan keseluruhan kajian yang dijalankan. Hasil kajian mestilah mengesahkan dan menjawab persoalan dan objektif kajian. Seterusnya, penyelidik

memberikan tajuk cadangan untuk penyelidikan selanjutnya bagi meneruskan kesinambungan kajian yang akan datang.

1.9 KESIMPULAN BAB

Secara keseluruhannya, penghasilan kajian ini adalah penting kepada pemaju, pihak kerajaan serta pembeli. Pemaju khususnya perlu mengambil langkah berjagajaga dari peringkat awal lagi iaitu di peringkat kajian kemungkinan sebelum memulakan projek untuk memastikan projek benar-benar mampu disiapkan seperti yang dirancang selain mempunyai aliran tunai yang baik.

BAB 2

KAJIAN LITERATUR

2.1 Pengenalan

Kerja-kerja pembinaan di Malaysia semakin pesat supaya tampak tidak ketinggalan dengan negara-negara maju lain seperti Norway, Australia, Switzerland, Netherlands, United States dan sebagainya. Walau bagaimana pesatnya pembangunan, masalah projek terbengkalai tetap membelenggu industri pembinaan. Projek terbengkalai adalah masalah biasa dan tidak lagi asing berlaku di seluruh Negara yang sedang menjalani proses pembangunan dan pemodenan terutamanya di Malaysia yang sudah berlaku sejak tahun 1980 lagi. Antara faktor yang menyebabkan pengabaian projek boleh dikategorikan kepada; ekonomi, kewangan, undang-undang, pengurusan dan risiko yang tidak diduga (Rahman et al., 2013).

Seperti yang telah dinyatakan dalam bab 1 sebelum ini, objektif kajian adalah untuk mengenal pasti masalah yang dihadapi oleh pemaju Ketika mengendalikan sebuah projek sehingga menyebabkan projek menjadi terbengkalai dan mengenal pasti kaedah untuk mengatasi masalah tersebut. Oleh itu, kajian literatur memaparkan statistik projek terbengkalai jenis perumahan yang terbengkalai di negeri Selangor.

Selain itu, bab ini juga menyatakan secara terperinci pihak-pihak yang terlibat dalam projek terbengkalai. Punca-punca projek terbengkalai seperti masalah kewangan, peningkatan harga bahan binaan, faktor perundangan dan sebagainya turut dinyatakan di dalam kajian literatur. Antara lain, bab ini juga membincangkan tentang faktor kegagalan sesuatu projek. Akhir sekali, akan membincangkan tentang masalah yang dihadapi pemaju Ketika mengendalikan projek sehingga terbengkalai dan cadangan mengatasi dan menyelesaikan masalah tersebut.

2.2 LOKASI KAJIAN

2.2.1 LOKASI -1

Bukit Rimau adalah sebuah perbandaran di Shah Alam, Daerah Klang, Selangor, Malaysia.

Bersama dengan perbandaran berdekatan Kota Kemuning, Bukit Rimau dikenali sebagai salah satu pinggir bandar paling hijau di Selangor. Menduduki lebih 365 ekar tanah, sebahagian daripada Bukit Rimau terletak di atas bukit yang landai. Kawasan ini terdiri daripada gabungan hartanah kediaman, hartanah komersial, pejabat, kemudahan riadah dan rekreasi, kemudahan pendidikan dan kebudayaan serta unit perindustrian.

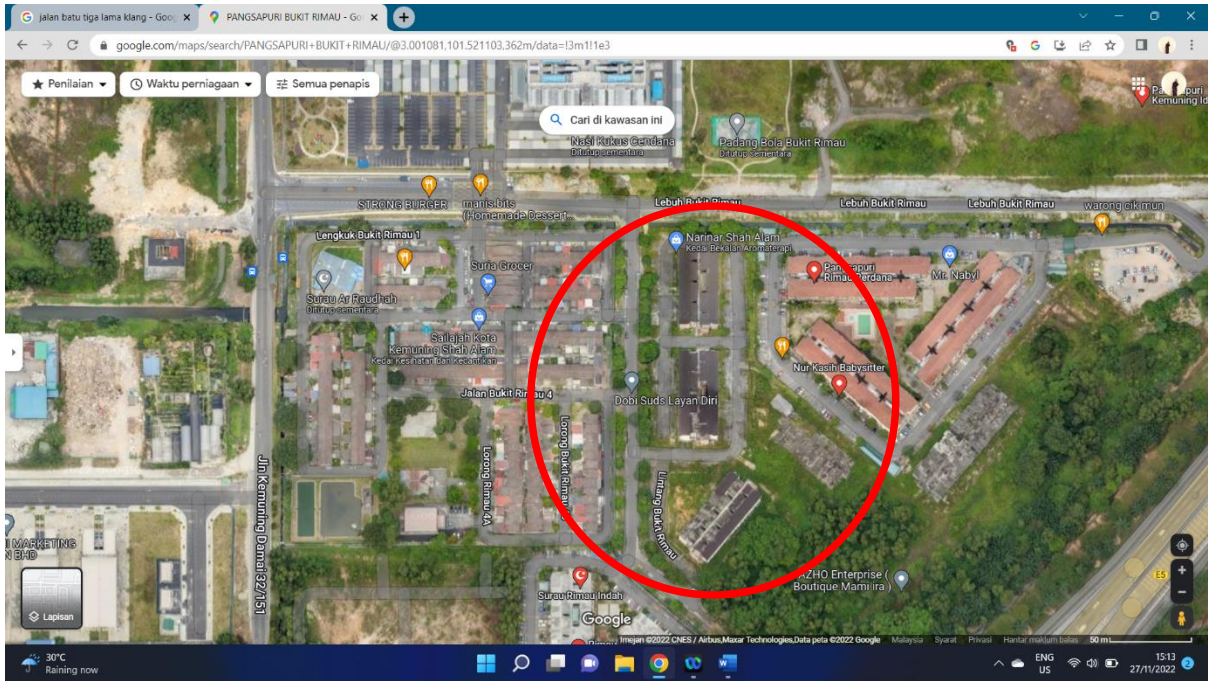
Bukit Rimau ditubuhkan sekitar tahun 1996. Nama itu berasal daripada perkataan bahasa Melayu, Bukit Harimau, bermaksud Bukit Harimau.

Bukit Rimau terletak di antara 3 bandar utama iaitu Subang Jaya, Shah Alam dan Klang. Ia dihubungkan dengan baik ke kawasan di Lembah Klang melalui rangkaian lebuh raya utama termasuk Lebuh raya Shah Alam (KESAS), Exit 505 - Persimpangan Bukit Rimau atau Exit 506B - Persimpangan Kemuning dan Lebuh raya Kemuning–Shah Alam. Bukit Rimau juga terletak di sebelah Kota Kemuning.

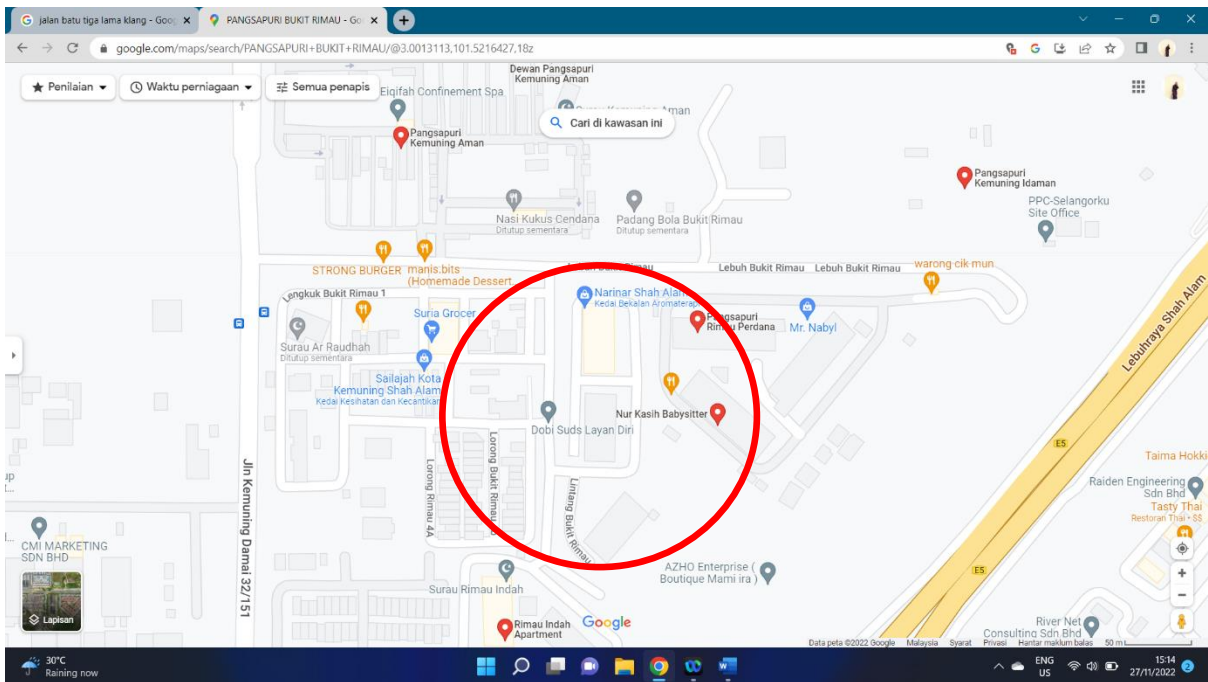
Bukit Rimau terdiri daripada sekurang-kurangnya 43 ekar taman, taman poket, tumbuh-tumbuhan tropika yang subur dan kemudahan rekreasi. Presint dan taman yang berbeza disambungkan oleh laluan pejalan kaki dan berbasikal yang berterusan. Lanskap jalan dalam kawasan perumahan ditata dengan luas dengan jalan selebar 50 kaki, membolehkan rizab hijau yang banyak di kedua-dua belah pihak.

Bukit Rimau dan Kota Kemuning, di mana sehingga 45% daripada kawasan itu diliputi kehijauan, dikenali sebagai dua kawasan perumahan paling hijau di Selangor.

Bukit Rimau juga merupakan salah satu perbandaran pertama di Malaysia yang menempatkan semua perkhidmatan utiliti di bawah tanah, menawarkan persekitaran yang lebih kemas dan bersih.



PETA LOKASI 2.1



PETA LOKASI 2.2

“Peta lokasi kajian (bulatan merah menandakan kawasan kajian)”



Gambar rajah 2.1: “gambar rajah di tempat lokasi kejadian – 1”

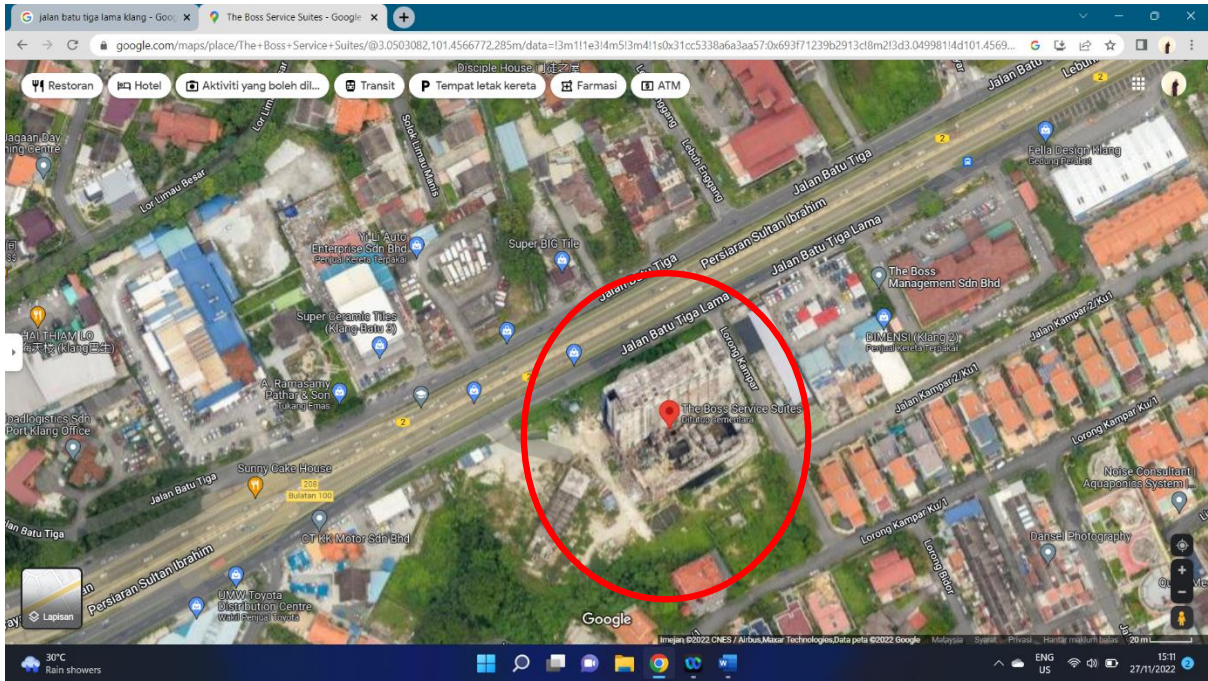
2.2.2. KRONOLOGI LOKASI – 1

Pangsapuri Rimau Indah , di Bukit Rimau merupakan sebuah pangsapuri 5 tingkat yang dibina pada 15 Ogos 2001. Pangsapuri ini mempunyai 4 blok dan 350 unit, pada Ketika itu seramai 600 pembeli telah memilih kediaman ini kerana lokasinya yang agak strategik dan membangun Ketika itu. Pangsapuri ini terletak di jalan sungai Gombak 32/62, seksyen 32, 40460 selangor. Pangsapuri ini dijangka siap pada 8 mac 2015. Namun, disebabkan beberapa faktor yang terjadi semasa bangunan tersebut sedang dijalankan menyebabkan projek ini tergendala dan akhirnya menjadi terbengkalai.

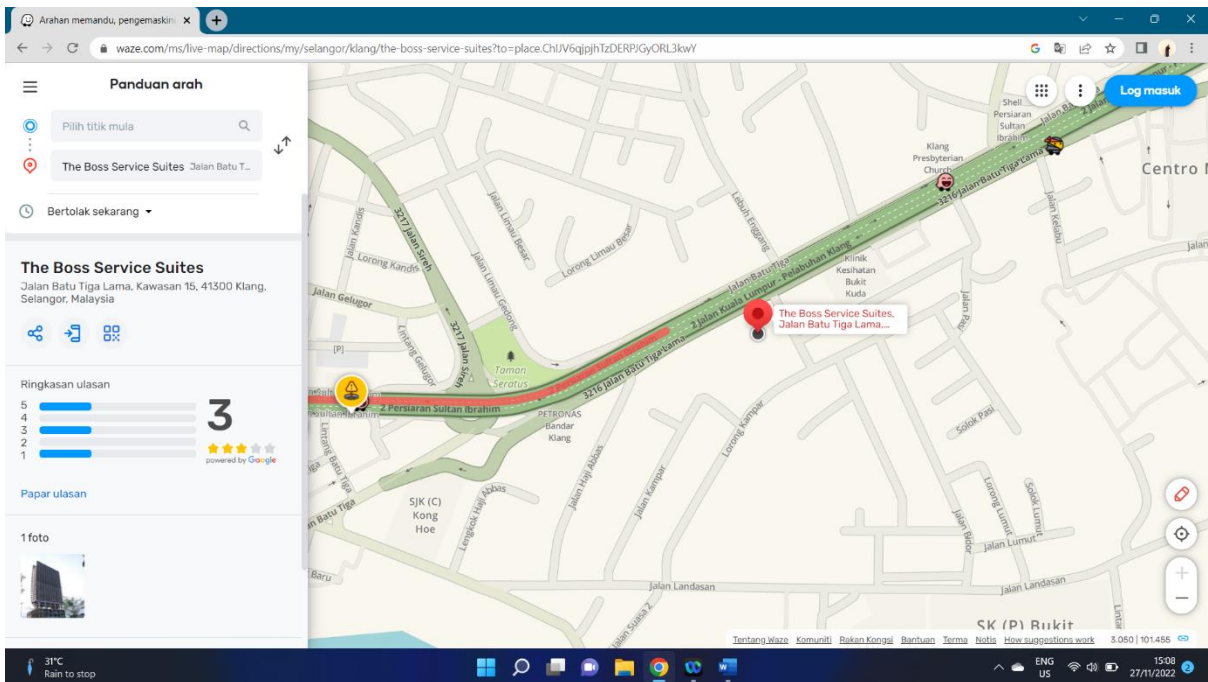
Antara faktor yang menyebabkan projek ini tergendala ialah pemaju asal iaitu Tetuan Bukit Rimau sdn.bhd yang telah menyiapkan projek ini sebanyak 30% telah meninggal dunia. Projek ini seterusnya disambung oleh pemaju kedua. Namun pemaju ini telah diistihhar muflis dan terlibat dalam kes jenayah. Setelah kejadian ini berlaku, projek ini tergendala selama 5 tahun sebelum diistihhar terbengkalai dan dikategorikan sebagai projek sakit. Projek pangsapuri ini telah diambil oleh Bank Negara Malaysia (BNM) pada tahun 2021 sehingga kini. Setelah projek ini diambil alih oleh BNM, projek ini telah mendapat peruntukkan menerusi Tabung Pemulihan Projek Terbengkalai (TEPAT). Jumlah peruntukkan RM16 JUTA Bersama 2 projek yang lain di negeri Selangor dan bangunan ini dalam fasa membaik pulih untuk dijual Kembali.

