

**KAJIAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGGALAI DI
SEMENANJUNG MALAYSIA: KAJIN KES DI NEGERI
TERENGGANU**

**NURLIZA BINTI MOHAMMED
SM EKONOMI (SUMBER ALAM)**

**PROJEK ILMIAH INI DIKEMUKAKAN BAGI MEMENUHI
SEBAHAGIAN DARIPADA SYARAT PENGAJIAN**

**JABATAN EKONOMI
FAKULTI PENGURUSAN DAN EKONOMI
UNIVERSITI MALAYSIA TERENGGANU**

2009

KAJIAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGGALAI DI SEMENANJUNG
MALAYSIA: KAJIAN KES DI NEGERI SELANGOR

NURLIZA BINTI MOHAMMED.

LAPORAN PROJEK INI MERUPAKAN SEBAHAGIAN DARIPADA KEPERLUAN
UNTUK MENDAPATKAN IJAZAH SARJANA MUDA EKONOMI
(SUMBER ALAM)

JABATAN EKONOMI
FAKULTI PENGURUSAN DAN EKONOMI
UNIVERSITI MALAYSIA TERENGGANU

2009

PENGAKUAN

PENGAKUAN

Saya akui Kertas Projek (EKN 4399A/B) ini adalah hasil kajian saya sendiri sumber-sumber yang telah saya jelaskan rujukannya.

Tarikh : 26 APRIL 2009



.....
NURLIZA BINTI MOHAMMED

UK 14328

DECLARATION

I hereby declare that this Project Paper (EKN 4399A/B) is the result of my own investigation and finding, accept where otherwise stated.

Date: 26 APRIL 2009



.....
NURLIZA BINTI MOHAMMED

UK 14328

PENGHARGAAN

Assalamualaikum w.t.w

Syukur Alhamdulillah ke hadrat Ilahi kerana dengan izin-Nya, saya dapat menyiapkan kertas projek ini. Pertama sekali, saya ingin mengucapkan setinggi-tinggi penghargaan buat penyelia saya, Prof. Madya Ismail Omar di atas segala tunjuk ajar, nasihat dan panduan yang amat berguna dalam usaha menyiapkan kertas projek ini. Jasa serta budi yang Prof. berikan akan sentiasa terpahat di dalam hati dan hanya Allah jua yang layak membalasnya.

Saya juga ingin merakamkan jutaan penghargaan buat semua ahli keluarga saya yang tidak jemu menasihati serta mendoakan untuk seluruh kejayaan saya. Nasihat dan kasih sayang yang diberikan akan saya hargai selagi hayat dikandung badan.

Akhir sekali, ucapan terima kasih juga kepada buat semua pihak yang terlibat dan kepada sahabat saya yang sentiasa mendoakan kejayaan serta memberi banyak tunjuk ajar serta semangat yang tidak putus-putus untuk saya meneruskan kajian ini. Semoga Allah s.w.t memberkati serta merahmati hidup kalian.

Sekian, Terima Kasih.

ABSTRAK

Risiko adalah sesuatu yang boleh menyebabkan kegagalan dalam projek pembinaan. Oleh itu, pengurusan risiko adalah salah satu bahagian yang penting dalam proses pembuatan keputusan di dalam pembinaan. Kajian ini membincangkan tentang industri perumahan dan risiko-risiko yang wujud berkaitan dengan perumahan. Hal ini disebabkan industri perumahan merupakan sebahagian daripada industri pembinaan di mana ia juga banyak terdedah dengan pelbagai risiko yang akan memberi kesan kepada keseluruhan perjalanan sesuatu projek. Kajian telah dijalankan ke atas 100 responden yang terdiri daripada pemaju-pemaju perumahan. Data-data yang diperolehi dianalisis melalui kaedah deskriptif dan kolerasi menggunakan perisian perisian *Statistic Packages for Social Sciences (SPSS) version 15.0*.

ABSTRACT

Risk can potentially damage construction project. Hence, risk management is an important part in construction companies' decision-making process. It is very useful for the parties involved in construction industry. The housing industry and risk involved this reviews with a particular reference to housing. Housing industry, which is a part of construction industry, is also exposed to various from of risk that may affect the project throughout the life cycle of the project. Study was carried out on 100 respondents, which comprises of housing developers. All data achieved analyzed through descriptive method use Statistic Packages for Social Sciences' software (SPSS) version 15.0.

SENARAI KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
HALAMAN PENGAKUAN	i
HALAMAN PENGHARGAAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
SENARAI KANDUNGAN	v
SENARAI RAJAH	viii
SENARAI JADUAL	x
SENARAI SIMBOL	xi

BAB 1 : PENDAHULUAN

1.0	Pengenalan	1
1.1	Industri Perumahan di Malaysia	2
1.1.1	Latar Belakang Industri Perumahan	3
1.1.2	Definisi Pembangunan	5
1.1.3	Jenis-jenis Pembinaan	6
1.1.4	Definisi Risiko	7
1.1.5	Definisi Pengurusan Risiko	8
1.1.6	Kategori Risiko	9
1.1.7	Jenis-jenis Risiko	11
1.1.8	Pihak-pihak yang Terlibat dalam Industri Perumahan	14
1.1.8.1	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	14
1.1.8.2	Syarikat Perumahan Nasional Berhad	15
1.1.8.3	Pemaju	16
1.1.8.4	Konsultan	19
1.1.8.5	Kontraktor	19
1.1.8.6	Pembekal Bahan Binaan	20
1.1.8.7	Tenaga Kerja	20
1.1.8.8	Pembiaya / Kewangan	20

1.1.9	Latar Belakang Kajian	22
1.1.10	Perkembangan Syarikat Perumahan	22
1.2	Pernyataan Masalah	24
1.3	Matlamat dan Objektif Kajian	26
1.4	Skop Kajian	26
1.5	Kepentingan Kajian	27

BAB 2 : SOROTAN KAJIAN

2.0	Pengenalan	28
2.1	Sorotan Kajian-kajian Lepas	29
2.2	Kesimpulan	34

BAB 3 : METODOLOGI KAJIAN

3.0	Pengenalan	35
3.1	Proses dan Peringkat Kajian	36
3.2	Rangka Kerja Teoritikal	39
3.3	Pengumpulan Data	40
3.3.1	Data Primer	40
3.4	Penganalisan Data	43
3.5.1	Analisis Deskriptif	43
3.5.2	Analisis Kolerasi	43
3.5	Penutup	43

BAB 4 : HASIL KAJIAN

4.0	Pendahuluan	44
4.1	Analisis Diskriptif	45
4.2	Analisis Kolerasi	65
4.3	Kesimpulan	66

BAB 5 : KESIMPULAN DAN CADANGAN

5.0	Pengenalan	67
5.1	Ringkasan Kajian	68
5.2	Penilaian Kajian	69
5.2.1	Objektif Pertama	69
5.2.2	Objektif Kedua	70
5.2.3	Objektif Ketiga	71

RUJUKAN	72
----------------	-----------

LAMPIRAN

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	PERKARA	MUKA SURAT
1.1.9	Peta kawasan kajian di Negeri Selangor	21
3.1	Proses dan Peringkat Kajian	38
3.2	Rangka Kerja Teoritikal	39
4.1.1	Hubungan antara proses pembangunan dan risiko yang wujud dalam proses pembinaan perumahan	45
4.1.2	Hubungan antara projek perumahan yang terbengkalai dengan pengurusan risiko yang wujud	46
4.1.3	Hubungan antara projek perumahan terbengkalai dengan pembangunan sesebuah negara.	47
4.1.4	Taburan dan kekerapan risiko-risiko yang wujud dalam proses pembangunan perumahan.	48
4.1.5	Hubungan aspek pengurusan dengan punca berlakunya projek perumahan terbengkalai	50
4.1.6	Hubungan aspek kewangan dengan punca berlakunya projek perumahan terbengkalai.	51
4.1.7	Hubungan aspek teknologi dengan punca berlakunya projek perumahan terbengkalai	52
4.1.8	Hubungan aspek kontraktor dengan punca berlakunya projek perumahan terbengkalai	53

4.1.9	Hubungan Antara Risiko-risiko yang Wujud dengan Masalah yang terpaksa Dihadapi oleh Pemaju	59
4.1.10	Hubungan Antara Masalah yang Wujud dengan Impaknya Terhadap Pemaju	61