2.2.3 LOKASI KAJIAN – 2

Jalan Klang Lama atau Old Klang Road, Laluan Persekutuan adalah jalan utama yang pertama dan yang tertua di Lembah Klang, Malaysia sebelum Lebuhraya Persekutuan telah dibina pada tahun 1965. Jalan raya telah dibina oleh Kerajaan Persekutuan Tanah Melayu dari 1956 ke 1959. Jalan ini telah dibuka pada 14 Januari 1959 oleh Kementerian Kerja Raya, Sardon Jubir. Jalan melalui dua pekan iaitu Sungei Way dan Petaling Jaya



Peta lokasi 2.3



Peta lokasi 2.4



Gambarjah 2.2: “gambarajah lokasi ke – 2 “

2.3 Definisi

Definisi yang akan dihuraikan adalah definisi projek terbengkalai dan definisi pemaju projek pembinaan.

2.3.1. Definisi Projek Terbengkalai

Secara ringkas, projek terbengkalai adalah projek yang tidak dapat disiapkan oleh pemaju projek tersebut pada masa yang telah ditetapkan atas faktor tertentu dan kemudian ditinggalkan tanpa sebarang kemajuan kerja di tapak pembinaan. Berikut adalah kriteria-kriteria projek terbengkalai yang digariskan oleh JPN:

- i. Projek tidak dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan seperti dalam perjanjian jual beli (S&P) dan tiada sebarang aktiviti ketara dijalankan di tapak bina selama enam (6) bulan secara berterusan; atau
- ii. Petisyen penggulungan terhadap pemilik projek telah dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi di bawah Seksyen 218 Akta Syarikat; atau
- iii. Syarikat telah diletakkan di Bawah Pegawai Penerima & Pengurus (Receiver & Manager); atau
- iv. Pemaju sendiri telah mengakui tidak mampu menyiapkan projek kepada Pegawai Perumahan secara berulis; dan
- v. Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah mengesahkan projek tersebut terbengkalai selaras dengan Seksyen 11 (1) (a) Akta 118

2.3.2 Definisi Pemaju Pembangunan

Dalam industri pembinaan, pemaju adalah individu yang bertanggungjawab membangunkan tanah kosong dengan melakukan pembinaan di atas tanah tersebut untuk tujuan pembangunan dan setelah projek siap (Yusof, 2007), pemaju akan menjadi pemilik kepada projek tersebut. Pemaju akan mencari keuntungan daripada pembangunan tanah tersebut dengan menjual atau menyewakan untuk mendapatkan semula keuntungan daripada pelaburannya. Secara amnya, tugas pemaju adalah untuk memastikan projek disiapkan sepenuhnya seperti termaktub di dalam kontrak dan menyerahkan kunci kepada pembeli pada masa yang telah ditetapkan (Nor'Aini, 2007).

Disamping itu, pemaju perlu menyediakan kemudahan-kemudahan lain di atas tanah atau projek tersebut untuk keselesaan pembeli seperti kemudahan rekreasi, landskap dan kemudahan awam yang lain (McClendon & Duncan, 1985). Manakala, setiap projek yang terbengkalai akan diberikan kepada pemaju baru untuk menyiapkan projek terbengkalai tersebut. Pemaju baru adalah pihak yang dilantik atau menawarkan dirinya sendiri untuk mengambil alih projek terbengkalai daripada pemaju

lama yang mungkin telah digulungkan atau tidak lagi mempunyai keupayaan untuk meneruskan projek tersebut. Pemaju baru juga dikenali sebagai “pemaju penyelamat” atau “white knight”, perlu membuat satu perjanjian dengan pemaju asal dan pembeli sebelum mengambil alih projek tersebut.

2.4 JENIS – JENIS PERUMAHAN TERBENGGALAI

Terdapat 4 jenis perumahan terbengkalai berdasarkan JPN (2013), ianya adalah seperti berikut :

- i. **Projek Lancar** ditakrifkan sebagai projek yang dimajukan mengikut tempoh Surat Perjanjian Jual & Beli (SPJB) iaitu selama 24 bulan bagi pemajuan yang mengikut Jadual G (Hak Milik Individu) dan 36 bulan bagi pemajuan yang mengikut Jadual H (Hak Milik Strata).
- ii. **Projek Lewat** bermaksud projek yang mengalami kelewatan antara 10.0% hingga 30.0% dan masih berada dalam tempoh Surat Perjanjian Jual & Beli (SPJB).
- iii. **Projek Sakit** ditakrifkan sebagai projek yang mengalami kelewatan melebihi 30.0% atau projek-projek yang telah tamat tempoh Surat Perjanjian Jual & Beli (SPJB).
- iv. **Projek perumahan terbengkalai** ditakrifkan sebagai projek yang mempunyai kriteria seperti berikut :
 - Projek yang tidak siap dalam atau luar tempoh Surat Perjanjian Jual Beli pertama dan tiada sebarang aktiviti yang ketara di tapak pembinaan selama 6 bulan secara berterusan; atau
 - Petisyen penggulungan telah didaftarkan di Mahkamah Tinggi di bawah Seksyen 218 Akta Syarikat 1965 atau undang-undang yang berkaitan; atau

- Syarikat pemaju telah diletakkan di bawah Pegawai Penerima dan Pengurus (Receiver and Manager); atau
- Pemaju memaklumkan bahawa tidak berupaya untuk meneruskan projek secara bertulis kepada Pengawal Perumahan; dan
- Disahkan projek terbengkalai oleh Menteri Kesejahteraan Bandar,

2.5 AKTA PERUNDANGAN

Seksyen 8A kepada Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1967 (Pindaan 2015), berkuatkuasa pada 1Julai 2015 menyatakan, sekiranya pemaju gagal atau dengan sengaja atau enggan meneruskan sesuatu projek perumahan dalam tempoh masa enam (6) bulan secara berterusan atau lebih daripada tempoh masa yang ditetapkan dalam perjanjian jual beli, dengan syarat pembeli telah mendapat persetujuan bertulis daripada bank pembiaya dan telah disahkan oleh Pengawal Perumahan (satu badan yang diberikuasa oleh Menteri di bawah Akta tersebut untuk mengawal selia segala urusan berkaitan projek perumahan), maka **PEMBELI BOLEH MENAMATKAN PERJANJIAN JUAL BELI TERSEBUT** dengan menghantar Notis Pembatalan Perjanjian kepada Pemaju / Liquidator yang dilantik oleh Mahkamah.

2.6 Pihak – Pihak yang terlibat dalam mengurus pembangunan terbengkalai.

Menurut Qisti (2015), terdapat beberapa jabatan atau badan yang bertanggungjawab dalam mengendalikan projek terbengkalai di Malaysia, antaranya

ialah Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Jabatan Perumahan Negara (JPN), serta Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB). Kesemua badan ini memegang tanggungjawab dan tujuan yang sama iaitu untuk menyelesaikan masalah projek terbengkalai di Malaysia. Berikut adalah peranan setiap badan yang terlibat dalam mengendalikan masalah projek terbengkalai;

2.6.1 Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

KPKT adalah badan yang mengesahkan status projek sama ada projek tersebut berstatus terbengkalai atau sebaliknya di bawah Seksyen (11) (1) (a) Akta 118. Selain itu, KPKT memainkan peranan dalam mencari sedaya upaya “pemaju penyelamat” untuk mengambil alih projek terbengkalai dan memohon kerjasama 22 REDHA (Real Estate and Housing Developers Association Malaysia) dan agensi lain yang berkaitan untuk menyediakan kajian kebolehlaksanaan (feasibility study) terhadap projek terbengkalai tersebut.

KPKT juga akan membantu pembeli rumah untuk melakukan sesi perbincangan bersama pihak pembiaya untuk menyambung pinjaman atau penambahan pinjaman apabila “pemaju penyelamat” sudah dilantik dan kerja pemulihan telah dijalankan. Akhir sekali, KPKT akan menjalankan pemantauan yang kerap dan rapi ke atas projek-projek pembinaan yang sedang dijalankan dengan meminta mereka mengemukakan laporan kemajuan kerja setiap enam (6) bulan dan membuat lawatan dari masa ke semasa.

2.6.2 Jabatan Perumahan Negara (JPN)

Jabatan Perumahan Negara (JPN) di bawah Kementerian Kesejahteraan Bandar, Prumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) memainkan peranan sebagai pemudahcara bagi menyelaraskan usaha pemulihan dan rundingan bersama pihak yang terlibat seperti pembeli rumah, pembiaya, tuan tanah dan pemaju yang bertujuan untuk mencari penyelesaian yang terbaik bagi kesemua pihak yang terlibat.

Selain itu, JPN akan mengkaji daya kemajuan projek terbengkalai tersebut dan menyediakan pelan untuk menjalankan kerja pemulihan serta memantau kerja pemaju asal sehingga projek tersebut memperoleh Sijil Layak Menduduki (CFO atau CCC). Di samping itu, JPN juga akan membantu pembeli menguruskan surat pengesahan Perjanjian Jual Beli (S&P).

Oleh itu, pembeli boleh memohon pengurangan kadar faedah daripada institusi kewangan dan membuat penstrukturan semula pinjaman perumahan, pembeli juga boleh memohon KWSP untuk membuat pengeluaran kali kedua serta membolehkan pembeli membuat pembatalan pinjaman sebelum ini dan berpeluang membuat pinjaman yang baru. Sasaran JPN adalah memastikan setiap rakyat di Malaysia dapat menikmati kediaman yang selesa, sempurna, berkualiti dan lebih teratur.

2.6.3 Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB)

SPNB telah ditubuhkan pada Ogos 1997 dan dilantik oleh Kementerian Kewangan sebagai agensi pelaksana yang juga bernaung di bawah pengawasan KPKT. SPNB berperanan membantu memulihkan projek-projek yang terbengkalai di Malaysia. SPNB juga merupakan agensi pelaksana bagi Tabung Pemulihan Projek Terbengkalai (TEPAT) dan diamanahkan oleh Kementerian Kewangan untuk menjalankan kajian semula terhadap projek-projek perumahan yang telah terbengkalai.

2.7 Faktor – Faktor Menyebabkan Projek Terbengkalai

Kewujudan banyak bangunan tidak siap yang ditinggalkan memberi impak kepada ekonomi Negara dan memburukkan nama industri pembinaan di Malaysia. Peningkatan projek terbengkalai menjadi tanda tanya, apakah sebab-sebab yang menyebabkan peningkatan tersebut. Berikut merupakan antara punca menyebabkan projek terbengkalai;

2.7.1 Pemaju mengalami masalah

Projek yang terbengkalai ini adalah akibat dari salah pengurusan pemaju atau pemaju mengalami masalah seperti mana dapat dikenal pasti pemaju meninggal dunia ketika mengendalikan sesebuah projek pembangunan. Hal ini akan mengakibatkan projek akan tergendala sehingga projek tersebut akan beralih tangan kepada pemaju untuk meneruskan projek pembinaan tersebut. Perkara sebegini akan mengambil masa yang lama kerana ianya akan melibatkan beberapa pihak untuk menguruskan proses penukaran pemaju.

Selain itu, pemaju yang terlibat dengan kes jenayah juga adalah faktor utama setiap projek yang dikendalikan tersebut mengalami masalah kerana projek yang dikendalikan akan tergantung kerana terlibat dengan pihak undang – undang negara. Projek pembangunan tersebut tidak dapat diteruskan sehingga pemaju menyelesaikan kes jenayah tersebut.

Pemaju yang diisytiharkan muflis juga tidak dapat menyiapkan projek pembinaan yang dijalankan kerana pemaju tidak mempunyai kos yang mencukupi untuk menyiapkan projek yang sedang dijalankan. Kebiasaanya pemaju yang telah muflis akan menghilangkan diri sehingga menyebabkan pihak yang terlibat tidak dapat menguruskan untuk menyelesaikan masalah dan kesanya projek tersebut akan terbengkalai.

2.7.2 Kekurangan Kajian Kemungkinan

Kajian kemungkinan merupakan kajian terhadap aspek-aspek yang mempengaruhi daya kemajuan pembangunan sesuatu projek. Kajian ini dijalankan untuk menentukan sama ada pembangunan yang bakal dijalankan dibenarkan disisi undang-undang, boleh dibina dari segi fizikalnya, dapat memenuhi permintaan di pasaran hartanah serta memperoleh keuntungan yang optimum (Cheong, 1994). Hal ini kerana, pembangunan hartanah merupakan satu pelaburan modal yang besar.

Tetapi, didapati sebahagian pemaju tidak menjalankan kajian kemungkinan secara terperinci berdasarkan kajian tapak/lokasi, kajian pasaran, kajian ekonomi, kajian rekabentuk dan kajian analisis kewangan (Mustapa & Cheong, 2006). Oleh itu, kajian yang dilakukan adalah tidak lengkap dan mempunyai kekurangan untuk dijadikan panduan bagi membantu dalam membuat keputusan kepada cadangan pembangunan. Akibat daripada kelemahan dalam membuat kajian kemungkinan boleh menjadikan pembangunan yang akan dibangunkan tidak berjaya dijual seperti yang dirancang dan juga boleh membawa kepada projek terbengkalai.

2.7.3 Tidak Membuat Kajian Jualan dan Pasaran dengan Betul

Antara faktor yang menyebabkan projek terbengkalai adalah pemaju yang kurang berpengalaman dalam mengurus sesuatu projek (Qisti, 2015). Kebiasaannya, pemaju kurang membuat kajian tentang pasaran jualan rumah semasa dan akan menyebabkan kesilapan dalam pengiraan permintaan dan penawaran (demand & supply). Jika penawaran lebih tinggi daripada permintaan, maka banyak unit rumah yang tidak terjual. Impaknya, pemaju tidak mampu untuk menyiapkan keseluruhan projek dan *profit threshold* tidak dapat dicapai (Aliman, 2011). 25 Malah, jika projek tersebut tidak mendapat sambutan daripada pembeli, pemaju akan mengalami kesukaran untuk membuat pinjaman daripada pihak bank kerana pihak bank menetapkan jualan sebanyak 80% daripada jumlah unit yang akan dibina sebagai syarat pinjaman.

Selain itu, pemaju yang tidak membuat kajian Return of Investment (ROI) yang tepat dan akan menyebabkan percaturan pelaburan yang salah dan akan menyebabkan pemaju mengalami kerugian.

2.7.4 Masalah Kewangan yang Dihadapi oleh Pemaju

Kelemahan pengurusan kewangan adalah antara punca utama kepada berlakunya projek terbengkalai. Pemaju gagal menguruskan aliran kewangan dan perbelanjaan syarikat atau projek dengan baik (Aliman, 2011). Pemaju biasanya mempunyai dua atau lebih projek pada masa yang sama, tetapi tidak mencatitkan kewangan bagi setiap projek dengan baik sehingga menyebabkan duit tidak mencukupi untuk menyiapkan projek pertama kerana telah melabur pada projek yang lain terlebih dahulu secara tidak sistematik.

Untuk mengawal aliran tunai kesemua projek, pemaju perlu memantau setiap perjalanan projek dengan kerap supaya tidak berlaku masalah kewangan dan jika berlaku sedemikian, pemaju boleh mencari penyelesaian yang sesuai dengan lebih cepat.

2.7.5. Masalah Kekurangan Bahan Binaan

Kekurangan bahan binaan berlaku adalah disebabkan oleh bahan binaan di Malaysia dieksport ke luar negara secara tidak terkawal. Antara bahan binaan yang dieksport ke luar adalah keluli, simen, batu bata dan pasir yang juga merupakan bahan utama dalam pembinaan. Disebabkan oleh kekurangan bahan binaan di Malaysia, wujud amalan kenaikan harga bahan binaan yang secara langsung akan memberi kesan kepada kenaikan kos pembinaan.

Persatuan Pemborong Binaan Malaysia (MBAM) berharap agar kerajaan mengenakan cukai yang tinggi kepada bahan binaan yang dieksport ke negara luar agar kegiatan ini dapat dibendung. Kesan kekurangan bahan binaan akan menyebabkan projek tidak dapat dijalankan mengikut jadual kerja (work programme) yang telah ditetapkan kerana terpaksa menunggu bahan binaan sampai ke tapak secukupnya dan seterusnya akan menyebabkan kelewatan kemajuan kerja dan boleh menyebabkan projek

terbengkalai. Oleh itu, kekurangan bahan binaan di pasaran boleh menyebabkan projek terbengkalai (Kamal, 2010).

2.7.6 Kenaikan Harga Bahan Binaan

Peningkatan harga bahan binaan berlaku disebabkan oleh krisis ekonomi atau krisis kewangan yang melanda negara dan menyebabkan harga bahan binaan meningkat secara mendadak terutamanya keluli dan simen. Bahan binaan seperti simen dan keluli adalah bahan utama digunakan dalam pembinaan, oleh itu peningkatan harga keluli dan simen sangat memberi kesan kepada kos keseluruhan pembinaan.

Implikasi terhadap peningkatan kos pembinaan akan memberi kesan kepada bajet pemaju dan seterusnya pemaju terpaksa memberhentikan kerja pembinaan kerana tidak mampu menanggung kenaikan kos tersebut (Kamal, 2010). Oleh itu, pemaju perlu mengambil pendekatan untuk meramal peningkatan harga bahan binaan di awal perancangan pembinaan dengan mengkaji trend harga bahan binaan.