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	PERKARA	MUKA SURAT
1.1.1	Perumahan Sedia Ada dan Keperluan pada tahun 2000	4
1.1.7	Kategori dan Jenis-jenis Risiko	11
1.1.10	Senarai Bilangan Pemaju Mengikut Negeri di Semenanjung Malaysia 2008	23
4.1.1	Kriteria Faktor Pengurusan yang Dipertimbangkan dalam Pelaksanaan Projek Perumahan	54
4.1.2	Kriteria Faktor Kewangan yang Di ambilkira Dalam Pelaksanaan Projek Perumahan	56
4.1.3	Kriteria Teknologi yang Perlu dipertimbangkan Dalam Pembinaan Projek Perumahan	57
4.1.4	Hubungan Kriteria Pihak Kontraktor yang Perlu Dipertinbangkan Dalam Perlaksanaan Projek Perumahan	58

SENARAI SIMBOL

KLIA	Kuala Lumpur International Airport
KLCC	Kuala Lumpur City Centre
PAKR	Program Perumahan Awam Kos Rendah
LPHS	Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor
PPR	Program Perumahan Rakyat
KPKT	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
SPNB	Syarikat Perumahan Nasional Berhad
CFO	Perakuan Layak Menduduki
PKK	Pusat Khidmat Kontraktor

BAB 1

1.0 Pengenalan

Industri pembinaan merupakan satu industri yang sedang pesat membangun di negara ini dan merupakan salah satu sektor yang penting dalam menjana ekonomi negara. Perkembangan sektor ini dapat dilihat apabila projek-projek mega seperti Kuala Lumpur International Airport (KLIA), Pusat Pentadbiran Kerajaan di Putrajaya, Kuala Lumpur City Centre (KLCC) dan sebagainya dilaksanakan. Selain daripada projek-projek mega tersebut, projek pembinaan perumahan juga menunjukkan perkembangan yang memberangsangkan kerana ia merupakan industri yang penting memandangkan rumah adalah satu keperluan dalam kehidupan manusia. Sejak zaman purba lagi rumah merupakan satu keperluan kepada manusia untuk berlindung daripada cuaca dan ancaman yang boleh membahayakan diri.

Namun begitu, industri pembinaan dan risikonya adalah merupakan suatu perkara yang tidak dapat dielakkan. Semakin besar sesuatu projek, semakin besarlah risiko yang bakal ditanggung. Proses daripada memulakan projek hingga kepada penyiapan projek mengambil masa yang amat panjang yang menunjukkan bahawa industri ini lebih berisiko dan mempunyai tahap ketidakpastian berbanding dengan sektor-sektor lain. Bagi industri perumahan di negara ini, risiko yang terlibat sedikit sebanyak menjadi penyumbang kepada kegagalan sesuatu projek. Dalam situasi ini, pihak pemaju perumahan perlu mengambil langkah yang bijak dalam menangani masalah ini dan sekiranya tidak diberikan perhatian yang sewajarnya akan menyebabkan risiko-risiko yang wujud akan memberi kesan dalam membuat keputusan.

Tanpa pengurusan risiko yang cekap, pihak pemaju akan menemui kegagalan dalam melaksanakan projek perumahan. Kesannya dapat dilihat apabila terdapat segelintir pemaju yang tidak dapat menyiapkan projek mereka dalam tempoh yang

ditetapkan. Statistik menunjukkan bahawa sehingga akhir tahun 1999, terdapat 493 projek perumahan swasta yang terbengkalai melibatkan 96,297 unit rumah, 61,348 orang pembeli dan bernilai RM 5,725.98 juta (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 1999). Sebahagian besar projek perumahan terbengkalai berlaku di Negeri Selangor iaitu sebanyak 78 (15.82%), diikuti oleh Perak 77 projek (15.62%), dan Johor 66 projek (13.41%). Sebahagian besar atau 69.26% projek-projek terbengkalai melibatkan rumah teres dan rumah murah.

Justeru itu, segala kemungkinan perlulah diberi penekanan oleh pihak pemaju agar perjalanan projek berjalan lancar. Kewujudan risiko-risiko yang boleh menyebabkan kerugian hendaklah dikenalpasti agar tidak merugikan mana-mana pihak. Hal ini disebabkan oleh pihak pembeli secara tidak langsung terdedah kepada risiko yang tinggi sekiranya pemaju tidak dapat menyiapkan projek dalam masa yang ditetapkan.

1.1 Industri Perumahan Di Malaysia

Pasaran utama perumahan pada masa kini beroperasi dalam keadaan yang menggalakkan berbanding pada tahun-tahun lepas. Ekonomi Malaysia juga telah mencatatkan pertumbuhan KDNK yang kukuh pada kadar 5.2% pada tahun 2003 berbanding 4.1 pada tahun sebelumnya. Sementara itu, ekonomi global dan domestik yang semakin meningkat didorong oleh permintaan dalam Negara yang teguh telah menghasilkan sentiment positif terhadap pasaran perumahan bagi tahun fiskal yang ditinjau. Namun begitu, kewujudan pelbagai risiko telah menyebabkan industri perumahan ini menghadapi pelbagai masalah sehingga menyebabkan kerugian yang banyak. Masalah seperti permintaan melebihi penawaran, peningkatan jumlah penduduk, kekurangan tanah, kekurangan dan kenaikan harga bahan binaan dan kenaikan harga hartanah memberikan risiko yang tinggi kepada pihak pemaju.

1.1.1 Latar Belakang Industri Perumahan

Matlamat utama pembangunan perumahan di peringkat negara ialah untuk meningkatkan peluang kepada semua penduduk daripada pelbagai peringkat pendapatan mendapatkannya dengan bilangan yang mencukupi, berkualiti dan mampu dibeli atau disewa. Selain itu, matlamat sampingan yang ingin dicapai juga adalah memastikan rumah kediaman ini kondusif dengan mengambilkira beberapa aspek seperti persekitaran tempat tinggal, keselamatan, kesihatan, infrastruktur asas, kemudahan sosial dan lanskap.

Oleh itu, beberapa strategi telah diambil antaranya mewujudkan peluang kepada penduduk untuk memiliki rumah sendiri yang selesa dan berkualiti tinggi sesuai dengan pendapatan, menggalakkan pembangunan perumahan secara penswastan dan mengadakan kuota pembinaan perumahan mampu milik, memperbanyakkan Program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dan menyusun semula masyarakat melalui pengagihan perumahan dan menaikkan kualiti hidup rakyat yang berpendapatan rendah.

Di Malaysia industri perumahan menunjukkan peningkatan yang memberangsangkan. Hal ini disebabkan oleh permintaan yang tinggi di kalangan rakyat untuk memiliki rumah serta kempen yang telah dilakukan oleh pihak kerajaan. Berdasarkan Pelan struktur Kuala Lumpur 2020, industri perumahan di Malaysia adalah terdiri daripada tiga kategori umum iaitu kos rendah, kos sederhana dan kos tinggi. Perumahan kos sederhana dan tinggi dibina sepenuhnya oleh pihak pemaju swasta manakala perumahan kos rendah disediakan melalui program perumahan kerajaan dan peruntukkan kuota 30 peratus perumahan kos rendah kepada pemaju dalam setiap pembangunan perumahan baru. Jadual 1.1.1 menunjukkan perbandingan di antara penawaran rumah sedia ada mengikut jenis dengan anggaran keperluan perumahan yang efektif berdasarkan tahap pendapatan isi rumah. Bagi perumahan kos rendah keperluan sebanyak 107,323 unit lebih tinggi berbanding yang sedia ada iaitu 80,465 unit, begitu juga dengan perumahan kos sederhana keperluan 114,214 unit dan sedia ada 78,589 unit. Berbanding dengan perumahan kos tinggi jumlah yang sedia ada lebih tinggi iaitu 169,151 unit berbanding keperluan iaitu 106,667 unit.

Jadual 1.1.1 : Perumahan sedia ada dan keperluan pada tahun 2000.

Jenis Perumahan	Sedia ada		Keperluan	
	Unit	%	unit	%
Kos Rendah	80,465	24	107,323	32.7
Kos Sederhana	78,589	24.9	114,215	34.8
Kos Tinggi	169,151	51.5	106,667	32.5
Jumlah	328,205	100	328,205	100

Sumber : Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020

Industri perumahan juga semakin maju hal ini dapat dilihat pada Rancangan Malaysia Kesembilan di mana kerajaan telah memberi penekanan terhadap industri ini. Jabatan Perumahan Negara disediakan dengan RM330 juta untuk menyiapkan hampir 4,400 unit rumah Program Perumahan Rakyat (PPR) Disewa, 1,500 unit PPR Bersepadu dan 600 unit PPR dimiliki dan Syarikat Perumahan Negara Bhd. akan membina 33,000 unit rumah kos rendah. Bagi syarat pinjaman perumahan anggota perkhidmatan awam ianya dilonggarkan dengan melanjutkan tempoh pinjaman perumahan daripada 25 tahun kepada 30 tahun. Kemudahan pinjaman perumahan bagi kerja ubah suai ke atas rumah turut disalurkan bagi mereka yang tidak membeli melalui pinjaman perumahan kerajaan. Selain itu, panel insurans pinjaman perumahan kerajaan turut dibuka kepada semua syarikat insurans yang layak. Pengecualian duti setem pula diberikan kepada pembeli rumah kos rendah manakala pembeli rumah kos sederhana pada harga sehingga RM 250,000 hanya diberi pengecualian duti setem 50 peratus (Laporan bajet 2009).