2.7.7 Masalah Pengurusan

Kelemahan dari segi pengurusan projek juga merupakan antara punca projek terbengkalai kerana pengurusan dari segi kewangan, masa, tenaga kerja dan bahan binaan menjadi faktor kelancaran perjalanan sesuatu projek. Masalah pengurusan secara teknikalnya telah membawa kepada masalah kewangan (Andrew, 2005). Hal ini kerana ketidakcukupan kewangan yang disebabkan oleh pengurusan yang tidak teratur akan menjejaskan aliran tunai projek.

Masalah ini dapat dilihat dengan jelas daripada projek-projek yang terbengkalai sebelum ini iaitu walaupun pemaju memperoleh pinjaman daripada institusi kewangan secukupnya, projek masih tidak mampu disiapkan pada masa yang ditetapkan dan menjadikan kewangan sebagai faktor projek diberhentikan. Pemaju yang mengendalikan beberapa projek pada masa yang sama bukanlah faktor berlakunya projek terbengkalai,

tetapi cara pemaju menguruskan projek terutamanya dari segi percaturan kewangan yang akan membawa kepada kelancaran aliran tunai (Khalid, 2010).

Di samping itu, kurang pemantauan kemajuan kerja yang kerap di tapak bina membawa kepada penipuan dalam tuntutan bayaran daripada kontraktor dan pembekal. Oleh itu, pengurusan adalah penting bagi memastikan projek dapat dijalankan dengan lancar.

2.7.8 Faktor Perundangan

Penguatkuasaan undang-undang dan peraturan yang ketat daripada pihak tertentu juga menyumbang kepada masalah projek terbengkalai. Sebagai contoh, menurut Akta Perancangan Bandar dan Desa (1976) di bawah seksyen 24 (1), pemaju yang telah diberi kebenaran merancang, mesti membangunkan sesebuah tanah atau tapak dalam masa 12 bulan selepas diluluskan, atau 24 bulan selepas mendapat lanjutan masa daripada pihak berkuasa tempatan.

Walau bagaimanapun, bagi pandangan pemaju, undang-undang ini menyukarkan kerana pemaju tidak mempunyai persiapan rapi sebelum memulakan kerja atas faktor-faktor tertentu. Hal ini demikian kerana, selepas memperoleh kebenaran merancang, pemaju perlu segera melancarkan projek dan berusaha menjual unit rumah. Jika projek yang hendak dibina dibuat pada masa yang sesuai dan tempat yang sesuai, jualan mungkin akan berjaya, jika tidak, pemaju akan menghadapi masalah untuk menjual. Ini menunjukkan bahawa, walaupun projek tidak mendapat permintaan yang tinggi, kerja-kerja pembinaan tetap perlu dimulakan dengan harapan jualan akan meningkat selepas itu.

Dalam tempoh pembinaan, jika jualan masih tidak meningkat, jalan yang terbaik adalah dengan memberhentikan kerja bagi mengelakkan pemaju menghadapi kerugian yang lebih besar. Tambahan pula, jika dalam proses pembinaan pemaju masih gagal menjual lebih daripada 80% unit rumah, pemaju akan sukar untuk mendapatkan peruntukan pinjaman daripada pihak bank. Kesukaran institusi kewangan untuk meluluskan pinjaman disebabkan jualan yang rendah tidak boleh dipersalahkan kerana mereka juga tidak mahu mengalami kerugian apabila melabur pada projek yang tidak

kukuh dan tidak mendapat sambutan daripada pembeli. Antara peraturan lain yang perlu dipatuhi oleh pemaju adalah pemaju mesti membina 30% rumah kos rendah jika ingin projek diluluskan.

Ini menyebabkan kadar penawaran tidak sama dengan kadar permintaan kerana rumah kos rendah tetap perlu dibina sebanyak 30% walaupun permintaan lebih rendah daripada itu. Dalam situasi ini, pemaju akan berhadapan masalah untuk menjual baki unit rumah tersebut kerana rumah kos rendah hanya pembeli berpendapatan rendah layak membeli. Manakala, tidak semua kawasan yang ingin dibangunkan oleh pemaju mempunyai penduduk berpendapatan rendah dan akhirnya projek terbengkalai kerana baki unit rumah yang tidak terjual. Oleh itu, peraturan ketat yang terpaksa dibuat oleh pihak berkuasa bagi menjamin kesejahteraan pembeli rumah menjadi antara penyumbang kepada masalah projek terbengkalai.

2.7.9 Melibatkan Unsur Politik

Punca projek terbengkalai yang terakhir adalah melibatkan unsur politik. Hal ini kerana terdapat projek yang terbengkalai disebabkan oleh amalan menghalalkan rasuah dalam projek tersebut. Sebagai contoh, projek mendapat kelulusan untuk meneruskan pembinaan walaupun status tanah masih tidak jelas dan juga projek tersebut mendapat kelulusan pinjaman walhal kelulusan tapak tanah masih tergantung. Jelas menunjukkan, projek tersebut mendapat kelulusan disebabkan oleh adanya orang dalam yang membantu. Kejadian rasuah ini hanyalah memberi kepentingan kepada individu dan kroninya tanpa memikirkan nasib pembeli dan pihak lain yang terlibat.

Amalan rasuah hanyalah penyakit dalam sesebuah Negara dan memberi kesan secara tidak langsung kepada masyarakat sekeliling sedangkan orang yang memberi dan menerima rasuah tenang menerima habuan masing-masing.

Antara lain, sub kerja yang diberikan kepada kroni masing-masing sedangkan mereka sebenarnya tidak layak dan tidak mampu menjalankan kerja-kerja tersebut (Abdul-Rahman et al., 2015). Sebagai contoh, kontraktor dilantik atas dasar kenalan sedangkan kontraktor tersebut tidak mempunyai pengalaman kerja dalam bidang tersebut

dan tidak mempunyai sumber kewangan yang kukuh. Seterusnya projek tersebut tidak berjaya dijalankan mengikut kualiti, masa dan kos yang ditetapkan.

2.8 Faktor Kegagalan Projek Pembinaan

Punca yang menyebabkan projek terbengkalai seperti yang dibincangkan sebelum ini, terdapat faktor-faktor yang membawa kepada kejayaan projek pembinaan. Faktor kegagalan projek pembinaan dihurai mengikut fasa-fasa pembinaan iaitu fasa perancangan, fasa pembinaan dan fasa penamatan serta kos, masa dan kualiti (Lock, 2004) akan dikaitan di dalam setiap fasa.

2.8.1 Fasa Perancangan

Fasa perancangan adalah fasa yang paling penting iaitu membuat penelitian semasa menyediakan kajian kemungkinan bagi memastikan projek mampu dijalankan dan akan mendapat tempat di hati pembeli. Kajian kemungkinan perlulah mengambil kira faktor permintaan dan penawaran, lokasi tapak pembinaan, kehendak bakal pembeli, populasi penduduk sekitar dan sebagainya tetapi sekiranya pemaju salah membuat penelitian tentang ini ianya akan menyebabkan kerugian akibat unit rumah tidak terjual dan menyebabkan unit rumah menjadi terbengkalai.

Selain itu, pemilihan perunding juga penting kerana perunding adalah tulang belakang sesuatu projek pembinaan, seperti arkitek, jurukur bahan, jurutera mekanikal & elektrik serta jurutera awam & struktur. Kebiasaannya, pemaju memilih perunding yang pernah mempunyai pengalaman bekerja bersama.

Oleh itu, masing-masing sudah memahami cara bekerja setiap pihak dan dapat mengurangkan masalah komunikasi, arahan yang dikeluarkan lebih mudah difahami, perunding sudah memahami corak kehendak klien dan sebagainya. Pemilihan kontraktor juga penting kerana kontraktor adalah individu yang akan melaksanakan segala kerja yang dirancang di tapak bina. Namun hal sebegini tidak dapat dilaksanakan dengan lancar sekiranya pemaju tidak memjumpai perunding yang sesuai dengan pemaju dan menimbulkan pelbagai masalah.

Di samping itu, harga kontrak yang terlalu rendah kerana dikhuatiri tidak mampu disiapkan oleh kontraktor dikemudian hari. Harga kontrak yang murah juga boleh

membawa kepada penipuan dalam kualiti dan kuantiti bahan binaan yang digunakan. Oleh itu, kontraktor yang menghargakan tender hampir dengan harga jabatan adalah antara ciri harga tender yang terbaik. Selain itu, perlu memastikan kontraktor tidak mempunyai rekod kerja lampau yang tidak memuaskan seperti projek terbengkalai, bangunan runtuh, kelambatan kemajuan kerja dan sebagainya.

2.8.2 Fasa Pembinaan

Di fasa pembinaan, pemaju kurang memantau dan menyelia kemajuan kerja di tapak bina supaya projek berjalan seperti yang dirancang. Ketika berlaku masalah, pemaju tidak mengambil tindakan sewajarnya dengan kadar segera bagi yang mengakibatkan masalah tersebut terus merebak sehingga boleh mengganggu kerja-kerja lain di tapak bina. Selain itu, pemaju tidak meneliti tuntutan kemajuan kerja daripada kontraktor sehingga menimbulkan penipuan tuntutan bayaran yang dan mengganggu aliran tunai pemaju. Pengurusan kewangan yang tidak baik dan tidak teratur adalah punca utama projek terhenti akibat ketidakcukupan kewangan untuk menyiapkan projek.

2.8.3 Fasa Penamatan

Fasa penamatan adalah fasa penyerahan projek kepada pihak pemaju. Pengurusan projek yang baik dari segi masa, kos dan tempoh penyediaan projek akan memberi output projek yang sangat baik seperti yang dirancang.

Namun begitu sekiranya, projek yang dijalankan tidak secara sistematik dan teratur akan berlaku kelambatan kerja dan akhirnya membebankan banyak pihak terutamanya pembeli kerana pembeli sudah membuat pembayaran deposit sebanyak 10% tetapi projek masih tidak siap seperti yang dijanjikan. Selain itu, jika pemaju tidak memastikan projek yang diserahkan sudah dibuat pemeriksaan menyeluruh dari segi spesifikasi bahan binaan dan sebagainya pelbagai masalah yang dapat dikemukakan selepas tempoh penyerahan semula projek.

Kos bagi membaik pulih sebarang kecacatan selepas tempoh yang ditetapkan juga di bawah ditanggungjawab pemaju. Oleh itu, pemantauan perlu kerap dilakukan bagi

memastikan pembinaan dilakukan mengikut spesifikasi dan kaedah yang telah ditetapkan seperti yang telah dipersetujui di dalam kontrak.

2.9 Risiko Yang Dihadapi Pemaju Baru Mengambil Alih Projek Terbengkalai dan Cadangan Penyelesaian.

Disebabkan pemaju baru menyambung kerja pemaju asal, sudah tentu pemaju baru akan berhadapan pelbagai masalah semasa mengendalikan projek tersebut terutamanya mengambil alih projek yang terbengkalai. Proses pemulihan projek terbengkalai adalah proses yang rumit dan memerlukan pemaju yang benar-benar berpengalaman dalam melaksanakan projek tersebut, oleh itu pihak kerajaan hanya akan melantik pemaju yang mempunyai status kerja yang baik dan kewangan yang kukuh. Menyiapkan kerja-kerja yang ditinggalkan sememangnya terdapat banyak masalah, antara masalah tersebut adalah;-

Bil.	Penulis / tahun	Masalah
1.	Carrero et al., 2009	Pemaju asal enggan memberikan kerjasama
2.	Hussin & Omran, 2011	Perunding asal enggan memberikan kerjasama
3.	MANAF et al., 2012	Sukar mendapatkan kepercayaan pembeli baru untuk membeli baki unit yang belum terjual
4.	Dahlan, 2012	Sukar mendapatkan kepercayaan pembeli baru untuk membeli baki unit yang belum terjual
5.	Hussin & Omran, 2011	Sukar membuat pinjaman disebabkan oleh pemaju asal gagal menyelesaikan

		pinjaman titian terdahulu
6.	Hussin & Omran, 2011	Kesukaran memohon pinjaman kerana projek tersebut pernah berstatus terbengkalai.
7.	Yeng, 2006	Ketidakcukupan maklumat projek kerana pemaju lama tidak mendokumentasikan maklumat dengan baik
8.	Hussin & Omran	Status hak milik tanah tidak ditukar daripada pemaju asal kepada pemaju baru
9.	Yeng, 2006	Berlaku perbezaan tawaran kontrak antara pembeli lama dan pemaju baru
10.	Hussin & Omran	Projek tidak dapat dijalankan kerana pemaju asal berhadapan Tindakan mahkamah
11.	JPN	Penambahan kos bagi memenuhi tuntutan syarat-syarat baru oleh PBT
12.	Dahlan, 2012	Berlaku vandelisme sehingga merosakkan struktur bangunan
13.	Doraisamy et al., 2014	Kesukaran mendapatkan jenama bahan yang sama bagi menyambung kerja yang terhenti

Jadual 2.1

2.9.1 Pemaju Asal Enggan Bekerjasama

Antara masalah utama dihadapi pemaju baru adalah pengumpulan maklumat mengenai projek seperti maklumat pembekal, pembiaya, pembeli dan tiada maklumat mengenai firma guaman. Hal ini kerana pemaju lama gagal memberi kerjasama sepenuhnya (Carrero et al., 2009) kepada pihak-pihak terlibat terutamanya pemaju baru. Salah satu sebab dikenal pasti adalah kerana pemaju lama ingin mengelakkan masalah tuntutan daripada para pembeli. Apabila maklumat pembeli diberikan kepada pemaju baru, pemaju baru akan menghubungi para pembeli dan menyebabkan pembeli berupaya mencari pemaju lama melalui pemaju baru untuk menuntut semula wang mereka.

Selain itu, pemaju asal enggan memberikan kerjasama kerana persoalan tersebut terlalu sensitif yang mana secara tidak langsung akan membuka kelemahan pihak pemaju asal. Seterusnya syarikat pemaju akan dilabel sebagai syarikat 41 pemajuan yang tidak cekap dan menutup peluang-peluang pemajuan yang lain. Disamping itu, terdapat juga pemaju yang melarikan diri setelah mengalami kerugian yang besar dan membiarkan projek mereka begitu sahaja tanpa meninggalkan sebarang maklumat kepada pihak PBT atau JPN.

2.9.1.1 Cadangan Untuk Mengatasi Masalah

Pemaju baru boleh mengemukakan aduan kepada pihak berkuasa untuk membantu mendapatkan maklumat tersebut (Carrero et al., 2009). Kebiasaannya maklumat-maklumat projek pembinaan juga disimpan oleh pihak-pihak tertentu seperti PBT, Majlis Perbandaran, Institusi Kewangan, JPN dan sebagainya kerana maklumat tersebut akan dihantar oleh setiap pemaju yang ingin menjalankan pembinaan untuk mendapatkan kelulusan. Selain itu, jika maklumat sukar didapati, pemaju baru boleh menghasilkan maklumat yang baru seperti lukisan dan kontrak.

2.9.2 Perunding Asal Enggan Bekerjasama

Pihak perunding ini merangkumi arkitek, juruukur bahan, jurutera awam serta jurutera elektrik & mekanikal. Masalah yang timbul adalah keengganan perunding asal untuk bekerjasama dalam memberikan maklumat projek (Hussin & Omran, 2011) seperti kelulusan projek, kos keseluruhan projek, masalah teknikal lain berkaitan projek tersebut dan sebagainya. Ini adalah mungkin disebabkan oleh perasaan marah terhadap pemaju asal yang gagal membuat pembayaran kepada mereka. Pihak pemaju boleh melantik perunding baru tetapi akan memakan masa yang lama untuk urusan perlantikan serta perunding baru memerlukan masa untuk memahami projek yang menyediakan maklumat yang diperlukan oleh pemaju baru.

2.9.2.2 Cadangan Untuk Mengatasi Masalah

Tindakan yang boleh diambil oleh pemaju adalah dengan mengemukakan aduan kepada pihak berkuasa untuk membantu mendapatkan maklumat tersebut daripada pihak-pihak yang berkepentingan dengan projek tersebut. Antara lain, pemaju boleh menggunakan inisiatif melantik perunding lama sebagai perunding projek ini bagi meneruskan projek tersebut (Hussin & Omran, 2011). Oleh itu, maklumat akan lebih mudah didapati. Tambahan pula, masa dan kos dapat dijimatkan kerana tidak perlu mengambil masa membuat perlantikan perunding baru serta perunding asal sudah mahir dan sedia maklum akan kondisi projek tersebut.

2.9.3 Sukar Mendapatkan Kepercayaan Pembeli Baru

Kebanyakan projek terbengkalai adalah kerana pemaju asal gagal menjual kesemua unit rumah yang ditawarkan. Oleh itu, baki unit yang belum terjual perlu dijual bagi menampung kos pembinaan serta memberikan pulangan keuntungan kepada pemaju baru. Tetapi, disebabkan projek tersebut berstatus terbengkalai, pembeli dan pelabur di luar takut untuk membeli baki unit rumah tersebut kerana khuatir projek tersebut mungkin akan terbengkalai sekali lagi. Pemaju baru sukar mendapatkan kepercayaan

pembeli (MANAF et al., 2012) untuk melabur dengannya melainkan projek tersebut sudah berjaya disiapkan dan barulah pembeli berani untuk membeli unit rumah tersebut.

2.9.3.3 Cadangan Mengatasi Masalah

Cadangan untuk mendapatkan kepercayaan pembeli adalah pemaju baru membentangkan projek-projeknya yang telah berjaya disiapkan sebelum ini. Hal ini lebih mudah kerana kebiasaannya pemaju yang dilantik untuk mengambil alih projek 43 terbengkalai sudah tentu pemaju yang mempunyai rekod kerja yang baik dan mempunyai sumber kewangan yang baik. Oleh itu, pembeli akan lebih mudah mempercayai pemaju baru kerana pemaju baru merupakan pemaju yang berkebolehan dan berpengalaman. Selain itu, pemaju boleh menggunakan kaedah mengubah pelan rumah atau reka bentuk asal menjadi lebih moden dan mengikut cita rasa terkini pembeli di Malaysia untuk menarik perhatian pembeli baru (MANAF et al., 2012). Tetapi kaedah ini boleh digunakan jika struktur bangunan belum dibina kerana jika struktur bangunan sudah dibina, penambahan kos yang tinggi akan berlaku jika pelan diubah kerana perlu merobohkan dan membina semula struktur bangunan tersebut.

2.9.4. Kos Tinggi daripada Kontraktor Baru

Disebabkan oleh projek sudah terbengkalai dan terbiar bertahun lamanya, struktur bangunan yang sudah dibina perlu diuji kekuatannya sama ada boleh digunakan lagi atau perlu dibina semula. Oleh itu, pertambahan kos yang tinggi daripada kontraktor baru akan berlaku disebabkan oleh kontraktor baru perlu mengkaji terlebih dahulu kekuatan struktur yang lama tersebut (Dahlan, 2012).

2.9.4.4 Cara Mengatasi Masalah

Oleh yang demikian, kemungkinan kaedah yang boleh digunakan bagi mengelakkan pertambahan kos yang tinggi daripada kontraktor baru adalah dengan menggunakan kontraktor yang lama untuk projek tersebut. Hal ini kerana, kontraktor lama lebih mahir dan sedia maklum akan kerja yang pernah dilakukannya sebelum ini.

Kontraktor lama juga pasti mempunyai rekod kerja di tapak yang pernah dibuat sebelum ini semasa mengendalikan projek tersebut. 44 Selain itu, bagi menjimatkan kos mengkaji struktur bangunan, kontraktor baru boleh mengkaji secara terperinci daripada lukisan atau data-data lain yang telah direkodkan projek sebelum ini oleh kontraktor lama. Oleh itu, kontraktor baru akan mendapat maklumat tentang jenis, kualiti dan kuantiti bahan yang digunakan sebelum ini.

2.9.5 Kesukaran Mendapat Pinjaman

Kurang atau tiada kerjasama daripada institusi kewangan merupakan antara permasalahan yang sering berlaku kepada pemaju yang mengambil alih projek terbengkalai. Hal ini kerana untuk menjalankan proses pemulihan memerlukan sokongan daripada institusi kewangan bagi memastikan projek ini dapat disiapkan dengan jayanya. Pemaju baru menghadapi masalah membuat pinjaman disebabkan oleh pemaju asal gagal menyelesaikan pinjaman titian (bridging loan) terdahulu dengan pihak bank atau pembiaya (Hussin & Omran, 2011). Pinjaman titian adalah merupakan pinjaman awalan terhadap pemajuan sesuatu projek. Oleh yang demikian, jika pinjaman titian bagi projek berkenaan terdapat masalah atau disalahgunakan oleh pemaju asal, pemaju baru akan menghadapi masalah untuk meneruskan proses pemulihan kerana peruntukan untuk meneruskan projek tersebut telah digunakan. Hal ini kerana pihak bank sukar memberikan pinjaman titian untuk kali kedua bagi projek yang sama.

Malah, pemaju baru juga berhadapan masalah kesukaran memohon pinjaman daripada institusi kewangan kerana projek tersebut pernah berstatus terbengkalai. Permasalahan ini sukar dibendung melainkan pemaju baru mampu menyakinkan pihak bank serta akur dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak bank.

2.9.5.5 Cara Mengatasi Masalah

Kerja-kerja pemajuan semestinya memerlukan bantuan kewangan daripada institusi-institusi kewangan bagi memastikan projek dapat disiapkan pada masa yang ditetapkan dengan baik. Maka, akan menjadi masalah sekiranya pemaju tidak mendapat kelulusan permohonan bantuan kewangan kerana mengendalikan projek berstatus terbengkalai. Justeru, pemaju baru dicadangkan untuk memohon bantuan daripada Jabatan Perumahan Negara untuk memohon kelonggaran syarat-syarat pinjaman daripada institusi kewangan kerana pemaju penyelamat sedang membantu kerajaan menyelesaikan masalah projek terbengkalai.

Pemaju juga boleh memohon bantuan kewangan daripada pihak kerajaan untuk membantu membiayai proses pemulihan yang dijalankan. Selain itu, disebabkan pemaju yang dipilih untuk memulihkan projek terbengkalai adalah daripada kalangan pemaju yang mempunyai rekod pembangunan yang baik, pemaju boleh menyakinkan institusi kewangan dengan membentangkan keupayaan syarikatnya menyiapkan projek-projek sebelum ini. Maka, pembiaya akan yakin untuk memberi pinjaman kepada pemaju tersebut kerana menyakini keupayaan pemaju baru.

2.9.6 Pendokumentasian Maklumat Terdahulu

Masalah pendokumentasian menyebabkan sebahagian data yang diperlukan gagal dikumpulkan oleh pihak pemaju baru (Yeng, 2006). Kebiasaannya antara data yang gagal dikumpulkan dengan lengkap ialah maklumat pembeli dan maklumat pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan sebelum ini. Kegagalan pengumpulan maklumat pembeli akan menyebabkan kegagalan untuk mendapatkan persetujuan pemulihan daripada para pembeli.

Kesannya, akan menyukarkan kerja pemulihan yang dijalankan nanti serta projek akan dikategorikan sebagai projek yang tidak layak dipulihkan apabila maklumat tidak dapat dikumpulkan. Kemudian, pendokumentasian yang tidak baik akan merumitkan kerja pengumpulan maklumat dan memanjangkan tempoh masa pengumpulan. Akibatnya, akan melambatkan keseluruhan proses pemulihan yang dijalankan.

2.9.6.6 Cara Mengatasi Masalah

Cadangan penyelesaian adalah pemaju baru menghasilkan maklumat baru sendiri seperti lukisan, kontrak dan sebagainya dengan melantik perundingperunding baru serta berdasarkan pengalamannya mengendalikan projek-projek sebelum ini.

Selain itu, pemaju boleh mendapatkan sebahagian maklumat seperti maklumat pembeli daripada JPN dan pihak-pihak berkuasa lain. Pihak berkuasa lain akan mudah memberikan maklumat tersebut kerana pemaju baru sedang menyiapkan projek yang sudah lama terbengkalai. Sudah tentu masalah seperti ini mahu diselesaikan secepat mungkin oleh semua pihak yang berkenaan.

2.9.7. Status Hak Milik Tanah

Masalah status hak milik tanah merujuk kepada bebanan atau kepentingan berdaftar yang wujud ke atas tanah projek tersebut seperti pajakan, cagaran, kaveat, ismen dan sebagainya (Hussin & Omran, 2011). Masalah yang lebih merisaukan apabila pemaju lama menghilangkan diri dan menyebabkan pinjaman yang dibuat akan menjadi hutang lapuk kepada pihak bank serta cagaran yang dimasukkan oleh pihak bank akan menyukarkan kerja pemulihan ke atas tanah tersebut.

Segala urusan tanah perlu mendapatkan persetujuan bank selagi cagaran itu masih wujud. Selain itu, jika tanah dilelong oleh pihak bank maka proses pemulihan akan menjadi lebih rumit dan lama kerana JPN terpaksa mencari tuan tanah yang baru bagi membincangkan tindakan pemulihan yang dijalankan serta perlu mendapatkan persetujuan daripada pemilik tanah tersebut untuk menjalankan kerja pemulihan. Bebanan dan kepentingan berdaftar ini akan menghalang sebarang urusan tanah dibuat. Masalah akan menjadi lebih sukar jika pihak-pihak berkepentingan tersebut tidak mahu memberikan kerjasama kepada pihak JPN.

2.9.7.7 Cara Mengatasi Masalah

Antara cadangan penyelesaian masalah adalah pemaju baru mengemukakan aduan kepada pihak berkuasa untuk membantu memindahkan status milik tanah tersebut kepada pemaju baru bagi memudahkan kerja pembinaan dijalankan ke atas tanah tersebut. Tambahan pula, pihak bank perlu diingatkan untuk tidak menjual tanah tersebut jika projek tersebut dalam perancangan pemulihan agar apabila kerja pemulihan hendak dijalankan, tiada halangan daripada pihak-pihak lain.

2.9.8. Tawaran Kontrak dengan Pembeli Lama

Apabila pemaju baru dilantik untuk meneruskan projek, sudah tentu kontrak yang baru akan dihasilkan kerana kontrak lama sudah tidak sah kerana kontrak lama adalah perjanjian antara pembeli dengan pemaju lama. Oleh itu, jika kontrak baru dihasilkan, maka tawaran kontrak juga pasti berbeza berbanding kontrak lama (Yeng, 2006). Harga kontrak yang baru akan lebih mahal berbanding harga kontrak terdahulu kerana berlaku pertambahan kos pembinaan disebabkan pertambahan harga bahan binaan, pertambahan kos bagi menampung perubahan syarat baru PBT, pembayaran kepada perunding yang semestinya lebih tinggi daripada kontrak dahulu kerana menepati harga pasaran semasa.

Justeru itu, bayaran yang akan dikenakan kepada pembeli adalah lebih tinggi tetapi kebanyakan kos pemulihan ditanggung oleh kerajaan melalui dana yang telah diperuntukan atau ditanggung sebahagian oleh pembeli. Pembeli terpaksa akur dengan pertambahan bayaran tersebut kerana pembeli juga menginginkan rumah mereka disiapkan secepat mungkin daripada mereka terpaksa membayar pinjaman tetapi masih duduk dirumah sewa yang lain.

2.9.8.1 Cadangan Mengatasi Masalah

Cadangan kepada mengatasi masalah berlaku perbezaan tawaran kontrak antara pembeli lama dengan pemaju baru adalah pemaju menggunakan kontrak yang asal dan mendapatkan persetujuan muktamad dengan pembeli lama sebelum berkontrak. Penepatan harga kontrak yang dibuat akan dibincangkan bersama pembeli dan akan dipersetujui oleh semua pihak terlebih dahulu sebelum kontrak dilakukan. Persetujuan yang ingin dicapai perlulah memberi keuntungan kepada kesemua pihak yang berkontrak.

2.9.9. Berhadapan Tindakan Mahkamah

Antara masalah lain yang ditakuti oleh pemaju baru adalah apabila sedang menjalankan kerja pemulihan, projek terpaksa diberhentikan atas faktor arahan mahkamah yang mungkin akan menyebabkan sekali lagi projek terbengkalai jika projek diberhentikan dalam tempoh yang lama (Hussin & Omran, 2011). Tindakan mahkamah yang diambil oleh kontraktor, pembekal atau pembeli yang mendakwa pihak pemaju asal atas projek yang terbengkalai tersebut boleh mengheret pemaju asal ke peringkat perundangan. Hal ini akan menyebabkan projek digantung atau dibekukan dan tidak boleh menjalankan apa-apa kerja pembinaan ke atasnya. Pihak yang terlibat ini biasanya tidak mahu bertolak ansur antara satu sama lain, oleh itu, akan menyebabkan kerja pemulihan tertangguh.

2.9.9.1 Cadangan Mengatasi Masalah

Berikutan masalah dihadapi pemaju baru akibat tindakan mahkamah ke atas pemaju asal, pemaju baru dicadangkan untuk meminta bantuan daripada JPN untuk mendapatkan khidmat nasihat atau penguambela bagi melepaskan projek tersebut daripada dilibatkan dengan tindakan mahkamah tersebut. Perbincangan boleh dilakukan bersama pihak JPN agar mengadakan perbincangan bersama pihak mahkamah untuk tidak membekukan tapak projek agar projek dapat disiapkan dengan jayanya. Jika projek sekali

lagi terbengkalai, pastinya ramai pihak akan mengalami kerugian terutamanya pembeli-pembeli (Hussin & Omran, 2011).

2.9.10 Syarat Baru daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Disebabkan oleh projek terbengkalai dalam tempoh yang lama, kemungkinan PBT mengeluarkan syarat pembangunan yang baru. Sebagai contoh, perubahan syarat ukuran rumah, saiz jalan raya, spesifikasi bahan binaan, sistem perparitan yang perlu diperbaharui dan sebagainya. Oleh itu, pemaju baru perlu memenuhi syarat baru yang ditetapkan oleh pihak PBT ke atas projek yang dijalankan. Syarat baru ini menyebabkan pertambahan kos pemuliharaan yang terpaksa ditanggung pemaju baru. Pertambahan kos tersebut amat membimbangkan pemaju baru kerana meragui sama ada projek tersebut mampu mendatangkan keuntungan kepada pemaju atau tidak. Malah dengan adanya syarat-syarat baru ini, pemaju akan mengambil masa yang lama untuk mengkaji projek berkenaan untuk mengubahnya mengikut syarat baru yang ditetapkan supaya projek tersebut boleh diluluskan.

2.9.10.1. Cadangan Mengatasi Masalah

Cadangan bagi mengatasi masalah di atas adalah pemaju meletakkan kos tambahan tersebut di dalam kontrak diperingkat awal lagi supaya tidak berlaku perubahan harga kontrak semasa projek sedang dijalankan. Selain itu, jika pertambahan kos adalah kecil, pihak pemaju dicadangkan untuk menanggung kos tersebut dengan mengurangkan kos keuntungannya. Tetapi jika pertambahan kos adalah tinggi adalah sukar untuk kos tersebut ditanggung sepenuhnya oleh pihak pemaju kerana mereka juga menginginkan keuntungan ke atas projek pembangunan yang dijalankan.

2.9.11 Vandalisme

Antara permasalahan lain yang dihadapi oleh pemaju baru adalah berlakunya vandalisme ke atas bangunan sehingga merosakkan struktur bangunan tersebut. Vandalisme berlaku kerana bangunan yang terbengkalai mudah dimasuki pihak luar kerana tiada kawalan daripada pemilik projek atau pihak berkuasa. Jika vandalisme yang berlaku menyebabkan kerosakan struktur bangunan yang teruk, maka pertambahan kos akan berlaku untuk membaiki kerosakan-kerosakan tersebut (Dahlan, 2012)

2.9.11.1 Cadangan Mengatasi Masalah

Kaedah menyelesaikan masalah vandalisme yang dicadangkan adalah dengan cara pemaju meletakkan kos tambahan pembaikan struktur bangunan di dalam kontrak di peringkat awal lagi. Pemaju pastinya sudah maklum akan keadaan tapak bina semasa diambil alih setelah membuat lawatan ke atas tapak sebelum projek 51 dimulakan. Oleh itu, jangkakan pertambahan kos tersebut boleh dianggar awal oleh pihak pemaju.

2.9.12. Jenama Bahan Binaan

Kesukaran mencari jenama bahan binaan yang sama (Doraisamy et al., 2014) bagi menyambung kerja yang terhenti adalah antara masalah utama yang dihadapi oleh pemaju baru. Seperti yang dimaklum, pembekal akan mengeluarkan jenama sesuatu bahan selama dua (2) tahun, kemudian jenama tersebut akan berhenti dikeluarkan dan jenama bangunan baru dihasilkan. Jenama baru memberikan kualiti dan spesifikasi yang berbeza dengan jenama bahan yang lama. Tambahan pula, projek biasanya terbengkalai berbelah tahun lamanya dan sudah tentu jenama bahan yang lama sudah tidak lagi dikeluarkan oleh pembekal. Penggunaan jenama bahan binaan lain akan membawa kepada harga bahan yang berbeza daripada harga kontrak sebelum ini.

2.9.12.1. Cadangan Mengatasi Masalah

Cadangan penyelesaian adalah pemaju menukar keseluruhan bahan dengan bahan yang berlainan jenama tetapi harga yang lebih murah. Oleh itu, bahan binaan yang sudah dipasang sebelum ini perlu dibuka semula dan diganti dengan bahan lain yang seakan sama. Penggunaan bahan binaan yang lebih murah daripada sebelum ini dapat menampung kos pekerja membuka semula bahan yang dipasang dan kos pemasangan semula bahan binaan ke atas struktur bangunan tersebut. Pemaju juga dicadangkan untuk merujuk data pembekal lama daripada projek asal untuk memudahkan pencarian pembekal yang boleh mengeluarkan bahan seakan sama daripada bahan sebelum ini (Doraisamy et al., 2014).

2.10 Implikasi Projek Terbengkalai

Implikasi terhadap projek bermaksud kesan yang kurang baik kepada pihak – pihak yang terlibat dalam masalah bangunan terbengkalai ini kerana ianya menyebabkan industri pembangunan perumahan ini menjadi kurang baik dalam pandangan industri pembinaan kerana ianya memberi kesan yang besar.

2.10.1 Implikasi Terhadap Pembeli

Implikasi terhadap pembeli ini amat memberi kesan yang amat besar buat pembeli rumah yang menjadi mangsa dalam masalah perumahan terbengkalai ini kerana pembeli yang terlibat masih dikehendaki membayar balik pinjaman termasuk faedah kepada pembiaya walaupun tiada jaminan rumah akan disiapkan dan diserahkan kepada pembeli.

2.10.2 Implikasi Terhadap Pihak Berkepentingan

Implikasi terhadap pihak berkepentingan bermaksud pihak – pihak yang terlibat dalam masalah perumahan yang terbengkalai tersebut seperti pembiaya, tuan tanah, kontraktor, pemaju dan pembeli akan menghadapi implikasi perundangan yang berbeza. Ini membuka ruang kepada isu manipulasi oleh pihak tertentu dan selanjutnya menjadikan usaha pemulihan bertambah sukar.