1.1.2 Definisi Pembangunan

Industri perumahan merupakan satu industri yang sedang pesat membangun di negara ini. Pembangunan yang dijalankan oleh kerajaan dalam industri ini menyebabkan berlakunya satu evolusi baru dalam pembangunan sosial manusia. Menurut Roger (1982), pembangunan merupakan suatu jenis perubahan sosial yang memperkenalkan idea baru ke dalam sistem sosial yang bertujuan meningkatkan pendapatan per kapita dan taraf hidup masyarakat melalui kaedah pengeluaran yang lebih moden dan struktur organisasi sosial yang lebih baik. Ricardo (1997) pula mengatakan bahawa pembangunan adalah suatu proses bagi mengekalkan modal dalam pertumbuhan yang mampu disekat oleh kekurangan tanah. Selain itu, Byrne dan Cadman (1984) mentakrifkan pembangunan sebagai satu proses yang dijalankan oleh agensi pembangunan sama ada secara bersendirian atau tidak untuk memenuhi objektif sosial dan ekonomi melalui baik pulih tanah dan pembinaan bangunan untuk diduduki sendiri atau pihak lain.

Terdapat dua kategori pembangunan iaitu pembangunan boleh diklasifikasikan kepada pembangunan sosial dan pembangunan ekonomi. Pembangunan sosial adalah pembangunan individu dan masyarakat yang meliputi penyediaan kemudahan sosial dan perkhidmatan seperti pendidikan, perumahan, kesihatan dan keselamatan. Pembangunan ekonomi pula menekankan tentang kesan ekonomi terhadap pendapatan individu dan negara. Selain itu, industri perumahan juga terdiri daripada pembangunan sosial yang dijalankan oleh pihak kerajaan. Pembangunan perumahan pada masa kini telah menjadi satu keperluan yang penting memandangkan pertambahan penduduk serta permintaan tinggi. Disamping itu, pembangunan perumahan ini perlu bagi memastikan keperluan penduduk dipenuhi.

1.1.3 Jenis-jenis Projek Pembinaan

Terdapat pelbagai projek dalam sektor pembinaan. Setiap sektor ini mempunyai risikonya yang tersendiri bergantung kepada besar atau kecil sesuatu projek. Semakin besar kompleks sesuatu projek, semakin besar risiko yang perlu ditanggung oleh pemilik. Antara jenis-jenis yang terlibat di dalam industri pembinaan ialah:

a) Pembinaan Rumah Kediaman

Projek ini terdiri daripada pembinaan rumah teres sederhana, rumah kos rendah, apartment dan kondominium. Kebanyakan syarikat swasta terlibat di dalam pembinaan rumah kediaman ini. Permintaan terhadap sektor perumahan juga semakin meningkat disebabkan pertambahan penduduk yang semakin meningkat dari setahun ke setahun.

b) Pembinaan Bangunan-bangunan Komersial

Pembinaan bagi projek ini terdiri daripada rumah-rumah kedai, kompleks membeli belah, sekolah, universiti, hospital dan sebagainya.

c) Pembinaan Kejuruteraan Berat

Pembinaan seperti projek ini memerlukan kos yang tinggi kerana ia kebiasaannya memerlukan kepakaran yang tinggi dan berteknologi terkini. Contohnya projek pembinaan empangan, terowong, jambatan, lebuhraya, sistem saliran transit, pelabuhan dan sebagainya.

d) Pembinaan Industri

Pembinaan jenis ini terdiri daripada pembinaan pelantar minyak, loji petrokimia, kilang besi, dan kilang-kilang perindustrian. Pembinaan ini memerlukan kepakaran yang tinggi dalam kejuruteraan.

Oleh itu, berdasarkan kepada kepelbagaian jenis pembinaan yang terdapat ini, tidak hairanlah wujud pelbagai risiko yang boleh mengundang pelbagai kemalangan dan masalah di tapak projek.

1.1.4 Definisi Risiko

Latham (1994), menyatakan bahawa tidak ada sesuatu pun projek pembinaan yang bebas daripada risiko. Beliau juga menyatakan bahawa sesuatu risiko itu dapat diurus, dikurangkan, dikongsi, dipindahkan atau diterima. Sebagai pemilik kepada sesebuah projek pembinaan, takrifan risiko itu perlu difahami supaya risiko itu tidak terus mengganggu perjalanan aktiviti di dalam projek pembinaan.

Perkataan risiko telah wujud sejak zaman dahulu lagi. Bahkan, ia telah digunakan oleh pengkaji-pengkaji untuk melihat kesan risiko tersebut dalam kehidupan seharian. Secara umumnya, risiko mula wujud pada pertengahan kurun ke-17 yang mana ia mula dikenali daripada bahasa Perancis iaitu *risqué*. Namun begitu, perkataan risiko mula wujud di dalam Bahasa Inggeris apabila ia mula digunakan untuk menjalankan transaksi insuran pada pertengahan kedua kurun ke-18. Antara risiko-risiko tersebut ialah risiko perniagaan, risiko ekonomi, risiko sosial, risiko politik dan sebagainya. Bidang pembinaan juga tidak ketinggalan dalam terlibat dengan pelbagai risiko.

Menurut Flanagan dan Norman (1993), risiko yang berkaitan dengan kebarangkalian boleh dianggar secara kuantitatif. Mereka mendefinisikan risiko sebagai sesuatu perkara yang tidak pasti yang melibatkan kos. Selain itu, risiko juga boleh diistilahkan sebagai keadaan dalam mana kemungkinan berlakunya peralihan daripada hasil yang dijangka dan diharapkan (Vaughan, 1991). Manakala Kendrick (2003), telah menyatakan bahawa risiko adalah sesuatu yang sukar dijangka dan mempunyai dua faktor iaitu akibat yang diperolehi dan kebarangkalian sesuatu risiko terjadi. Kedua-dua faktor ini mempunyai kaitan tetapi berlainan. Beberapa pendapat lain menyatakan

bahawa risiko adalah pendedahan kepada kemungkinan ekonomi dan keuntungan atau kerugian perniagaan. Menurut *The Institutions of Civil Engineers*, risiko adalah satu terminologi yang membawa maksud kombinasi sesuatu peluang dan akibat yang boleh diperolehi.

Secara kesimpulannya, risiko dapat didefinisikan sebagai sesuatu yang sukar dijangka dan tidak pasti yang dapat memberi kesan yang buruk terhadap sesuatu aktiviti sekiranya ia tidak diuruskan dengan betul. Di dalam konteks pembinaan, risiko boleh dijelaskan sebagai sesuatu yang boleh membawa kepada masalah di dalam kemajuan sesebuah projek pembinaan yang seterusnya boleh menyebabkan berlakunya kerugian kepada pemilik. Seterusnya adalah huraian mengenai definisi pengurusan risiko di dalam industri pembinaan.

1.1.5 Definisi Pengurusan Risiko

Pengurusan adalah merupakan suatu terminologi yang membawa maksud suatu bidang yang melibatkan perancangan, pengorganisasian, kepimpinan dan pengawalan. Dalam hal ini, ia adalah merupakan satu bidang yang digunakan untuk menguruskan sesuatu risiko. *The Institution of Civil Engineers* menyatakan bahawa pengurusan risiko adalah pengaplikasian semua polisi, proses dan praktis yang berhubung dengan risiko. Menurut Kendrick (2003), pengurusan risiko juga terlibat dengan perancangan risiko. Perancangan risiko ini bermula dengan mengenalpasti andaian-andaian yang terdapat di dalam sesuatu projek.

Pengurusan risiko adalah bertujuan untuk mengenalpasti kesemua risiko yang terdapat di dalam sesuatu projek dan seterusnya mengurus risiko tersebut supaya ia tidak memberi kesan kepada projek pembinaan. Pengurusan sesuatu risiko ini perlulah dibuat dengan teliti supaya tidak mengganggu aliran tunai projek. Di dalam projek yang kecil, pengurusan risiko mungkin sesuatu yang tidak begitu formal di mana, pemilik dapat mengenalpasti dengan mudah berbanding dengan projek pembinaan yang besar dan

kompleks. Dalam hal ini, pemilik projek perlulah membangunkan pelan pengurusan risiko yang terdiri daripada maklumat pelabur, proses perancangan, spesifikasi dan objektif pengurusan risiko tersebut.