2.10.3 Implikasi Terhadap Pemaju Asal Atau Baru

Implikasi terhadap pemaju asal atau baru akan menyebabkan pemaju asal atau pemaju yang dilantik kelak akan menghadapi kesukaran mendapatkan suntikan dana sama ada melalui pinjaman bank atau modal pelabur syarikat atau menjual baki unit yang tidak terjual bagi tujuan memulihkan aliran tunai kerana pihak pembeli atau pelabur tidak mempunyai kepercayaan terhadap projek yang bakal dipulihkan tersebut kerana projek tersebut telah tersenarai dalam projek yang bermasalah.

2.10.4 Implikasi Terhadap Industri Perumahan

Industri perumahan akan mengalami kesan yang agak buruk kerana reputasi industri perumahan dan hartanah Malaysia akan terjejas disamping menimbulkan persepsi negatif kepada bakal pembeli rumah dan para pelabur tempatan serta dari luar negara.

2.10.5 Implikasi Terhadap Kawasan / Orang Awam

Implikasi terhadap kawasan perumahan terbengkalai ini amat memberi kesan yang negatif kerana kawasan tersebut menjadi satu kawasan utama untuk melakukan aktiviti yang tidak bermoral seperti aktiviti pemujaan dan penagihan dadah. Selain itu, sekiranya tempat tersebut telah diselimuti semak samun yang tebal akan menjadi sebuah tempat pembiakan binatang yang berbisa. Implikasi terhadap sumber asli ialah tanah iaitu berlaku pembaziran tanah yang dapat dimanfaatkan dengan sebaiknya.

2.11. Cadangan Untuk Menangani Masalah Bangunan Terbengkalai

Cadangan – cadangan yang dikemukakan ini dapat memberi pandangan yang baik kepada industri perumahan untuk pemaju asal atau pemaju baru mengendalikan kembali projek perumahan yang telah terbengkalai supaya projek tersebut dapat diteruskan.

2.11.1 Pengambilalihan projek Perumahan

Pemaju asal atau pemaju baru seharusnya mengambil alih untuk meneruskan kembali projek yang telah terbengkalai tersebut supaya dapat menangani masalah ini secara berterusan berada dalam industry perumahan. Di samping itu, cadangan ini dapat dilihat dengan penurunan kadar jumlah perumahan yang terbengkalai.

2.11.2. Tindakan Undang – Undang

Setiap pemaju yang telah menyebabkan berlakunya projek tersebut terbengkalai ini seharusnya dikenakan Tindakan undang – undang kerana ianya menyebabkan kerugian besar kepada pelbagai pihak terutamanya pihak pembeli kerana mengalami kerugian yang besar dalam pembelian rumah.

2.11.3 Pihak Pemaju Boleh Diheret Ke Mahkamah.

Bila sebuah projek gagal disiapkan ia akan terus menjadi semak samun dan menjadi sebuah tempat untuk melakukan aktiviti yang tidak bermoral seperti aktiviti pemujaan dan aktiviti penagihan dadah. Hal ini akan menyebabkan penduduk kawasan yang berhampiran tersebut akan berasa terancam dan tidak selesa.

2.11.4 Konsep Bina Dan Jual Atasi Perumahan Terbengkalai

Persatuan Pemaju Hartanah Dan Perumahan Malaysia (REHDA) bereaksi terhadap cadangan kerajaan kerana langkah itu akan memberikan kesan negatif iaitu industry pembinaan rumah akan mengecut kerana pemaju kecil terpaksa gulung tikar kerana tidak mempunyai modal yang mencukupi untuk membina rumah sebelum boleh menjualnya. Maka, Persatuan Pembeli Rumah (HBA) telah mendesak kerajaan melaksanakan konsep bina dan jual.

2.11. 5 Peranan Kementerian

Terhadap kementerian yang terlibat dalam industri perumahan sepatutnya mengambil beberapa langkah seperti memperketatkan prosedur pengeluaran lesen pemaju perumahan dengan menitikberatkan aspek keupayaan kewangan.

2.11.6 Melaksanakan Peraturan Akauan Pemaju Perumahan 1991

Peraturan ini dapat diguna pakai terhadap yang mana pemajudi syartkan membuka akauan bagi setiap projek perumahan yang dilaksanakan dan dikehendaki mengemukakan laporan setiap enam (6) bulan. Sekiranya, pemaju gagal mengemukakan penyata kewangan, pemaju terbitakan didakwa di mahkamah.

2.11.7 Pengawasan Projek

Pengawasan projek ini hendaklah dilakukan secara berterusan seperti mana setiap pemajudi dikehendaki mengemukakan laporan kemajuan fizikal projek setiap enam (6) bulan sekali. Lawatan ketapak kerja diadakan dari masa ke semasa.

2.11.8 Penguatkuasaan Keatas Akta / Peraturan Pemaju Perumahan Diperketatkan

Pemaju – pemaju yang didapati tidak bertanggungjawab dan mealnggar Akta / Peraturan berkenaan akan didakwa oleh mahkamah.

2.12 Kesimpulan

Bab ini merumuskan bahawa, projek terbengkalai bukan sahaja memberi kesan kepada pemaju dan pembeli, malah memberi kesan kepada sosial, ekonomi dan alam sekitar. Kesan kepada sosial adalah bangunan terbiar tersebut akan menjadi sarang gejala tidak sihat seperti tempat menghisap dadah, tempat tumpangan gelandangan tempatan mahupun warga asing, tempat melepak golongan remaja, sarang penjenayah dan sebagainya. Di samping itu, projek terbengkalai juga memberi kesan kepada ekonomi negara kerana pelabur tempatan dan pelabur asing akan mula takut untuk melabur di Malaysia kerana lambakan projek terbengkalai.

Tambahan pula, kerajaan terpaksa mengeluarkan dana untuk membaik pulih projek terbengkalai dan juga kerajaan negeri akan hilang hasil kutipan cukai pintu serta cukai tanah. Selain itu, kesan kepada alam sekitar adalah menjadi risiko kepada kesihatan manusia kerana bangunan terbiar akan cenderung berlakunya pembiakan nyamuk aedes, menjadi tempat pembuangan sampah dan alatan serta terdapat bahan binaan yang bertaburan di sekitar tapak pembinaan.

Langkah utama yang diambil untuk menyelesaikan masalah ini adalah dengan membuat pemulihan terhadap projek-projek terbengkalai dan inisiatif lainnya adalah dengan penguatkuasaan undang-undang supaya nasib pembeli dan pihak lain yang terlibat terbela. Masalah projek terbengkalai di Malaysia amat membimbangkan dan perlu diambil perhatian oleh semua pihak terutamanya pemaju supaya berusaha menyiapkan projek mereka sebaiknya. Oleh itu, strategi untuk mengatasi masalah projek terbengkalai perlu dicipta dan disusun rapi agar masalah ini dapat dibendung daripada terus menjadi barah dalam industri pembinaan Malaysia.

BAB 3

METODOLOGI KAJIAN

3.1 Pengenalan

Menurut V. V. Khanzode (2007) metodologi kajian adalah satu jalan untuk mendapatkan jawapan kepada setiap masalah yang berlaku berasaskan saintifik. Metodologi kajian adalah cara yang sistematik untuk menyelesaikan masalah dan membantu dalam pengumpulan data, sampel serta mencari penyelesaian kepada permasalahan. Pada dasarnya, metodologi kajian adalah prosedur dimana penyelidik melakukan penerangan, penjelasan dan meramalkan sesuatu fenomena (Rajasekar et al., 2006).

Oleh itu, bab ini melihat terlebih dahulu pada strategi dan kaedah kajian yang bakal digunakan untuk kajian ini. Setelah mengenal pasti isu dan objektif yang dikaji, seterusnya pemilihan metodologi kajian yang sesuai dilakukan untuk mengumpulkan maklumat-maklumat bagi menjawab isu dan objektif tersebut. Perancangan metodologi mestilah dilakukan secara terperinci dan teratur bagi memastikan kaedah yang digunakan bersesuaian dengan objektif kajian yang ingin dicapai. Secara ringkasnya, kaedah yang digunakan untuk mendapatkan maklumat adalah dengan menemu bual dan kemudian menganalisis data tersebut. Pemilihan kaedah kajian yang digunakan adalah sangat penting bagi memastikan ketepatan keputusan yang diperolehi.

3.2 Reka Bentuk Kajian

Metodologi kajian perlu difahami sebelum suatu penyelidikan dijalankan. Adalah sangat penting bagi seorang penyelidik untuk memahami falsafah yang digunakan dalam mendasari kajian supaya penyelidik boleh menggunakan kaedah dan pendekatan kajian yang paling sesuai. Metod penyelidikan adalah merupakan teknik-teknik yang digunakan untuk mengumpul dan menganalisis data yang diperolehi (Uzairiah, 2017). Oleh itu, kaedah atau teknik yang dipilih mestilah berkaitan dengan persoalan kajian yang telah dinyatakan dan berdasarkan sumber pengumpulan data.

Metodologi ini menggunakan andaian ontologi dan epistemologi yang mengambil kira persoalan kajian, pendekatan konseptual suatu tajuk, metod yang digunakan dan sumber data. Kesemua komponen ini berkaitan antara satu sama lain. Oleh itu, reka bentuk kajian dicipta bagi merangka metodologi kajian yang digunakan untuk menyelesaikan persoalan dan objektif kajian. Kajian berbentuk saintifik perlu menyediakan reka bentuk kajian dengan menggunakan pelbagai pendekatan untuk menyelesaikan masalah kajian pada jangka masa dan anggaran kos yang ditetapkan (Rajasekar et al., 2006). Walaupun objektif kajian pertama dan kedua hampir sama, kemungkinan metodologi yang digunakan setiap objektif adalah berbeza. Untuk tujuan kajian ini, objektif pertama dan kedua menggunakan metodologi yang sama.

Kaedah kajian yang digunakan bagi kajian ini adalah kaedah kualitatif. Kaedah kualitatif adalah kaedah yang menyatakan andaian paradigma fenomenologi yang terdapat pelbagai realiti yang ditakrifkan secara sosial (Firestone, 1987). Data kualitatif tidak bersandarkan nombor tetapi lebih kepada kajian yang memerlukan pemahaman mendalam dimana data-data diinterpretasi dari analisis data yang dijalankan (Uzairiah, 2017). Disamping itu, bentuk kajian adalah jenis kajian lapangan (fieldwork) dan bukan kajian di meja kerja (deskwork).

3.3 KAJIAN LITERATUR

3.3.1 LOKASI 1

Bukit Rimau adalah sebuah perbandaran di Shah Alam, Daerah Klang, Selangor, Malaysia.

Bersama dengan perbandaran berdekatan Kota Kemuning, Bukit Rimau dikenali sebagai salah satu pinggir bandar paling hijau di Selangor. Menduduki lebih 365 ekar tanah, sebahagian daripada Bukit Rimau terletak di atas bukit yang landai. Kawasan ini terdiri daripada gabungan hartanah kediaman, hartanah komersial, pejabat, kemudahan riadah dan rekreasi, kemudahan pendidikan dan kebudayaan serta unit perindustrian.

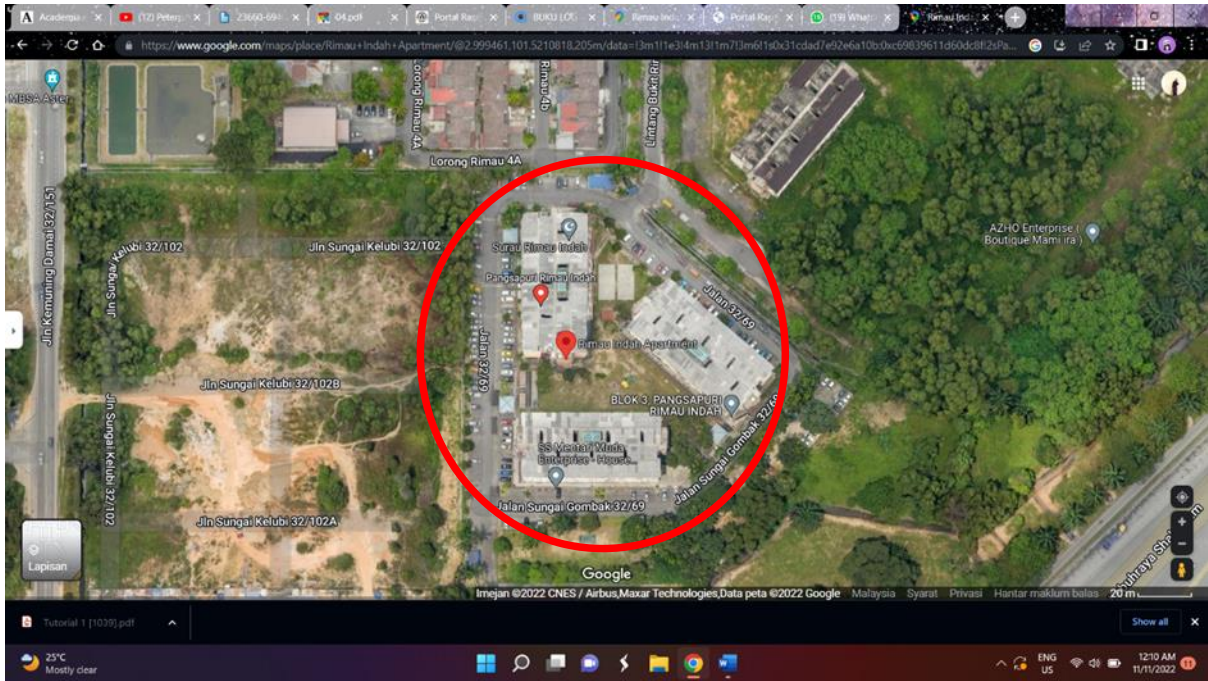
Bukit Rimau ditubuhkan sekitar tahun 1996. Nama itu berasal daripada perkataan bahasa Melayu, Bukit Harimau, bermaksud Bukit Harimau.

Bukit Rimau terletak di antara 3 bandar utama iaitu Subang Jaya, Shah Alam dan Klang. Ia dihubungkan dengan baik ke kawasan di Lembah Klang melalui rangkaian lebuh raya utama termasuk Lebuhraya Shah Alam (KESAS), Exit 505 - Persimpangan Bukit Rimau atau Exit 506B - Persimpangan Kemuning dan Lebuhraya Kemuning–Shah Alam. Bukit Rimau juga terletak di sebelah Kota Kemuning.

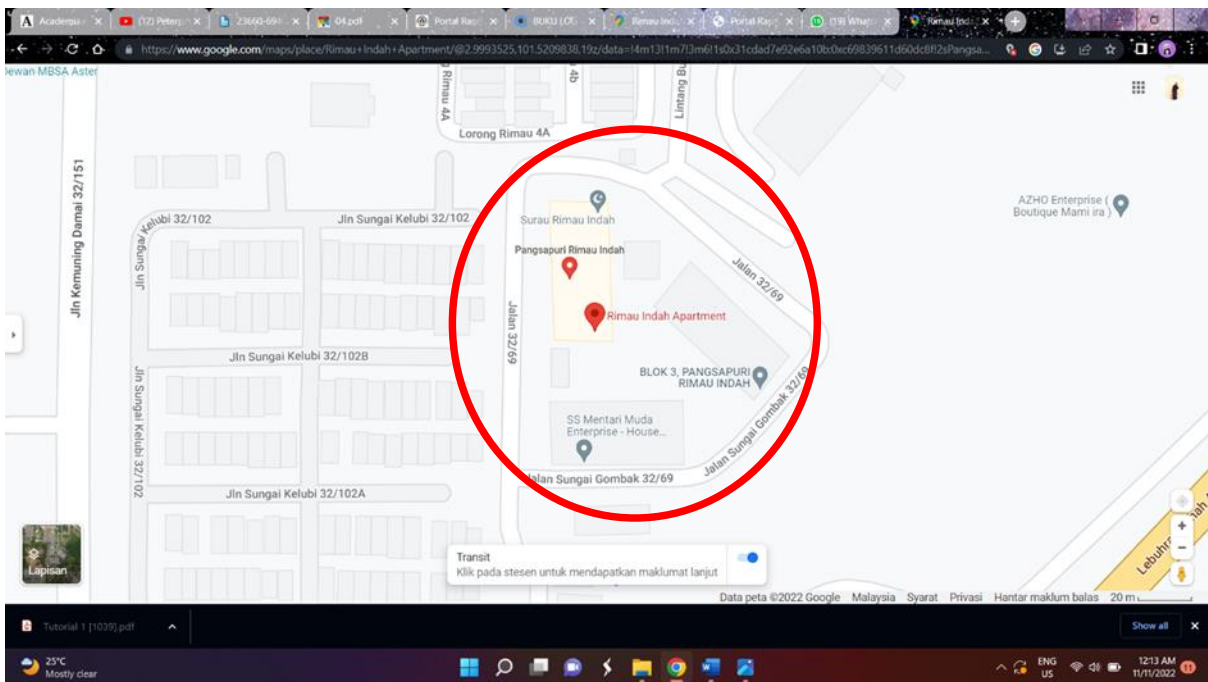
Bukit Rimau terdiri daripada sekurang-kurangnya 43 ekar taman, taman poket, tumbuh-tumbuhan tropika yang subur dan kemudahan rekreasi. Presint dan taman yang berbeza disambungkan oleh laluan pejalan kaki dan berbasikal yang berterusan. Lanskap jalan dalam kawasan perumahan ditata dengan luas dengan jalan selebar 50 kaki, membolehkan rizab hijau yang banyak di kedua-dua belah pihak.