Secara amnya, pengurusan risiko adalah suatu disiplin atau cabang pengurusan yang digunakan untuk membantu pemilik sesuatu projek pembinaan menguruskan risiko sama ada risiko itu ada atau tersembunyi. Setelah memahami definisi dan konsep pengurusan risiko, peringkat seterusnya adalah untuk mengetahui kategori risiko.

1.1.6 Kategori Risiko

Risiko adalah merupakan satu kejadian yang boleh menyebabkan kesan yang tidak baik ke atas sesuatu projek. Di dalam projek pembinaan, risiko memang tidak dapat dielakkan. Risiko wujud dalam pelbagai keadaan. Ia juga akan wujud sekiranya pihak yang terlibat tidak mengambil tindakan yang sewajarnya. Menurut Ralph dan Irwin (1997), terdapat lima kategori risiko yang terdiri daripada:

a) Risiko Boleh Terima Lawan Risiko Tidak Boleh Terima

Risiko boleh terima ialah satu risiko yang boleh ditanggung oleh pihak yang terlibat dan risiko jenis ini tidak memerlukan kepada pemberhentian sesuatu projek. Manakala risiko tidak boleh terima pula adalah risiko yang memberi kesan kepada kemajuan projek yang boleh menyebabkan kerugian yang besar. Projek yang terlibat dengan risiko seperti ini perlu diberhentikan dengan serta-merta untuk mengelak daripada memberi kesan yang buruk.

b) Risiko Jangka Masa Pendek Lawan Risiko Jangka Masa Panjang

Risiko jangka masa pendek ialah risiko yang memberi kesan yang cepat kepada sesuatu projek. Risiko ini kebiasaannya boleh dikenalpasti dengan cepat. Manakala risiko jangka masa panjang pula ialah risiko yang boleh memberi kesan terhadap projek dalam satu jangka masa yang panjang.

c) Risiko Negatif Lawan Risiko Positif

Risiko negatif adalah risiko yang boleh memberi kesan buruk terhadap sesuatu projek dan perlu di beri perhatian yang sewajarnya supaya ia tidak mengganggu kemajuan projek. Risiko positif pula adalah risiko yang boleh memberi kebaikan kepada projek pembinaan. Risiko ini boleh dijadikan sebagai panduan untuk meningkatkan mutu sesuatu pembinaan.

d) Risiko yang Mampu Diurus Lawan Risiko Tidak Mampu Diurus

Setiap risiko mempunyai kelebihan yang tersendiri. Dalam hal ini, risiko yang mampu diurus ialah risiko yang mudah di kenalpasti dan mudah untuk diurus di dalam projek pembinaan. Risiko ini tidak mendatangkan keburukan kerana ia telah dikenalpasti pada peringkat awal. Namun begitu, terdapat juga risiko yang tidak dapat diurus. Risiko ini kebiasaannya adalah risiko yang besar dan memerlukan perhatian yang lebih. Kadangkala risiko jenis ini boleh mendatangkan kerugian yang teruk dalam projek pembinaan.

e) Risiko Dalaman Lawan Risiko Luaran

Risiko dalaman adalah risiko yang wujud di dalam industri pembinaan. Ia adalah disebabkan oleh faktor dalaman sesuatu projek dan risiko luaran pula meliputi faktor-faktor luaran seperti polisi kerajaan, keadaan cuaca, keadaan ekonomi dan lain-lain.

Secara amya, setiap pihak yang terlibat di dalam industri pembinaan perlu peka dan berwaspada serta mengetahui setiap kategori risiko. Hal ini adalah untuk memastikan supaya setiap risiko yang wujud segera di beri perhatian dan di uruskan dengan sebaik mungkin. Penerangan seterusnya adalah berkaitan risiko-risiko yang terdapat di dalam industri pembinaan.

1.1.7 Jenis-jenis Risiko

Di dalam industri pembinaan, terdapat pelbagai risiko yang terlibat yang boleh memberi kesan sama ada secara langsung atau tidak langsung. Risiko-risiko ini terdiri daripada pelbagai jenis. Menurut Perry dan Hayes (1985), risiko pembinaan boleh dikategorikan kepada tujuh kategori. Antara kategori-kategori tersebut ialah seperti di dalam Jadual 2.8 tersebut.

Rajah 1.1.7 : Kategori dan jenis-jenis risiko

Bil	Kategori	Jenis-jenis risiko
1.	Fizikal	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Force Majeure (Act of God)</i> seperti gempa bumi, banjir, kebakaran, tanah runtuh dan sebagainya. - Wabak penyakit
2.	Pembinaan	<ul style="list-style-type: none"> - Kelewatan pemilikan tapak - Produktiviti jentera - Masalah produktiviti pekerja - Hubungan industri - Teknologi baru - Kegagalan dalam aktiviti perancangan - Keadaan tanah

		<ul style="list-style-type: none"> - Keselamatan seperti kemalangan - Kelewatan maklumat - Kualiti binaan yang rendah - Kesilapan dalam BQ - Pembekalan bahan binaan - Maklumat yang tidak lengkap dalam dokumen
3.	Reka Bentuk	<ul style="list-style-type: none"> - Skop reka bentuk yang tidak lengkap - Aplikasi inovatif - Teknologi baru - Ketepatan dalam reka bentuk - Kemungkinan perubahan - Interaksi rekabentuk dengan kaedah pembinaan - Maklumat yang tidak standard - Kawalan kualiti yang kurang baik - Reka bentuk yang tetap
4.	Politik	<ul style="list-style-type: none"> - Perubahan dalam undang-undang - Peperangan - Halangan dalam mendapatkan pekerja - Embargo - Undang-undang yang tidak konsisten diantara Negara dan organisasi - Keperluan untuk mendapatkan permit dan prosedur untuk mendapatkan kelulusan untuk kod bangunan dan permit perancangan
5.	Kewangan	<ul style="list-style-type: none"> - Dana klien

		<ul style="list-style-type: none"> - Aliran tunai syarikat dan klien - Aliran tunai kontraktor - Inflasi - Kadar pertukaran matawang - Cukai pendapatan dan antarabangsa - Kos undang-undang - Pertiakaian bayaran - Bayaran tidak mencukupi - Pembayaran interim yang lewat
6.	Undang-undang	<ul style="list-style-type: none"> - Tanggungan secara langsung - Undang-undang tempatan - Perbezaan perundangan di antara kawasan dan Negara - Kandungan syarat-syarat kontrak seperti kerosakan dan penyenggaraan

1.1.8 Pihak-pihak yang Terlibat dalam Industri Perumahan

1.1.8.1 Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan adalah merupakan satu kementerian yang bertanggungjawab dalam mengawasi projek-projek perumahan yang dijalankan. Antara fungsi KPKT adalah seperti berikut:

- a) Merancang dan melaksanakan dasar dan program Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan sesuai dengan matlamat dasar pembangunan negara.
- b) Menyelaras penyediaan perumahan yang mencukupi kepada semua rakyat terutamanya golongan berpendapatan rendah.
- c) Mewujudkan pihak berkuasa tempatan yang kukuh dan mampu menyumbang ke arah mewujudkan masyarakat yang maju dan persekitaran yang selesa dan indah.
- d) Memberi perkhidmatan pencegahan dan pengawalan kebakaran yang cekap dan
- e) berkesan bagi keselamatan nyawa dan harta benda.
- f) Memperkukuhkan dan melaksanakan sistem perancangan fizikal, sosial, ekonomi dan alam sekitar bandar dan desa berdasarkan Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 .
- g) Merancang, menyelaras, melaksana dan mengawalselia pembangunan landskap seluruh negara.
- h) Merancang, mengawalselia dan menguatkuasakan semua peraturan yang berkaitan dengan sektor pembetungan di negara ini mengikut Akta Perkhidmatan Pembetungan 1993 (Akta 508).

1.1.8.2 Syarikat Perumahan Nasional Berhad (SPNB)

Di Malaysia, Syarikat Perumahan Nasional Berhad (SPNB) adalah merupakan sebuah syarikat yang bertanggungjawab tentang perumahan di samping Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Secara umumnya, SPNB telah diperbadankan pada 21 Ogos 1997 dan mula menjalankan operasinya pada Mei 1998. objektif penubuhan syarikat ini ialah untuk menyediakan rumah kos rendah kepada warganegara Malaysia. Pada Ogos 2000, peranan SPNB telah diperluaskan iaitu dengan beberapa peranan baru. Antara peranan dan tugas tersebut ialah:

- a) Sebagai pemaju perumahan bersepadu iaitu membina dan menyiapkan perumahan mampu milik berharga kurang daripada RM 100, 000.
- b) Sebagai kontraktor rekabina dan pemaju bagi membina kuarters kakitangan tentera, polis dan kerajaan.
- c) Melaksanakan projek perumahan terbengkalai di seluruh negara.
- d) Melaksanakan projek Rumah Mesra Rakyat iaitu dengan membina dan menyiapkan rumah di atas tanah pemohon.
- e) Sebagai agensi pelaksanaan projek-projek khas yang diarahkan oleh Kementerian Kewangan.