Bukit Rimau dan Kota Kemuning, di mana sehingga 45% daripada kawasan itu diliputi kehijauan, dikenali sebagai dua kawasan perumahan paling hijau di Selangor.

Bukit Rimau juga merupakan salah satu perbandaran pertama di Malaysia yang menempatkan semua perkhidmatan utiliti di bawah tanah, menawarkan persekitaran yang lebih kemas dan bersih.



PETA LOKASI 3.1



PETA LOKASI 3.2

Peta lokasi kajian (bulatan merah menandakan kawasan kajian)



Gambarajah 3.1: gambarajah di tempat lokasi kejadian

3.3.2 KRONOLOGI KEJADIAN

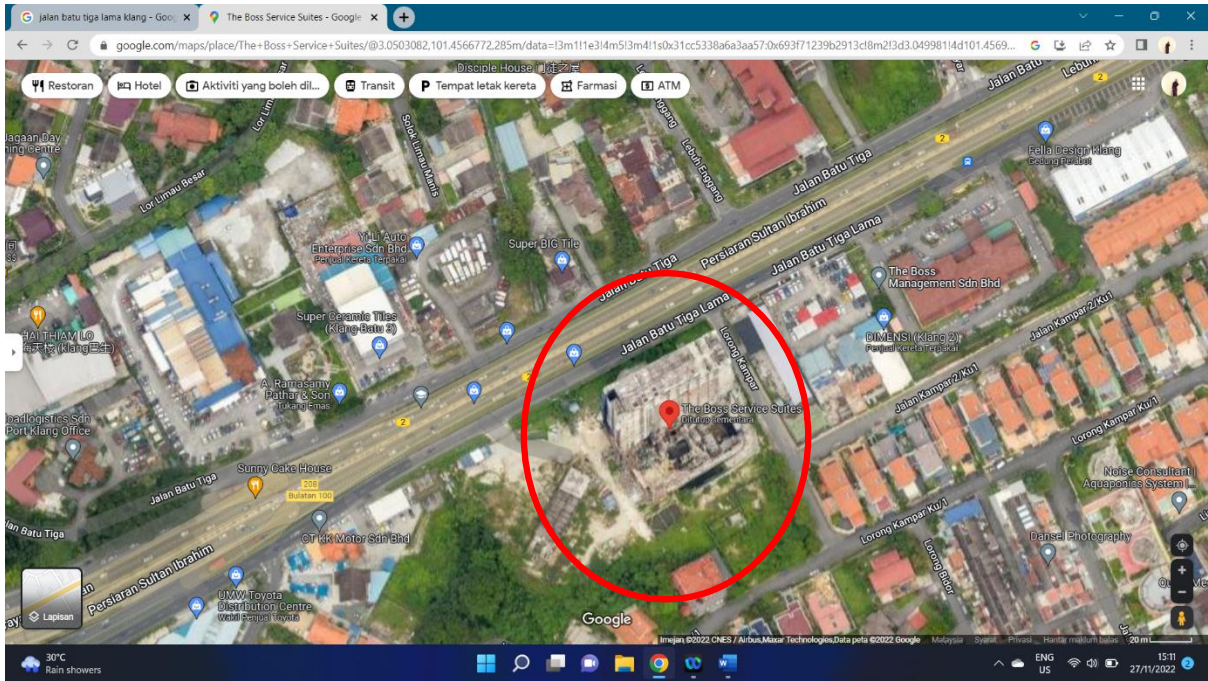
Pangsapuri Rimau Indah , di Bukit Rimau merupakan sebuah pangsapuri 5 tingkat yang dibina pada 15 Ogos 2001. Pangsapuri ini mempunyai 4 blok dan 350 unit, pada Ketika itu seramai 600 pembeli telah memilih kediaman ini kerana lokasinya yang agak

strategik dan membangun Ketika itu. Pangsapuri ini terletak di jalan sungai Gombak 32/62, seksyen 32, 40460 selangor. Pangsapuri ini dijangka siap pada 8 mac 2015.

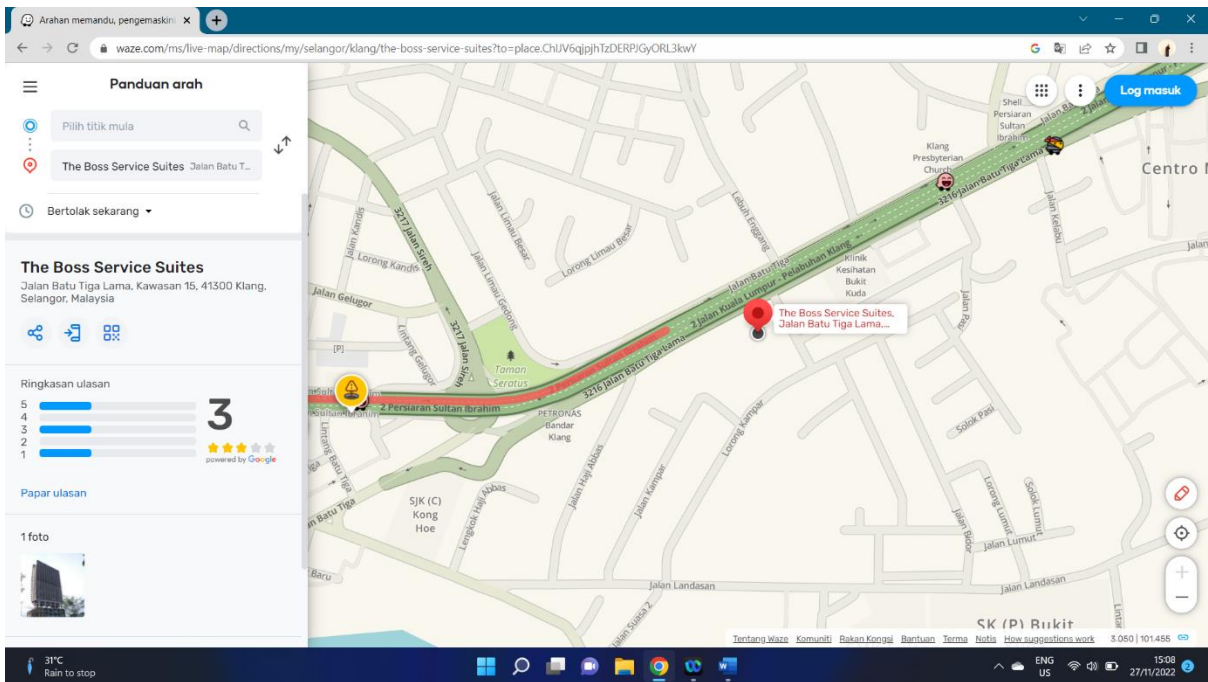
Namun, disebabkan beberapa faktor yang terjadi semasa bangunan tersebut sedang dijalankan menyebabkan projek ini tergendala dan akhirnya menjadi terbengkalai. Antara faktor yang menyebabkan projek ini tergendala ialah pemaju asal iaitu Tetuan Bukit Rimau sdn.bhd yang telah menyiapkan projek ini sebanyak 30% telah meninggal dunia. Projek ini seterusnya disambung oleh pemaju kedua. Namun pemaju ini telah diistikhar muflis dan terlibat dalam kes jenayah. Setelah kejadian ini berlaku, projek ini tergendala selama 5 tahun sebelum diistikhar terbengkalai dan dikategorikan sebagai projek sakit. Projek pangsapuri ini telah diambil oleh Bank Negara Malaysia (BNM) pada tahun 2021 sehingga kini. Setelah projek ini diambil alih oleh BNM, projek ini telah mendapat peruntukkan menerusi Tabung Pemulihan Projek Terbengkalai (TEPAT). Jumlah peruntukkan RM16 JUTA Bersama 2 projek yang lain di negeri Selangor dan bangunan ini dalam fasa membaik pulih untuk dijual Kembali.

3.3.3 LOKASI 2

Jalan Klang Lama atau Old Klang Road, Laluan Persekutuan adalah jalan utama yang pertama dan yang tertua di Lembah Klang, Malaysia sebelum Lebuh raya Persekutuan telah dibina pada tahun 1965. Jalan raya telah dibina oleh Kerajaan Persekutuan Tanah Melayu dari 1956 ke 1959. Jalan ini telah dibuka pada 14 Januari 1959 oleh Kementerian Kerja Raya, Sardon Jubir. Jalan melalui dua pekan iaitu Sungei Way dan Petaling Jaya



Peta lokasi 3.3



Peta lokasi 3.4



Gambarjah 3.3:
“gambarajah lokasi ke – 2 “

3.4 KAEDAH PENGHASILAN PROJEK



Gambar rajah 3.4:

1. Projek dimulakan dengan melawat kawasan terlebih dahulu untuk mengesahkan bahawasanya kawasan tersebut memang mempunyai bangunan perumahan yang terbengkalai.



Gambar rajah 3.5:

2. Pergi ke pejabat tanah untuk mengenal pasti hak milik tanah di lokasi kajian kes



Gambar rajah 3.6:

3. Pergi ke Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) untuk berjumpa dengan Puan Rohila untuk mendapatkan maklumat tentang lokasi kejadian kes .



Gambar rajah 3.7:

4. Pergi bertemu bual dengan orang awam yang berada di kawasan berhampiran lokasi kejadian.

3.5 KAJIAN AWAL

Kajian awal dilakukan dengan mendapatkan beberapa maklumat mengenai kajian yang akan dilakukan. Pada peringkat awal ini terdapat beberapa maklumat yang akan dicari seperti :

- a) Membuat perjumpaan dan berbincang bersama penyelia projek mengenai pengumpulan data dan maklumat penting yang sesuai dalam kajian ini.

- b) Melayari internet untuk mengetahui lebih banyak maklumat serta mendapatkan data tambahan yang sesuai. Memilih maklumat yang diperoleh melalui laman web yang boleh dipercayai ketulenan maklumat serta meletakkan senarai rujukan yang diperoleh. Melayari internet dapat mencari akta-akta serta piawaian-piawaian yang ada yang bersesuaian dengan kajian yang dilakukan. Di internet juga, terdapat beberapa artikel-artikel terhadap kajian terdahulu untuk dijadikan bahan utama untuk mengenal pasti kenyataan masalah , objektif projek dan sebagainya.

- c) Pengumpulan data yang berkaitan seperti faktor – faktor utama yang menyebabkan projek pembinaan ini menjadi terbengkalai dan mencari cadangan penyelesaian untuk masalah rumah terbengkalai ini. Selain untuk mengkaji risiko yang dihadapi kepada pemaju yang akan mengambil alih projek tersebut pada masa akan datang.

3.6 KAEDAH PENGUMPULAN DATA

Pengumpulan data merupakan proses penyelidikan untuk tujuan analisis sesuatu kajian dan merupakan satu proses mengemaskini maklumat yang dikumpul dari kajian. Pada peringkat ini, data yang diperolehi harus diperhatikan dan direkodkan sebagai hasil kajian. Terdapat perlbagai cara untuk mengumpul data. Berikut adalah kaedah pengumpulan data dan maklumat :

- Melayari Laman Web

bagi mendapatkan data tambahan yang sesuai. Memilih maklumat yang diperoleh melalui laman web yang boleh dipercayai ketulenan maklumat serta meletakkan senarai rujukan yang diperolah bagi mengelakkan berlakunya plagiat. Pelbagai maklumat di laman web seperti Wikipedia, ResearchGate dan sebagainya adalah satu sumber dan maklumat tambahan yang berkaitan dengan projek. Melalui internet, maklumat tambahan banyak dapat dikumpulkan. Setiap maklumat yang dapat dari laman web juga dibandingkan dengan pendapat sendiri supaya maklumat lebih tepat. Selain itu , ia juga mendapatkan maklumat asas mengenai pengurusan bunyi. Maklumat asas diperolehi daripada bahan bacaan seperti brochure artikel.

- **Buku Akta-Akta**

Mendapatkan maklumat tentang akta-akta atau peraturan yang perlu digunakan dalam kajian tersebut daripada isi kandungan buku akta tersebut . Maklumat daripada buku akta kebiasaannya lebih tepat berbanding dengan maklumat yang dapat dari internet atau artikel.

- **Melawat Tempat Kajian dan Mengambil bacaan tahap bunyi**

Melawat tempat kajian ini, ia memudahkan pengkaji sendiri untuk mendapat info-info, data dan maklumat mengenai kajian secara spesifik dengan mengenal pasi sendiri kawasan yang hendak dikaji tersebut.

- **Temubual**

Menjalankan temubual kepada orang yang berhampiran atau dengan pembeli rumah untuk menambahkan lagi maklumat mengenai kawasan dikaji.

3.7 INSTRUMEN KAJIAN

i. Temu bual

Ahli kumpulan telah mengadakan satu temu bual dengan penduduk berhampiran dengan lokasi kejadian.



Gambarajah 3.8: “ gambarajah Bersama orang awam di kawasan kajian”

- Berapa lamakah tinggal disini ?
- Berapa lamakah Kawasan rumah ini ter bengkalai ?
- Apakah yang terjadi kepada pemaju ?
- Apakah kegiatan yang dilakukan di Kawasan ter bengkalai tersebut ?
- Adakah perumahan ter bengkalai menjadi gangguan kepada orang sekeliling ?
- Adakah ada pihak yang datang melihat Kawasan tersebut ?
- Adakah pernah menjadi pembeli rumah ter bengkalai ?
- Apakah cadangan untuk Kawasan tersebut ?

Gambarajah 3.9: Gambarajah soalan yang diajukan kepada orang awam Ketika sesi temu bual.

3.8 ANALISIS DATA

Maklumat dan data yang diperolehi daripada hasil kajian yang kami lakukan akan dianalisis dengan betul dan tepat bagi memastikan segala maklumat tidak mempunyai sebarang percanggahan yang boleh memberikan kesan terhadap kajian kami.

Analisis akan dilakukan setelah kami peroleh data daripada jawapan responden terhadap borang soal selidik. Data yang diperoleh akan ditukarkan kepada angka dan juga dijadikan dalam bentuk carta agar mudah untuk kami melakukan analisis. Selain itu, semua maklumat yang diperoleh akan dikaji semula bagi mendapatkan maklumat atau rujukan yang boleh dipercayai kebenarannya.

Segala maklumat dan data yang akan dianalisis akan disusun mengikut peringkat diantara maklumat-maklumat yang diperoleh supaya tidak ada sebarang kekeliruan atau percanggahan yang boleh menjejaskan kajian kami.

3.9 PERANCANGAN PELAKSANAAN PROJEK

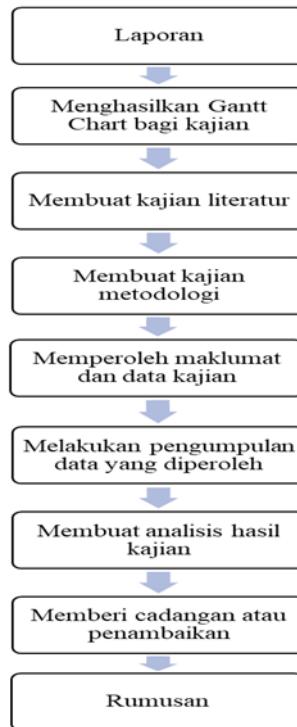
Kajian yang akan dilaksanakan perlu mengikut langkah kerja yang dirancang dengan teliti. Langkah kerja yang betul merupakan aspek yang penting dalam memastikan kerja atau pemerhatian yang dilakukan berjalan lancar dan teratur. Antara kaedah perancangan yang akan diguna pakai adalah seperti carta Gantt dan carta alir kajian. Kajian yang menggunakan kaedah carta alir kajian dan carta Gantt membantu proses analisis dan jangka masa kerja mengikut tempo masa yang ditetapkan. Langkah tersebut membantu memastikan objektif penghasilan projek dilakukan dengan lancar dan teratur. Kajian yang dihasilkan juga mempunyai kajian yang berkualiti, kemas dan spesifik. Terdapat beberapa perancangan kerja yang telah dijalankan iaitu:

- i) Carta Gantt
- ii) Carta Alir Kerja

Langkah-langkah ini membantu menjalankan kajian yang dilaksanakan pada masa yang ditetapkan. Seterusnya Kajian yang dihasilkan juga mempunyai kajian yang berkualiti, kemas dan spesifik. Objektif pelaksanaan projek adalah seperti berikut :

- (i) Menunjukkan cara kerja yang teratur dan perancangan yang sistematik
- (ii) Memudahkan proses penyelesaian masalah dilakukan.

Jadual 3.1: Carta Gantt



Jadual 3.2 : carta alir

3.10. RUMUSAN

Metadologi adalah amat penting sebelum menjalankan sesuatu kajian. Hal ini kerana kualiti kajian bergantung kepada ketetapan penggunaan kaedah yang sesuai dengan objektif kajian untuk menghasilkan kajian yang mencapai objektif. Bab ini juga menerangkan secara terperinci tentang kaedah pelaksanaan kajian iaitu melalui temu bual, pemerhatian dan analisis dokumen. Penggabungan kaedah-kaedah kuantitatif dan kualitatif yang dilakukan dapat menghasilkan dapatan dan data-data yang berkesan dan menyeluruh.

BAB 4

ANALISIS DATA

4.1 PENGENALAN

Dalam setiap kajian, bahagian dapatan kajian sangat memainkan peranan yang penting kerana segala dapatan kajian akan ditunjukkan dalam bab ini. Hal ini demikian kerana, melalui dapatan data yang diperolehi oleh pengkaji semasa kajian dilakukan dapat menjawab segala objektif kajian dalam bab 1. Bab ini akan membincangkan mengenai hasil analisis dan perbincangan hasil yang diperoleh berdasarkan faktor – faktor, risiko kepada pemaju baru dan cadangan yang dapat dicadangkan untuk menyelesaikan masalah bangunan yang terbengkalai yang diperolehi oleh kaji selidik daripada pihak – pihak yang terlibat.

4.2 ANALISIS DATA

Di dalam bab ini mengandungi analisis data-data yang diperoleh daripada sesi temu bual (semi-struktur) dan kajian dalam jurnal, artikel buku yang dijadikan rujukan kajian ini. Proses menganalisis data dibahagikan kepada dua (2) bahagian iaitu;-

Bahagian A : Faktor – Faktor projek terbengkalai

Bahagian B : Risiko yang dihadapi oleh pemaju untuk mengambil alih

4.2.1 Bahagian A : Punca – punca projek terbengkalai

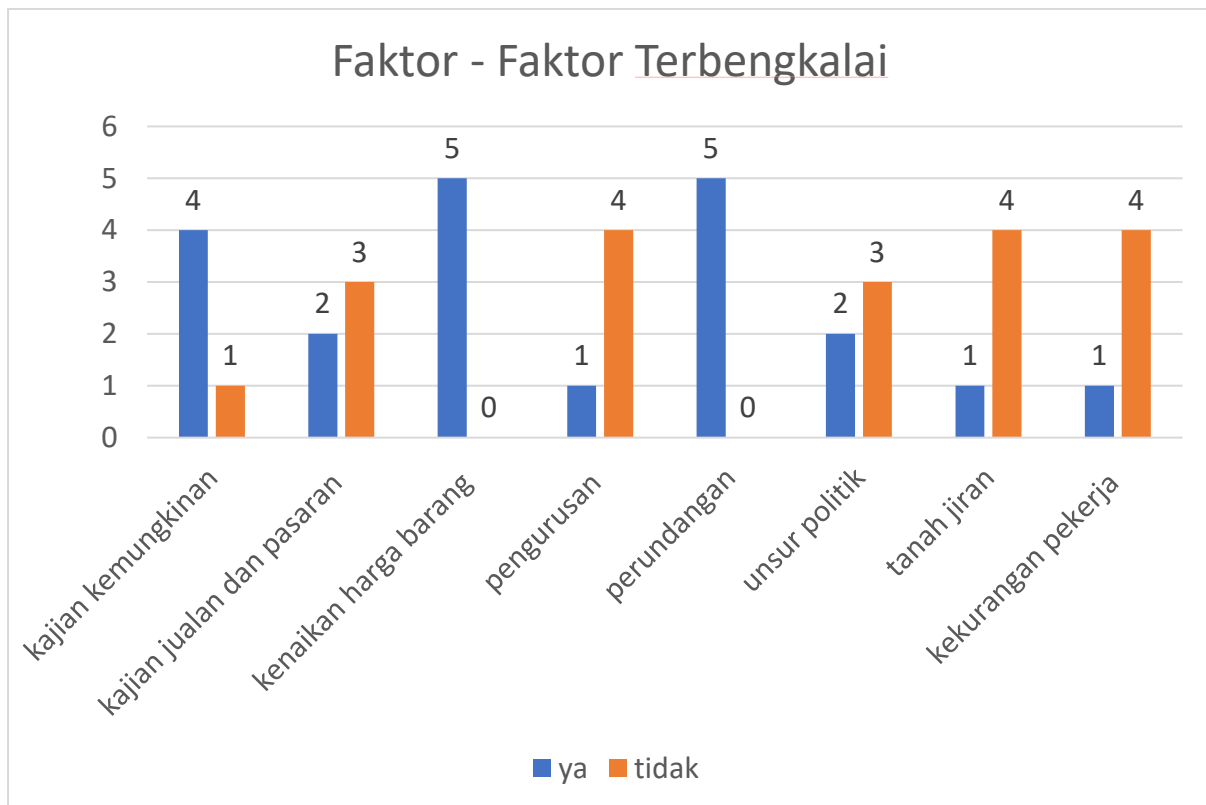
Bahagian A ini adalah menganalisis punca-punca yang menyebabkan sesuatu projek itu terbengkalai. Jadual 4.3 menunjukkan terdapat 10 punca yang membawa kepada berlakunya projek terbengkalai iaitu:-.

Kod	Penekan Data	Responden					Jumlah	%
		A	B	C	D	E		
C1	<u>Kekurangan kajian kemungkinan</u>							
C1.1	Ya		/	/	/	/	4	80
C1.2	Tidak	/					1	20
C2	<u>Tidak membuat kajian jualan dan pasaran dengan betul</u>							
C2.1	Ya		/	/			2	40
C2.2	Tidak	/			/	/	3	60
C3	<u>Masalah kewangan yang dihadapi oleh pemaju</u>							
C3.1	Ya	/	/	/	/	/	5	100
C3.2	Tidak						0	0
C4	<u>Kenaikan harga bahan binaan</u>							
C4.1	Ya			/			1	20
C4.2	Tidak	/	/		/	/	4	80
C5	<u>Masalah pengurusan</u>							
C5.1	Ya	/	/	/	/	/	5	100
C5.2	Tidak						0	0
C6	<u>Faktor perundangan</u>							
C6.1	Ya	/	/				2	40
C6.2	Tidak			/	/	/	3	60
C7	<u>Melibatkan unsur politik</u>							
C7.1	Ya	/	/	/			3	60
C7.2	Tidak				/	/	2	40

C8	<u>Masalah kebenaran pemilik tanah berhampiran projek</u>							
C8.1	Ya		/				1	20
C8.2	Tidak	/		/	/	/	4	80
C9	<u>Kekurangan pekerja</u>							
C9.1	Ya		/				1	20
C9.2	Tidak	/		/	/	/	4	80

Jadual 4.1

Berdasarkan jadual di atas, ringkasan daripada punca-punca tersebut telah di digambarkan dengan lebih jelas dan mudah dalam bentuk graf seperti yang ditunjukkan di dalam



Graf 4.1: faktor – faktor yang menyebabkan rumah terbengkalai

Rajah 4.3, boleh dilihat bahawa beberapa responden mempunyai frekuensi yang sama dalam memilih faktor - faktor yang mengakibatkan berlakunya projek terbengkalai. Rajah 4.4 memaparkan punca-punca projek terbengkalai yang telah disusun mengikut mengikut punca paling utama hingga punca yang paling ringan. Jadual 4.3 ini menunjukkan bahawa masalah kewangan yang dihadapi oleh pemaju dan masalah pengurusan di tapak adalah punca utama berlakunya projek terbengkalai iaitu mendapat

frekuensi peratusan sebanyak 100%. Hal ini kerana projek yang tidak diatur dan diurus aliran tunai dengan baik akan menghadapi masalah untuk membayar kemajuan kerja kontraktor dan menyebabkan kontraktor lari seterusnya projek akan tergantung.

Punca projek terbengkalai kedua tertinggi adalah kelemahan pemaju dalam melakukan kajian kemungkinan secara mendalam dan menyeluruh sebelum memulakan projek dengan mencapai frekuensi peratus sebanyak 80%. Kajian kemungkinan adalah penting untuk menentukan tahap keupayaan sesuatu projek sebelum dibangunkan. Jika kajian kemungkinan tidak dilakukan secara mendalam oleh orang yang berpengalaman, projek tidak dapat diukur keberkesannya dengan tepat. Manakala unsur politik dan masalah inflasi ekonomi dunia mendapat tempat ketiga iaitu sebanyak 60%. Ini kerana projek yang diberikan secara tidak adil kepada orang yang tidak mempunyai keupayaan memajukan projek dengan baik boleh menyebabkan projek terbengkalai.

Punca yang berada di tahap 4 iaitu sebanyak 40% adalah pemaju tidak membuat kajian jualan dan pasaran dengan betul serta melibatkan faktor perundangan. Pemaju yang tidak membuat kajian jualan dan pasaran yang betul akan membawa kepada lebih tawaran daripada permintaan yang diperlukan. Kajian perlu mengambil kira populasi penduduk dikawasan tersebut dan jenis perumahan yang boleh dibina supaya penduduk sekitar mampu untuk membeli serta rumah yang dibina adalah bersesuaian dengan persekitaran kawasan tersebut. Faktor perundangan pula adalah melibatkan pelaksanaan undang-undang yang ketat terpaksa dipatuhi oleh pemaju.

Akhir sekali, kenaikan harga bahan binaan, masalah kebenaran pemilik tanah berhampiran projek serta kekurangan pekerja adalah punca yang paling kurang memberi kesan kepada terjadinya projek terbengkalai. Kenaikan harga binaan adalah disebabkan oleh berlakunya inflasi ekonomi yang merupakan faktor luaran tidak terkawal (Yap, 2013) kerana apabila masalah ekonomi terjadi, mata wang akan jatuh dan seterusnya menyebabkan harga bahan binaan menjadi mahal. Terdapat juga pemaju yang berhadapan masalah meminta kebenaran pemilik-pemilik tanah di persekitaran tapak binaan kerana tanah mereka akan dijadikan laluan keluar masuk jentera binaan, kemudian menyebabkan projek terpaksa dihentikan kerana pemilik tanah tersebut tidak memberi keizinan. Punca lain adalah kekurangan tenaga pekerja kerana projek yang menggunakan pekerja warga asing perlu melalui prosedur yang agak sukar bagi memohon permit perkerjaan mereka dan kebanyakan tidak menjadikan buruh sebagai pilihan pekerjaan mereka.

Tahap	Punca – punca projek terbengkalai	Jumlah	%
1	Masalah kewangan yang dihadapi oleh pemaju	5	100
	Masalah pengurusan	5	100
2	Kekurangan kajian kemungkinan	4	80
3	Melibatkan unsur politik	3	60
4	Tidak membuat kajian jualan dan pasaran dengan betul	2	40
	Faktor perundangan	2	40
5	Kenaikan harga bahan binaan	1	20
	Masalah kebenaran pemilik tanah berhampiran projek	1	20
	Kekurangan pekerja	1	20

Jadual 4.2

4.2.2. Bahagian B : Risiko yang dihadapi oleh pemaju untuk mengambil alih

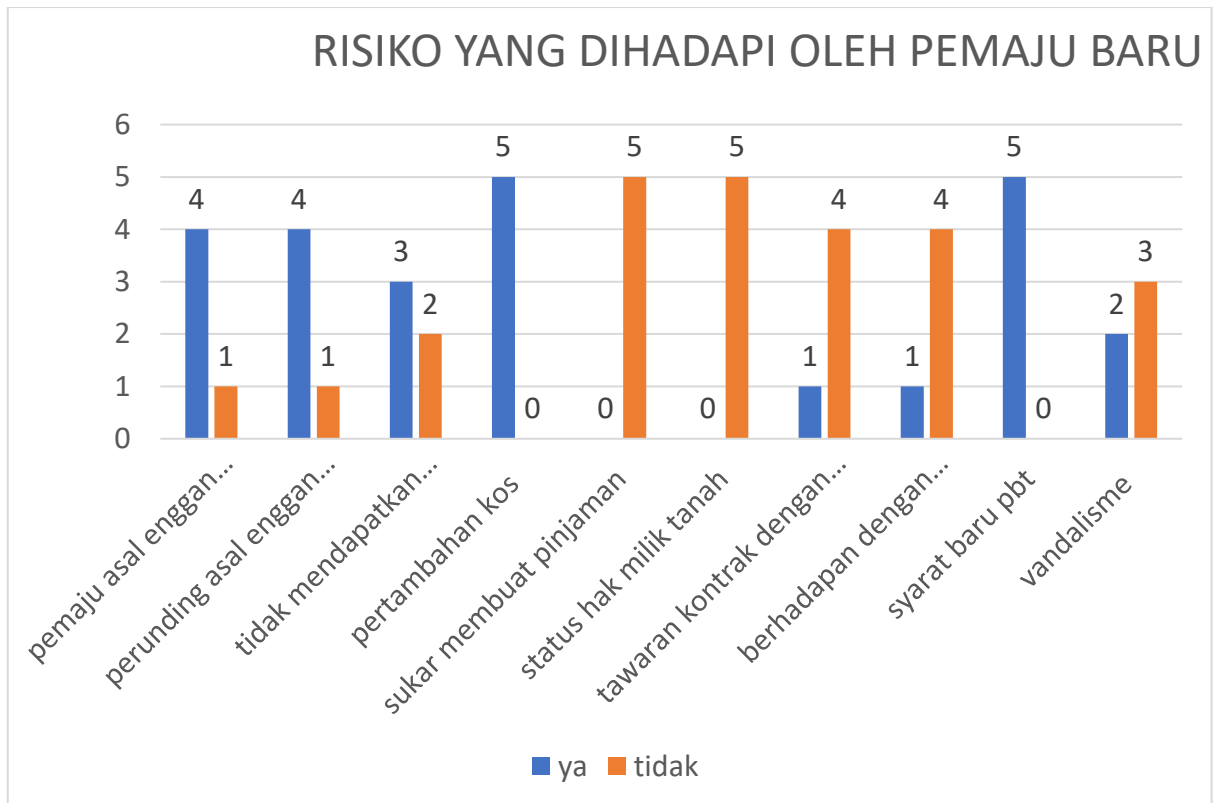
Bahagian B merupakan bahagian yang paling penting bagi kajian ini kerana soalan-soalan di Bahagian B adalah untuk menjawab kedua-dua objektif kajian iaitu masalah dihadapi pemaju baru semasa menjalankan proses pemulihan serta kaedah mengatasinya. Jadual 4.5 menunjukkan frekuensi peratusan responden bagi setiap

masalah dihadapi pemaju baru apabila mengambil alih projek berstatus terbengkalai dan seterusnya akan menjawab objektif kajian yang pertama.

kod	Penekan Data	Responded					jumlah
		A	B	C	D	E	
B1	Pemaju asal enggan memberikan kerjasama						
B1.1	ya	/		/	/	/	4
B1.2	tidak		/				1
B2	Perunding asal enggan memberikan kerjasama						
B2.1	ya	/	/	/	/		4
B2.2	tidak					/	1
B3	Sukar mendapatkan kepercayaan pembeli baru						
B3.1	ya	/	/			/	3
B3.2	tidak			/	/		2
B4	Pertambahan kos tinggi daripada kontraktor baru						
B4.1	ya	/	/	/	/	/	5
B4.2	tidak						0
B5	sukar membuat pinjaman- pemaju asal gagal menyelesaikan hutang						
B5.1	ya						0
B5.2	tidak	/	/	/	/	/	5
B6	status hak milik tanah						
B6.1	ya						0
B6.2	tidak	/	/	/	/	/	5
B7	tawaran kontrak dengan pembeli						
B7.1	ya						1
B7.2	tidak						4
B8	berhadapan dengan mahkamah						
B8.1	ya			/			1
B8.2	tidak	/	/		/	/	4
B9	syarat baru PBT						
B9.1	ya	/	/	/	/	/	5
B9.2	tidak						0
B10	vandalisme						
B10.1	ya	/				/	2
B10.2	tidak		/	/	/		3

Jadual 4.3

Berdasarkan jadual di atas, ringkasan daripada masalah-masalah tersebut telah di digambarkan dengan lebih jelas dan mudah dalam bentuk graf seperti yang ditunjukkan di dalam Rajah 4.3



Graf 4.2: ringkasan risiko yang dihadapi oleh pemaju baru

Rajah 4.4 menunjukkan secara jelas bahawa tiada responden yang bersetuju dengan kenyataan pemaju baru sukar memohon pinjaman disebabkan oleh pinjaman titian projek terdahulu yang belum terlunas serta status hak milik tanah adalah masalah semasa proses pemulihan. Seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 4.6, masalah yang paling utama dihadapi pemaju semasa proses pemulihan dengan mencapai frekuensi 100% adalah pertambahan kos yang tinggi daripada kontraktor baru kerana kontraktor perlu menganalisis dan mengkaji tahap kekuatan dan kebolehtahanan struktur bangunan yang telah dibina sama ada struktur tersebut perlu dibina semua atau boleh dikekalkan. Jika perlu dibina semula, pertambahan kos bagi memecah dan membina semula perlu diambil kira.

Selain itu, penambahan syarat-syarat baru daripada PBT juga mencapai frekuensi 100% kerana bagi memenuhi syarat-syarat tersebut yang dulunya tidak dinyatakan di dalam kontrak asal akan menyebabkan pertambahan kos pembinaan. Kesukaran mendapatkan jenama bahan binaan yang sama seperti dinyatakan di dalam kontrak asal juga merupakan masalah paling utama dihadapi pemaju baru.

Seterusnya adalah Tahap 3 yang mencapai frekuensi 60% adalah sukar mendapat kepercayaan pembeli baru bagi membeli baki unit yang belum terjual kerana projek pernah berstatus terbengkalai. Pembeli khuatir jika projek tersebut akan terbengkalai sekali lagi walaupun dikendalikan oleh pemaju baru. Masalah di Tahap 4 yang mempunyai frekuensi 40% adalah pemaju sukar memohon pinjaman daripada pihak pembiaya kerana projek berstatus terbengkalai sebelumnya. Selain itu, berlaku vandalisme di bangunan tersebut sehingga merosakkan struktur bangunan sedia ada. Dan risiko keselamatan juga masalah di kerana kebanyakan bangunan terbengkalai menjadi tempat penjenayah bersembunyi dan menjadi tempat sarang penagih dadah.