Namun, pada 21 Mei 2003, SPNB telah diberi lagi tanggungjawab baru bagi memastikan ekonomi negara terus berkembang. Antara tanggungjawab baru tersebut ialah menjadi agensi bagi membeli rumah-rumah kos rendah yang telah siap dan tidak terjual daripada pemaju-pemaju tempatan untuk disewakan kepada bekas kakitangan kerajaan, seperti bekas tentera dan polis, balu-balu kakitangan kerajaan, ibu tunggal dan keluarga miskin yang belum memiliki rumah dengan kadar sewa RM 50 sebulan dan dalam tempoh 3 tahun, penyewa diberi pilihan untuk membeli unit kediaman berkenaan.

1.8.1.3 Pemaju

Pemaju adalah merupakan pihak yang bertanggungjawab dalam menyediakan rumah kepada masyarakat. Menurut Stone (1988), pemaju adalah termasuk tuan tanah untuk tujuan sewaan, spekulator untuk jualan dan organisasi awam untuk kegunaan awam. Balchin dan Kieve (1985) mengkategorikan pemaju kepada dua iaitu pemaju awam dan swasta. Berdasarkan kepada Akta Pemajuan Perumahan, terdapat beberapa tanggungjawab pemaju perumahan yang perlu dipatuhi. Garis panduan tersebut ialah:

- a) Menghantar Laporan Kemajuan Projek melalui Borang 7f bagi sesi Jun dan Disember setiap tahun sehingga projek tersebut dikeluarkan Sijil Layak Menduduki (CFO). Setelah sijil tersebut diperolehi, satu salinan perlu dihantar kepada Bahagian Penguatkuasaan dan satu salinan lagi perlu dihantar kepada Bahagian Perlesenan. (Seksyen 7f).
- b) Menghantar Laporan Beraudit pada setiap penggal Penutupan Akaun Syarikat kepada Pengawal Perumahan (Seksyen 7a).
- c) Memaklumkan sebarang perubahan maklumat mengenai Lembaga Pengarah Syarikat, penukaran alamat, pindaan pada rekabentuk atau pembatalan ke atas pelaksanaan projek kepada Kementerian serta pihak pembeli.
- d) Melayani aduan dan mengambil tindakan segera terhadap masalah yang diadukan.
- e) Mempamerkan maklumat berkaitan Lesen dan Permit sama ada di pejabat urusan atau mana-mana lokasi penjualan/ urusaniaga dibuat.
- f) Untuk tujuan pengiklanan, No. Lesen pemaju dan No. Permit perlu dipaparkan dengan huruf besar dan mudah dikesan sama ada di media cetak mahupun di papan tanda dengan menyebut sepuluh butiran wajib pada setiap iklan penjualan.
- g) Menghantar permohonan Borang E yang lengkap kepada Pihak Berkuasa Tempatan dan mempunyai bukti penerimaan oleh pihak berkenaan menunjukkan ia diterima tanpa sebarang masalah bagi tujuan pengeluaran Sijil Kelayakan Menduduki.
- h) Menyedia dan memberikan brosur ‘Panduan Membeli Rumah’ kepada bakal pembeli.

- i) Membuka Akaun Pemaju Perumahan di bank dan tidak menyalahgunakan wang projek tersebut.

Di bawah Akta Pemajuan Perumahan juga, setiap pemaju perumahan yang membina dan menjual lebih daripada empat unit rumah diwajibkan mempunyai lesen pemaju perumahan serta permit iklan dan jualan. Pengeluaran lesen, permit iklan dan jualan hanya terpakai ke atas pemaju perumahan swasta sahaja. Walaubagaimanapun, pemaju perumahan tidak perlu mendapatkan lesen, permit iklan dan jualan dengan syarat berikut:

- a) Membina kurang daripada empat unit rumah.
- b) Membina lebih daripada empat unit rumah tetapi tidak membuat apa-apa penjualan.
- c) Membina tetapi menjual rumah setelah mendapat Sijil Kelayakan Menduduki (CFO) penuh.

Manakala di dalam Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB), tanggungjawab pemaju bermula selepas perjanjian jual beli ditandatangani diantara pemaju dan pembeli. Antara tanggungjawab-tanggungjawab tersebut ialah:

- a) Dengan perbelanjaan sendiri memohon dan mendapatkan kelulusan bagi memecah sempadan tanah yang dijual kepada pembeli.
- b) Mengambil langkah untuk mendapatkan Surat Hakmilik Berasingan atau pindah milik bagi tanah tersebut dalam tempoh 21 hari setelah pembeli membayar segala pembayaran. Pemaju perlu menyempurnakan dokumen pindah milik yang sah serta mendaftarkan harta tersebut di atas nama pembeli, waris atau penerima serah hak yang sah, mengikut yang berkenaan.
- c) Memastikan tanah yang dijual bebas daripada apa-apa syarat seperti pertanian atau perindustrian sama ada ternyata atau tersirat atau apa-apa sekatan atau bebanan pada tarikh SPJB ditandatangani.

- d) Pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa bebanan ke atas tanah tersebut sebelum mendapat kebenaran daripada pembeli dan perlu mengakujaji harta tersebut bebas daripada apa-apa bebanan sebelum penyerahan pemilikan kosong kepada pembeli.

Di samping itu, pemaju juga bertanggungjawab dalam menyediakan kemudahan dan perkhidmatan yang terbaik kepada pembeli. Ini adalah untuk memastikan pembeli mendapat nilai dan faedah atau kepuasan daripada nilai wang yang telah dibelanjakan.

Antara tanggungjawab tersebut ialah:

- a) Dengan kos sendiri membina infrastruktur seperti jalan, jalan masuk rumah, parit, sistem pembentungan, saluran air atau loji pembentungan bagi pemajuan perumahan tersebut yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan.
- b) Membekalkan perkhidmatan penyelenggaraan seperti pungutan sampah, pembersihan parit awam dan pemotongan rumput di rizab jalan bermula pada tarikh penyerahan pemilikan kosong sehingga ia di ambil alih oleh pihak Berkuasa yang berkenan.
- c) Menyediakan atau memasang saluran air, elektrik, pembedungan, paip gas (jika ada) serta pengkabelan telefon dalaman (jika ada) dengan kos perbelanjaan sendiri.
- d) Memohon Perakuan Layak Menduduki (CFO) dengan kos sendiri daripada Pihak Berkuasa yang berkenaan.

KPT juga mensyaratkan pemaju perumahan memuatkan maklumat penting di dalam permit iklan dan jualan seperti:

- a) Nombor lesen pemaju
- b) Nombor permit pemaju
- c) Nama dan alamat pemaju
- d) Pemegangan tanah dan bebanan, jika ada
- e) Perihal rumah dan tempat tinggal
- f) Nama projek perumahan
- g) Tarikh pemajuan perumahan yang dijangka siap

- h) Harga jualan bagi setiap jenis rumah
- i) Bilangan unit untuk dijual
- j) Nama Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan.

1.1.8.4 Konsultan

Pihak ini pula bertanggungjawab dalam merancang dan mereka bentuk projek, menyediakan dokumen tender, menasihati tentang penawaran dan penganugerahan kontrak, mengawal implementasi projek dan pengurusan kontrak. Antara konsultan yang terlibat dalam projek perumahan adalah seperti arkitek, juru ukur bahan, jurutera (awam, mekanikal dan elektrik), pengurus projek, perancang, arkitek landskap, dan jurureka bentuk dalaman.