Akhir sekali adalah masalah paling kurang dipersetujui responden yang mencapai frekuensi terendah iaitu 20% sahaja. Masalah tersebut adalah perbezaan tawaran kontrak antara pembeli lama dan pemaju baru kerana pemaju baru sememangnya akan menggunakan kontrak baru yang sudah dipersetujui oleh pembeli. Masalah lain adalah tindakan mahkamah kerana kebiasaannya tindakah 83 mahkamah hanya dikenakan kepada pihak yang terlibat tanpa mengganggu perjalanan kemajuan kerja di tapak bina.

Tahap	Risiko Yang Dihadapi Oleh Pemaju Baru	Jumlah	%
1	Pertambahan kos yang tinggi daripada kontraktor baru	5	100
	Syarat -syarat baru oleh PBT	5	100
	Kesukaran mendapatkan jenama bahan yang sama	5	100
	Risiko kesihatan	5	100
2	Pemaju asal enggan memberikan Kerjasama	4	80
	Perunding asal enggan memberikan maklumat	4	80
	Ketidacukupan maklumat	4	80
3	Sukar mendapatkan kepercayaan pembeli baru	3	60
4	Kesukaran memohon pinjaman	2	60
	Vandalisme	2	40

	Risiko keselamatan		
5	Berbezaan tawaran kontrak antara pembeli lama dan pemaju baru	1	20
	Tindakan mahkamah	1	20
6	Sukar membuat pinjaman – pemaju asal gagal menyelesaikan pinjaman	0	0
	Status hak milik tanah	0	0

Jadual 4.4

Soalan yang seterusnya adalah kaedah mengatasi masalah-masalah yang telah dibincangkan di atas. Soalan-soalan ini adalah bagi menjawab objektif kajian yang kedua. Maklumbalas responden masih dikira dalam bentuk peratusan bagi memudahkan membuat perbandingan iaitu seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 4.4.

Jadual 4.4 menunjukkan frekuensi jawapan bagi setiap responden terhadap kaedah mengatasi masalah yang bakal dihadapi semasa menjalankan proses pemulihan projek terbengkalai. Bagi masalah pertama iaitu pemaju asal enggan memberikan kerjasama apabila diminta maklumat projek, 80% responden bersetuju untuk mengemukakan aduan kepada pihak berkuasa untuk mendapatkan maklumat tersebut serta menghasilkan maklumat baru seperti lukisan, kontrak dan sebagainya. Manakala, 20% responden menyatakan untuk mendapatkan maklumat-maklumat daripada pihak-pihak berkuasa yang terlibat kerana mereka mempunyai maklumat tersebut.

Kaedah mengatasi bagi masalah perunding asal enggan memberikan kerjasama dalam menyalurkan maklumat yang diperlukan adalah dengan mengemukakan aduan kepada pihak berkuasa terhadap perunding asal atau melantik perunding lama untuk meneruskan projek, keduanya mendapat frekuensi 80%. Kaedah seterusnya frekuensi 40% adalah melantik perunding baru untuk menghasilkan maklumat baru ataupun kaedah keempat dengan frekuensi 20% iaitu menggunakan dana JPN untuk membayar perunding lama agar memberikan maklumat-maklumat yang diperlukan.

Manakala bagi masalah sukar mendapatkan kepercayaan pembeli baru untuk membeli baki unit yang belum terjual adalah dengan membentangkan projek-projek yang berjaya disiapkan oleh pemaju dengan jayanya bagi menyakinkan pembeli, frekuensi kaedah ini hanya 40%. Manakala, kaedah penyelesaian lain yang hanya mempunyai 20% frekuensi adalah dengan mengubah pelan rumah, merancang strategi pemasaran dengan baik serta menyiapkan rumah dengan secepatnya supaya pembeli lebih yakin apabila melihat projek yang sudah siap.

Antara lain, masalah pertambahan kos kontraktor baru kerana perlu mengkaji struktur sedia ada hanya mempunyai kaedah mengatasi berfrekuensi 40% iaitu kontraktor baru mengkaji pelan dan maklumat sebelumnya bagi mendapat gambaran kondisi struktur tersebut. Tetapi, kesemua responden tidak bersetuju untuk melantik kontraktor lama bagi menyelesaikan masalah ini kerana kaedah ini tidak mampu mengatasi masalah pertambahan kos tersebut disebabkan oleh kontraktor tetap perlu mengkaji struktur bangunan kerana projek tersebut telah terbengkalai lama.

Selain itu, bagi masalah kesukaran memohon pinjaman daripada pihak pembiaya kerana projek pernah berstatus terbengkalai hanya mempunyai frekuensi 40% bagi kaedah memohon bantuan JPN untuk meminta pembiaya meringankan syarat permohonan serta pemaju boleh membentangkan kemampuan syarikat untuk menyakinkan pihak pembiaya. kaedah seterusnya adalah berfrekuensi 20% iaitu pemaju mendahulukan modalnya terlebih dahulu untuk memulakan projek bagi mengelakkan projek tertangguh.

Bagi masalah ketidakcukupan maklumat akibat pendokumentasian yang tidak sistematik, kedua-dua kaedah yang digunakan dipersetujui responden sebanyak 80% frekuensi; iaitu pemaju menghasilkan maklumat sendiri serta memohon maklumat dari pihak-pihak berkuasa yang pernah terlibat dengan projek tersebut sebelum ini. Kemudian, kaedah mengatasi bagi masalah perbezaan tawaran kontrak antara pembeli dengan pemaju baru adalah dengan mengadakan perbincangan terlebih dahulu bersama pembeli sebelum kontrak dibuat. Kaedah ini hanya berfrekuensi 20% manakala

selebihnya tidak bersetuju untuk menggunakan kontrak lama kerana kontrak lama sudah tidak sah jika pihak yang berkontrak sudah bertukar.

Kaedah penyelesaian bagi masalah projek tidak dapat dijalankan kerana tapak sedang dalam tindakan mahkamah pula hanya mencapai frekuensi 20% iaitu pemaju memohon bantuan JPN untuk mendapatkan khidmat nasihat atau peguambela bagi memastikan projek terkecuali daripada tindakan mahkamah tersebut. Manakala bagi masalah pertambahan kos bagi memenuhi syarat-syarat baru dari PBT pula mempunyai tiga kaedah mengatasi; dua kaedah mempunyai frekuensi 80% iaitu meletakkan kos tambahan tersebut dalam kontrak supaya semua pihak maklum akan penambahan kos tersebut serta pemaju mengadakan rundingan bersama PBT bagi meringankan syarat tersebut disebabkan projek pernah berstatus terbengkalai dengan bantuan pihak JPN.

Seterusnya, bagi masalah vandalisme hanya mempunyai satu kaedah mengatasi masalah tersebut iaitu meletakkan kos tambahan untuk membaiki struktur bangunan yang rosak ke dalam kontrak dan kaedah ini mempunyai frekuensi sebanyak 40% sahaja.. Kaedah mengatasi masalah risiko keselamatan hanya mempunyai frekuensi 40% iaitu dengan memohon bantuan pihak berkuasa untuk membuat pemantauan dan tangkapan keatas penjenayah yang berada di tapak. Biasanya penjenayah dan penghuni yang menumpang di bangunan terbengkalai akan beredar sebaik sahaja kerja pemulihan hendak dimulakan. Akhir sekali, bagi masalah risiko kesihatan, kesemua responden bersetuju dengan kaedah memanggil pihak kesihatan untuk menjalankan semburan nyamuk aedes di tapak serta 20% memilih untuk mengadakan gotong-royong di tapak bagi membersihkan tapak binaan

4.3 Kesimpulan

Jelasnya bahawa mengendalikan projek yang pernah terbengkalai lebih sukar berbanding mengendalikan projek pembinaan biasa kerana projek yang sudah lama terbengkalai akan berhadapan perubahan harga yang tidak sama seperti kontrak sebelumnya dan pelbagai syarat baru yang telah diwartakan perlu diikuti pemaju baru

serta masalah mendapatkan maklumat projek daripada pihak-pihak yang terlibat dengan projek sebelum ini. Pelbagai masalah bakal dihadapi pemaju penyelamat seperti yang telah dibincangkan dalam jadual di atas. Malah, tidak semua masalah yang dihadapi pemaju mempunyai jalan penyelesaian. Walhal, risiko tersebut terpaksa ditelan oleh pemaju baru. Masalah projek terbengkalai adalah bebanan kepada kerajaan kerana kerajaan terpaksa mengeluarkan dana untuk menyelesaikan projek tersebut walaupun projek adalah milik syarikat swasta asalnya. Kos pemulihan bukanlah sedikit, tetapi menelan belanja sehingga ratusan juta.

BAB 5

KESIMPULAN DAN CADANGAN

5.1 Pengenalan

Bab 5 menerangkan tentang kesimpulan kepada kajian terhadap analisis yang telah dibincangkan dalam bab sebelum ini. Kesimpulan adalah merangkumi masalah-masalah dihadapi pemaju sehingga menyebabkan projek terbengkalai dan cara mengatasi masalah tersebut. Bagi mencapai objektif kajian, kajian literatur yang komprehensif, pengumpulan data yang sistematik dan menganalisis data dengan terperinci telah dilaksanakan. Selain itu, di akhir bab ini akan menyenaraikan beberapa halangan yang ditempuhi pengkaji dalam menjalankan kajian ini beserta beberapa cadangan kajian lanjutan pada masa akan datang.

5.2 Kesimpulan Kajian

Tujuan kajian ini dilaksanakan adalah untuk mengenal pasti masalah yang berlaku terhadap sebuah projek pembinaan perumahan sehingga menyebabkan projek terbengkalai dan cara mengatasi masalah tersebut. Kesimpulan kajian dibuat selaras dengan kedua-dua objektif yang diketengahkan.

5.2.1 Objektif pertama : Untuk Mengenal Pasti Faktor – Faktor Yang Dijalankan Oleh Syarikat Kerajaan Dan Syarikat Swasta terbengkalai.

Secara keseluruhannya, terdapat sembilan (9) faktor yang menyebabkan sebuah projek tidak dapat disiapkan pada waktu yang ditetapkan sehingga projek tersebut terbengkalai.

- i. Masalah dari pihak pemaju
- ii. Kajian jualan dan pasaran
- iii. Masalah kewangan yang dihadapi oleh pemaju
- iv. Masalah kekurangan bahan binaan
- v. Kenaikan harga bahan binaan
- vi. Masalah pengurusan
- vii. Faktor perundangan
- viii. Melibatkan unsur politik
- ix. Masalah teknikal di tapak projek

Berdasarkan senarai di atas, boleh didapati bahawa terdapat banyak faktor yang mempengaruhi yang telah mengakibatkan projek menjadi terbengkalai .

5.2.2 Objektif Kedua : Untuk Menganalisis Cara Atau Penyelesaian Dalam Permasalahan Bangunan Terbengkalai Bagi Meminimumkan Kerugian Bagi Semua Pihak.

Berdasarkan perbincangan yang telah dibuat dalam bab 4 bagi menerangkan penemuan kajian untuk menjawab objektif kajian kedua, konklusi yang diperoleh adalah senarai kaedah penyelesaian yang dilakukan oleh pemaju baru apabila menghadapi masalah semasa menjalankan proses pemulihan projek terbengkalai. Menurut penemuan kajian, kebanyakan masalah diselesaikan dengan bantuan Jabatan Perumahan Negara dan pihak berkuasa yang terlibat.

Sebagai contoh, pemaju meminta bantuan pihak berkuasa seperti Pihak Berkuasa Tempatan, Majlis Perbandaran, Jabatan Paip & Saliran, Jabatan Bomba & Penyelamat dan sebagainya yang terlibat dengan projek tersebut bagi mendapatkan maklumat projek. Oleh kerana projek telah lama terbengkalai, banyak kajian yang perlu dilakukan bagi melihat keupayaan projek untuk diteruskan, disamping terpaksa menghadapi pelbagai masalah dikemudiannya seperti baki unit yang belum terjual, mendapatkan kepercayaan pembeli serta mendapatkan kepercayaan pembiaya.

5.3 Permasalahan dan Limitasi Kajian Antara permasalahan dan limitasi kajian yang dihadapi oleh pengkaji adalah :

1. Responden tidak memberi kerjasama

Seperti yang sedia maklum, pemaju-pemaju yang dipilih oleh JPN adalah dalam kalangan pemaju yang mempunyai rekod kerja yang baik dan mempunyai pengalaman lama dalam industri pembinaan. Kebanyakkan mereka adalah daripada syarikat yang besar dan mengendalikan banyak projek-projek kos tinggi. Oleh itu, ada pemaju yang tidak boleh meluangkan masa untuk di temu bual atas faktor kesibukan dan ada juga pemaju tidak mahu memberikan kerjasama kerana merasakan membantu pengkaji tidak dapat memberikan apa-apa keuntungan kepadanya.

2. Maklumat syarikat tidak dijumpai

Atas sebab pengkaji perlu menjalankan temu bual secara bersemuka dengan pemaju, pengkaji perlu mencari alamat dan nombor telefon pemaju. Pemaju menggunakan pendekatan mencari mencari maklumat tersebut melalui carian di internet. Tetapi, terdapat syarikat pemaju yang tidak dijumpai maklumatnya di dalam internet. Oleh itu, pengkaji cuba mendapatkan maklumat pemaju daripada JPN, tetapi JPN hanya mempunyai alamat syarikat pemaju. Oleh itu, pengkaji terpaksa pergi ke syarikat pemaju tanpa membuat temu janji kerana tidak memperoleh maklumat nombor telefon pemaju. Masalah yang dihadapi pengkaji adalah apabila pengkaji pergi ke alamat yang diberikan JPN, tiada syarikat pemaju yang terdapat disitu, ini menunjukkan bahawa alamat yang diberikan bukanlah alamat terkini.

3. Pihak yang bertanggungjawab atas projek telah berhenti kerja

Masalah yang terakhir yang dihadapi oleh pengkaji adalah pihak yang bertanggungjawab ke atas projek tersebut telah diberhentikan. Pada permulaannya, pengkaji sudah membuat temu janji bersama pemaju tersebut, tetapi apabila dihubungi, pihak syarikat memaklumkan bahawa pihak tersebut telah diberhentikan kerja dan pihak lain yang pernah terlibat dengan projek tersebut tidak boleh memberikan kerjasama atas sebab kesibukan.

5.4 Cadangan Kajian Lanjutan

Oleh itu, untuk mengelakkan idustri pembinaan di Malaysia terus dibelenggu masalah terbengkalai, maka cadangan kajian yang selanjutnya adalah seperti berikut:

- i. Memperbanyakkan sampel iaitu mengkaji masalah dihadapi kontraktor dan perunding apabila terlibat dengan kerja membaik pulih projek terbengkalai

- ii. Mengenal pasti garis panduan atau kaedah yang boleh digunakan oleh pihak yang terlibat dalam pembinaan bagi mengelakkan projek yang dijalankan menghadapi masalah terbengkalai.

- iii. Mengenal pasti sistem pengurusan yang bagus dan sistematik dari segi kewangan, kemajuan kerja di tapak dan sebagainya bagi mengelakkan projek daripada terbengkalai

RUJUKAN

- Abdul-Rahman, H., Wang, C., & Ariffin, N. H. (2015). Identification of risks pertaining to abandoned housing projects in Malaysia. *Journal of Construction Engineering*, 2015.
- Aliman, N. (2011). Kelewatan Penyiapan Projek Perumahan Terbengkalai Oleh Syarikat Perumahan Negara Berhad. (Sarjana Muda), Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Andrew, A. T. (2005). *Why projects fail?: 1001 reasons*: Venton Publishing
- Bakar, A., Hassan, A., Said, I., Abdul Razak, A., Yusof, M. N., & Awang, A. (2008). A contingency theory approach for construction companies in Malaysia during the period of economic crisis: survival strategies.
- Carrero, R., Malvárez, G., Navas, F., & Tejada, M. (2009). Negative impacts of abandoned urbanisation projects in the Spanish coast and its regulation in the Law. *Journal of Coastal Research*, 1120-1124.
- Doraisamy, S. V., Akasah, Z. A., & Yunus, R. (2014). A review on abandoned construction projects: causes & effects.
- Doraisamy, S. V., Akasah, Z. A., & Yunus, R. (2015). Incorporating Rehabilitation Management towards the Restoration of Abandoned Housing Projects. *Journal of Civil Engineering & Environmental Technology (JCEET)*, 2(1), 7- 13.
- Fellows, R. F., & Liu, A. M. (2015). *Research methods for construction*: John Wiley & Sons
- Goddard, W., & Melville, S. (2004). *Research methodology: An introduction*: Juta and Company Ltd.

Hassan, A., & Mohd, A. (2011). Kamus Peribahasa Kontemporari Edisi Ketiga: PTS Publications & Distributors Sdn Bhd.

Khalid, M. S. (2010). Abandoned housing development: the Malaysian experience. Heriot-Watt University.

Lock, D. (2004). Project Management in Construction: Gower Publishing, Ltd.

Mohd Firdaus Yon (2015, Jun 6). Projek 'sakit' dapat nafas baharu. Sinar Harian. Didapati Nov 5, 2017, daripada <http://www.sinarharian.com.my>

Portal Rasmi Jabatan Perangkaan Malaysia. (2017). <http://www.dosm.gov.my>:

Portal Rasmi Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan. (2017). <http://ehome.kpkt.gov.my>:

Portal Rasmi Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (2017). <http://www.kpkt.gov.my>