1.1.8.5 Kontraktor

Kontraktor merupakan orang yang penting dalam menjalankan sesuatu projek berdasarkan reka bentuk yang telah dipersetujui di dalam perjanjian kontraktual. Terdapat beberapa jenis kontraktor yang terlibat dengan kerja-kerja pembinaan. Mereka adalah seperti kontraktor utama, subkontraktor yang dilantik dan subkontraktor-subkontraktor lain mengikut kerja dan pengkhususan. Kontraktor amat memainkan peranan yang penting bagi membolehkan projek dilaksanakan mengikut jadual yang telah ditetapkan. Sebelum menjalankan kerja-kerja pembinaan, setiap kontraktor perlulah mendaftar dengan Pusat Khidmat Kontraktor (PKK). Ini adalah bertujuan untuk memastikan setiap kerja-kerja pembinaan yang dibuat mempunyai kualiti serta sah di sisi undang-undang. Setiap kerja yang dilakukan perlulah mengikut peraturan seperti yang telah ditetapkan oleh KPKT. Terdapat pelbagai kelas yang membezakan setiap kontraktor. Kelas-kelas tersebut ialah Kelas A, B, BX, C, D, E, EX dan F. Selain kontraktor awam, terdapat juga kontraktor kerja elektrik. Justeru, sebagai kontraktor, kelayakan dan pengalaman adalah merupakan satu kelebihan untuk mereka menjalankan kerja-kerja pembinaan. Hal ini

kerana, ciri-ciri inilah yang akan menentukan samada projek tersebut bermasalah atau tidak.

1.1.8.6 Pembekal Bahan Binaan

Pembekal binaan adalah mereka yang membekalkan bahan binaan, barangan dan peralatan kepada kontraktor bagi menjalankan kerja-kerja pembinaan. Pembekal yang dimaksudkan adalah terdiri daripada pembekal yang dilantik, pembuat bahan binaan, pembuat peralatan binaan, pengimport bahan dan peralatan binaan dan pengedar bahan dan peralatan binaan.

1.1.8.7 Tenaga Kerja

Tenaga kerja juga memainkan peranan yang penting kerana tenaga kerja yang mempunyai kemahiran yang baik akan menghasilkan binaan yang berkualiti tinggi. Pekerja-pekerja seperti buruh dan pekerja tidak mahir, pekerja separa mahir, pekerja mahir, juruteknik dan juruteknologi adalah pihak yang terlibat sepenuhnya dalam proses pembinaan.

1.1.8.8 Pihak Pembiaya/Kewangan

Pihak-pihak ini akan menyediakan kemudahan kredit dan pinjaman bagi memudahkan kerja-kerja pembinaan dilakukan. Agensi-agensi kewangan ini biasanya terdiri daripada pihak bank, syarikat pinjaman, syarikat/ perbadanan kredit dan syarikat penyewaan. Seterusnya, untuk memastikan projek-projek perumahan berjalan dengan lancar, pihak-pihak tersebut perlulah sentiasa peka dan berwaspada terhadap risiko-risiko yang boleh memberi impak terhadap perjalanan sesuatu projek. Risiko-risiko ini bukan sahaja menjejaskan perjalanan projek, malah boleh menyebabkan pihak pemaju menghadapi masalah di dalam aliran tunai mereka dan seterusnya menyebabkan kerugian

yang besar. Rentetan daripada kenyataan berikut, terdapat pelbagai jenis risiko yang terlibat, masalah yang akan dihadapi serta kesannya terhadap pihak pemaju.

1.1.9 Latar Belakang kajian

Negeri Selangor Darul Ehsan merupakan salah satu daripada negeri-negeri -yang membentuk Malaysia. Ia terletak di tengah-tengah Semenanjung Malaysia di panati barat yang mengelilingi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Putrajaya. Selangor ialah negeri dengan bilangan penduduk terbanyak di Malaysia. Selangor juga merupakan negeri termaju di Malaysia dan diisytiharkan sebagai negeri maju pada 27 Ogos 2005. Bandar-bandar utama di Selangor yang menjadi kawasan kajian adalah adalah Shah Alam, Klang, dan Kuala Selangor. (Rujuk rajah 2.5)



Rajah 1.1.9 : Peta Negeri Selangor sebagai kawasan kajian

Terdapat beberapa faktor yang telah dipertimbangkan oleh pengkaji dalam memilih Negeri Johor sebagai kawasan kajian berbanding dengan negeri-negeri lain di Malaysia. Antara faktor-faktor utama yang dipertimbangkan adalah :-

- i. Status negeri Selangor sebagai negeri yang maju
- ii. Kadar penghijrahan masuk yang tinggi daripada penduduk di negerinegeri di Semenanjung Malaysia terutama golongan muda untuk mencari peluang-peluang pekerjaan sama ada dalam sektor perindustrian mahupun perkhidmatan.
- iii. Mempunyai rekod jumlah projek perumahan yang terbengkalai paling tinggi sepanjang tempoh 10 tahun.

1.1.10 Perkembangan Syarikat Pemaju Perumahan

Pemaju perumahan swasta adalah merupakan pembekal yang dominan bagi penyediaan kawasan perumahan di Malaysia sejak dari awal kemerdekaan Malaysia. Strategi perniagaan mereka lebih berfokus terhadap memperolehi keuntungan daripada pasaran tanah dan perumahan dengan mengoptimalkan pegangan tanah dan mendapat keuntungan dari kadar inflasi harga rumah. Di Selangor, seramai 708 syarikat pemaju telah berdaftar kepada KPKT sehingga akhir tahun 2005 daripada 3,142 syarikat pemaju yang berdaftar di seluruh Semenanjung Malaysia (Rujuk Jadual 3.1). Ini adalah kerana setiap pemaju perlu memohon untuk mendapatkan permit dan lesen setelah proses akhir perancangan diluluskan. Oleh itu, setiap aktiviti pemaju perumahan di Malaysia akan dipantau oleh KPKT selaras dengan peranan utama kementerian untuk memastikan industri perumahan membangun secara teratur, bersih dan memastikan kepentingan pembeli terpelihara.

Jadual 1.1.10 : Senarai Bilangan Pemaju Mengikut Negeri Di Semenanjung Malaysia pada tahun 2008

Bil	Nama Negeri	Bilangan Syarikat
1	Selangor	703
2	Johor	302
3	Kedah	185
4	Kelantan	82
5	Melaka	147
6	Negeri Sembilan	90
7	Pahang	177
8	Perak	341
9	Perlis	14
10	Pulau Pinang	290
11	Terengganu	60
12	Wilayah Persekutuan	489
	Jumlah Keseluruhan	2880

Sumber : Diolah dari Sistem Maklumat Perumahan Swasta (IDAMANWeb) , Laman Web Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, 2005.

Dalam hubungan ini, Bahagian Pelesenan dan Khidmat Nasihat KPKT adalah dipertanggungjawab menguruskan pengeluaran lesen, permit, iklan dan jualan kepada pemaju perumahan. Pemaju yang membina rumah untuk dijual melebihi daripada empat unit dimestikan mendapat lesen, permit, iklan dan jualan daripada KPKT. Kegagalan pemaju berbuat demikian merupakan satu kesalahan di bawah Akta dan Peraturan

Pemaju Perumahan dan boleh dijatuhkan hukuman tertakluk kepada jenis kesalahan yang dilakukan. Oleh itu, lesen hanya akan dikeluarkan kepada pemaju perumahan yang berkelayakan dan berkemampuan sahaja dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan bagi memastikan kepentingan pembeli dijaga.

1.2 PERNYATAAN MASALAH

Industri perumahan di negara ini merupakan satu industri yang sedang berkembang memandangkan permintaan rumah yang tinggi di kawasan yang mempunyai kepadatan penduduk yang tinggi. Dalam mengendalikan projek-projek perumahan, pihak pemaju tetap akan menghadapi risiko yang tinggi. Sekiranya risiko-risiko ini tidak diberi perhatian ia akan menyebabkan projek tidak dapat dilaksanakan sebaik mungkin.

Selain itu, projek-projek perumahan yang tidak siap ini bukan sahaja memberi masalah kepada kerajaan untuk menguruskannya, malah kesan terbesar yang akan berlaku ialah kepada pihak pembeli di mana mereka terpaksa menanggung kerugian yang besar. Dalam hal ini, kerajaan telah mengambil langkah-langkah yang sewajarnya untuk membantu pihak pembeli termasuklah melantik Syarikat Perumahan Nasional Berhad (SPNB) untuk menguruskan serta menyiapkan projek-projek perumahan yang terbengkalai.

Langkah ini membolehkan projek-projek perumahan yang terbengkalai disiapkan dan diserahkan kepada pembeli. Mengikut rekod Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) sehingga akhir tahun 2002 kerajaan telah memulihkan 359 projek yang melibatkan 67,792 unit rumah dan 47,887 pembeli daripada 544 projek terbengkalai (125,649 unit rumah) dengan kos projek bernilai RM 9.5 Bilion (Utusan Malaysia).

Industri pembinaan pada hari ini banyak terdedah kepada risiko atau ketidakpastian. Risiko di dalam pembinaan perumahan pada hari ini bolehlah diibaratkan sebagai '*api dalam sekam*' kepada setiap pihak yang terlibat di dalam projek pembinaan

perumahan. Risiko-risiko yang terlibat ini bukan sahaja memberi masalah kepada pihak-pihak yang terlibat, tetapi turut juga menyumbang pelbagai masalah kepada pihak pembeli.

Dalam hal ini, pemaju perumahan dan kontraktor dilihat sebagai pihak yang banyak terlibat dengan risiko. Sebagai pemaju, mereka perlu mengkaji dan mempunyai pengetahuan ke atas setiap risiko. Risiko-risiko ini kebanyakannya wujud pada peringkat pembinaan projek. Adalah baik sekiranya pihak pemaju dapat mengenal pasti setiap risiko yang terlibat supaya sedikit sebanyak dapat membantu kelancaran perjalanan sesuatu projek pembinaan. Antara risiko dalaman yang wujud dalam proses pembangunan perumahan ialah pengurusan, kewangan, masalah dengan tuan tanah, projek tidak berdaya maju untuk dipulihkan, dan projek terlibat dengan kes mahkamah. Risiko luaran pula iaitu ekonomi, politik, teknologi, dan kontraktor.

Menurut Bernama 20 Mac 2007, sebanyak 61 projek perumahan terbengkalai di Selangor termasuk 23 projek yang terbengkalai lebih 10 tahun melibatkan kira-kira 18000 orang pembeli tetapi belum ada tanda-tanda pihak pemaju yang akan memulihkannya. Pengarah Eksekutif Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS), Datin Paduka Alinah Ahmad berkata, projek yang terbengkalai turut melibatkan 22 projek komersial, dua industri dan enam pembesaran kampung.

Dalam mengenalpasti risiko-risiko yang terlibat, terdapat beberapa persoalan kajian yang telah dikenalpasti iaitu:

- a) Apakah punca-punca yang menyebabkan projek-projek perumahan terbengkalai?
- b) Apakah kesan-kesan akibat projek terbengkalai kepada penduduk dan pemaju perumahan?
- c) Apakah risiko-risiko yang lazim dihadapi oleh industri perumahan?

Untuk menjawab persoalan-persoalan ini, kajian perlulah dilakukan bagi memastikan setiap risiko yang terlibat dapat dikurangkan seterusnya membantu pihak pemaju dalam menguruskan projek pembinaan.

1.3 Matlamat dan Objektif kajian

Projek ini adalah bertujuan untuk mengkaji risiko yang terlibat dalam industri perumahan di Malaysia dan menganalisis kesan risiko dari pihak pemaju ke atas industri perumahan di Malaysia. Untuk mencapai tujuan ini, objektif kajian adalah seperti berikut:

Objektif umum:

Mengkaji punca dan kesan serta risiko yang terlibat dalam projek perumahan terbengkalai di negeri Selangor.

Objektif khusus:

- a) Mengkaji sejauhmana projek perumahan yang terbengkalai tersebut memberi kesan terhadap penduduk dan pemaju perumahan serta pembangunan negara.
- b) Mengkaji risiko yang wujud dalam projek perumahan terbengkalai.
- c) Menganalisis punca-punca projek-projek perumahan yang terbengkalai.

1.4 Skop Kajian

Skop kajian dilakukan bagi memastikan kajian tidak menjadi terlalu umum. Selain itu, ia juga adalah untuk memastikan kajian yang dijalankan adalah berada dalam lingkungan kawalan penulis dalam menjimatkan masa dan kos. Kajian ini di fokuskan kepada kajian projek-projek perumahan yang terbengkalai di beberapa Bandar utama Selangor iaitu Kuala Selangor, Petaling Jaya , Gombak dan Klang. Kajian dijalankan untuk mengenalpasti risiko secara am dan seterusnya memperincikan risiko dalam pembinaan projek perumahan. Data yang diperolehi daripada tahun 2000 hingga 2007 daripada di Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

1.5 Kepentingan kajian

Kajian ini dilakukan bagi membolehkan ianya menjadi panduan kepada pihak-pihak yang terlibat di dalam industri pembinaan perumahan di negara ini. Antara kepentingan kajian ini ialah:

- a. Mengenalpasti punca-punca projek-projek perumahan yang terbengkalai.
- b. Mengenalpasti risiko-risiko yang wujud yang dalam industri perumahan.
- c. Sebagai bahan rujukan untuk membantu pihak yang terlibat dalam menguruskan perjalanan projek perumahan .

BAB 2

SOROTAN KAJIAN

2.0 Pengenalan

Dalam sesuatu kajian, sorotan kajian-kajian lepas perlu diambil kira bagi mengetahui hasil keputusan kajian yang boleh dijalankan sebelum ini. Kajian lepas amat penting bagi membolehkan sesuatu kajian itu dapat dilakukan dengan lebih baik dan sempurna. Kajian lepas dapat membuktikan bahawa industri pembinaan mempunyai pelbagai risiko yang boleh menyebabkan masalah-masalah wujud semasa proses menyiapkan projek-projek pembinaan. Bab ini membincangkan mengenai kajian lepas yang dijalankan oleh pengkaji terdahulu.

2.1 Sorotan kajian-kajian lepas

Menurut Sameh Monir El-Sayegh (2007) di UAE, kajian ini tentang mengenalpasti risiko-risiko penting dalam industri pembinaan UAE iaitu memberi kesan terhadap inflasi dan perubahan harga yang mendadak, kekurangan material dan jadual pembinaan. Masalah peruntukan ini mengakibatkan penentuan harga berlebihan yang ditawarkan oleh kontraktor. Hasil-hasil kajian ini menunjukkan dengan jelas bahawa inflasi dan perubahan dalam harga mendadak adalah risiko tertinggi dalam industri pembinaan UAE.

Projek-projek pembinaan dikatakan memiliki risiko-risiko yang sedia ada disebabkan oleh penglibatan pihak-pihak kontraktor sebagai pemilik, pereka-pereka binaan, kontraktor-kontraktor, subkontraktor, pembekal-pembekal, dan sebagainya. Projek-projek pembinaan UAE adalah unik dan dibina hanya sekali. Risiko boleh ditakrifkan sebagai satu peristiwa tidak pasti atau keadaan yang, jika ia berlaku, mempunyai satu positif atau negatif kesan ke atas satu perancangan, masa, perbelanjaan, skop, atau kualiti.

Dalam kajian langkah pertama adalah mengenalpasti risiko-risiko projek-projek pembinaan. Berdasarkan ulasan karya melalui satu senarai komprehensif 42 risiko-risiko adalah dibangunkan berdasarkan lalu kajian-kajian di Indonesia, USA, Kuwait, Hong Kong, dan Cina. Kajian soal selidik yang berstruktur dilakukan untuk mendapatkan persepsi-persepsi pakar-pakar pembinaan dalam UAE. Kajian soal selidik mengandungi dua seksyen-seksyen. Seksyen pertama adalah mengumpul maklumat mengenai maklumat-maklumat responden. Seksyen yang kedua adalah untuk mendapatkan persepsi terhadap perbandingan setiap risiko.

Risiko dapat dihuraikan dalam dua kategori iaitu risiko dalaman dan risiko luaran. Risiko dalaman adalah berkaitan dengan pemilik termasuk pemilik yang tertanggung bayarannya kepada kontraktor-kontraktor. Bayaran daripada pemilik-pemilik adalah

sumber pendapatan utama kepada kontraktor-kontraktor pembinaan. Apabila bayaran kepada kontraktor-kontraktor tertunggak maka berlaku masalah kewangan kepada pihak kontraktor-kontraktor. Pemilik sering mengambil kesempatan dengan menentukan jadual-jadual pembinaan yang mungkin sukar dan tidak praktis untuk dicapai. Hal ini telah menyebabkan berlakunya projek-projek pembinaan yang terbengkalai. Dari aspek pereka-pereka binaan, satu risiko ialah reka bentuk cacat iaitu reka bentuk mungkin tidak lengkap, boleh termasuk banyak kesilapan atau mungkin tidak kontruksi. Pihak kontraktor pula wujud risiko kemalangan semasa pembinaan yang mungkin mempunyai kesan negatif kepada objektif-objektif projek lain seperti kos melanda, kelewatan, kehilangan produktiviti dan moral. Risiko-risiko yang berkaitan dengan kualiti dan produktiviti projek pembinaan iaitu buruh dan kelengkapan peralatan.

Menurut Van Truong Luu et.al (2007) di Vietnam, menyatakan bahawa projek pembinaan yang terbengkalai akan menyebabkan kerugian kos yang besar kepada pemegang saham di negara yang membangun seperti di Vietnam. Penetapan jadual adalah penting untuk pelaksanaan sesebuah projek-projek kerana tanpa jadual, ia adalah sukar untuk menyelaras pelbagai aktiviti-aktiviti dalam sesebuah projek pembinaan. Seterusnya, terdapat lapan kategori faktor yang terlibat dalam projek-projek yang terbengkalai iaitu pemilik, kontraktor, perunding, pereka binaan, sebagai bahan binaan, tenaga kerja, dan kelengkapan peralatan yang merupakan input kepada pembinaan dan juga persekitaran.

Tambahan pula, telah ada usaha yang signifikan untuk mengenalpasti dan menilai kepentingan faktor-faktor secara relatif penting yang menyebabkan projek-projek terbengkalai dan kos projek-projek pembinaan yang tinggi dan untuk menggunakan rekaan rangkaian kerja serta regresi model-model untuk menjangkakan masa dan prestasi perbelanjaan dalam pelbagai jenis projek-projek pembinaan. Pengkaji menggunakan model Bayesian yang menghuraikan hubungan punca dan kesan diantara pembolehubah-pembolehubah secara model-model grafik.

Kajian BBN's sebagai alat untuk meramal kebarangkalian kelewatan jadual kerana BBNs mempunyai kelebihan iaitu yang pertama ialah menyediakan rangkaian kerja yang fleksibel dalam keupayaan mereka untuk menerima input dan menyediakan pengeluaran. Seterusnya yang kedua, ia mempunyai keupayaan untuk membenarkan nilai satu pembolehubah dimasukkan sebagai input atau untuk menilai kemungkinan satu pembolehubah sebagai sistem pengeluaran. Ketiga BBNs boleh mengira kebarangkalian peristiwa-peristiwa sebelum dan selepas bagi permulaan kepada bukti dan kemaskinikan diagnosis atau ramalannya.

Menurut kajian Francis K. Adams et.al (2007) di Ghana, iaitu perhatian kepada risiko-risiko dan analisis Bayesian terhadap risiko-risiko kontrak pembinaan antarabangsa dalam kajian kes kesan kelewatan pembayaran dalam pembangunan ekonomi. Aplikasi pakar model dan kaedah Bayesian untuk menganalisis risiko akibat kelewatan pembayaran dalam kontrak-kontrak antarabangsa dalam pembangunan ekonomi, dan menentukan bagaimana perbezaan persepsi yang mempengaruhi risiko-risiko tersebut. Pendapat-pendapat pakar mengenai risiko kelewatan pembayaran dalam suatu kontrak antarabangsa di Negara Ghana mengutamakan pengagihan risiko menggunakan kaedah kemungkinan relatif dan menggabungkan dengan maklumat sampel mengenai risiko untuk analisis Bayesian.

Kaedah-kaedah analisis untuk risiko-risiko kontrak pembinaan diperlukan untuk mengukuhkan kecekapan pengurusan risiko. Kaedah Bayesian membolehkan pendapat-pendapat subjektif tentang ketidakpastian untuk menggabungkan sampel dengan bukti mengenai risiko untuk membentuk pengagihan kebarangkalian risiko. Analisis subjektif bagi risiko-risiko secara kualitatif iaitu berdasarkan pengetahuan dan pengalaman pengkaji risiko-risiko dan proses di mana pengkaji memilih dan mengaplikasikan ilmu pengetahuan serta pengalaman-pengalaman dengan sebaiknya. Majoriti risiko-risiko kontrak pembinaan adalah subjektif di mana data sebelumnya tidak cukup untuk menjalankan analisis objektif.

Menurut Sadi A. Assaf et.al (2005) di Arab Saudi, kajian tentang punca-punca projek-projek pembinaan besar terbengkalai serta kepentingannya terhadap pemilik, perunding dan kontraktor. Metodologi penyelidikan mengandungi sebanyak 73 sebab-sebab kelewatan telah dikenalpasti hasil ulasan karya dan perbincangan dengan beberapa pihak terlibat di industri pembinaan. Satu kajian soal selidik dijalankan secara teratur untuk menilai kekerapan berlakunya kelewatan, kekerasan dan kepentingan untuk mengenalpasti sebab-sebab tersebut. Data yang di kumpulkan melalui satu kajian, dianalisa dengan menggunakan kekerapan, kekerasan dan kepentingan indeks, dan menilai pandangan pemilik-pemilik, kontraktor-kontraktor dan pakar-pakar.

Menurut Chan Dan Kumaraswamy (2004), menjalankan suatu kajian untuk menilai kepentingan relatif 83 potensi faktor-faktor kelewatan dalam projek-projek pembinaan Hong Kong dan menemui lima faktor utama risiko iaitu masalah pengurusan dan penyeliaan, keadaan tapak projek yang bersyarat, membuat keputusan perlahan, memulakan variasi pelanggan dan perbezaan kerja.

Menurut Kaming et al. (2004), penyelidikan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi peningkatan projek-projek di Indonesia dan mendapati bahawa kos berlebihan yang berlaku dan adalah lebih berisiko berbanding kelewatan masa projek disiapkan. Pengkaji menyatakan bahawa faktor-faktor utama mempengaruhi kos berlebihan adalah peningkatan kos bahan akibat inflasi, anggaran material yang tidak teliti dan darjah kerumitan. Manakala kelewatan masa pula faktor-faktor yang paling penting yang menyebabkan kelewatan adalah pertukaran-pertukaran reka bentuk, produktiviti tenaga kerja, perancangan tidak sistematik, dan kekurangan sumber.

Menurut kajian Al-Momani (2004), sebab-sebab kelewatan dalam 130 projek-projek awam di Jordan. Sebab-sebab utama kelewatan adalah hubungan dengan pereka projek, perubahan pengguna, keadaan cuaca, keadaan tapak projek, penghantaran bahan lewat, keadaan ekonomi dan peningkatan dalam kuantiti. Pengkaji mencadangkan memberi perhatian terhadap faktor-faktor akan membantu pakar-pakar bidang industri

dalam mengurangkan pertikaian-pertikaian dalam kontrak. Kelewatan mempunyai hubungan yang kuat dengan kegagalan dan prestasi kontraktor-kontraktor yang kurang berkesan.

Berdasarkan kajian Terry Lyon di Queensland (2002), menyatakan bahawa pihak-pihak yang terlibat dalam industri pembinaan yang mengaplikasikan teknik-teknik pengurusan risiko yang wujud semasa projek dijalankan. Objektif kajian dan mendapatkan hasil kajian, satu kajian soal selidik telah dijalankan yang mengandungi empat seksyen. Dalam bahagian pertama, maklumat latar, seperti jenis perniagaan, pendapatan tahunan, tahun pengalaman, dan toleransi responden terhadap risiko yang telah diuji. Dalam bahagian kedua pula mengkaji faedah-faedah yang diperolehi oleh responden terhadap pengurusan risiko tersebut. Bahagian ketiga pula mendapatkan jumlah kekerapan penggunaan teknik-teknik pengurusan risiko dan faktor-faktor membataskan pelaksanaan pengurusan risiko. Bahagian terakhir pula tertumpu di organisasi yang mengaplikasikan pengurusan risiko. Faktor-faktor yang dikaji termasuk kaedah dan teknik pengurusan risiko, penggunaan komputer, menunjukkan fasa kitaran hayat kesan dan penggunaan data risiko yang sebelumnya. Hasil kajian mendapati bahawa terdapat perbezaan antara kontraktor, perunding, pemilik dan pemaju dalam perolehan, bertahun-tahun dibelanjakan dalam industri pembinaan, pengurusan risiko peribadi dan organisasi tersebut.

Berdasarkan kajian Nabil A. Kartam et.al (1999) di Kuwait, risiko dan pengurusan risiko industri pembinaan di Kuwait mengikut perspektif kontraktor. Pengkaji menyatakan berdasarkan perspektif risiko pembinaan, dan tindakan yang efektif diambil untuk menguruskan pelbagai risiko khususnya masa dan kewangan. Pengkaji menumpukan terhadap aspek pengkajian, peruntukkan dan pengurusan risiko di Kuwait. Dalam kajian ini, terdapat dua jenis alat kajian pengurusan risiko iaitu pencegahan, dimana ia berkesan diperingkat awal projek dan pengurangan iaitu pemulihan untuk mengurangkan risiko semasa aktiviti pembinaan. Pengkaji mendapati bahawa kontraktor menunjukkan kesanggupan untuk menerima pelbagai risiko.

Analisis risiko dan pengurusannya adalah bahagian yang penting dalam proses membuat keputusan didalam syarikat pembinaan. Industri pembinaan dan pelanggan mempunyai hubungan dengan risiko semula jadi yang tinggi dalam aktiviti pembinaan, proses pembinaan, persekitaran dan pengurusan. Risiko dalam pembinaan adalah sesuatu yang perlu diberi perhatian kerana masa dan kos yang berlebihan adalah perkaitan dengan projek pembinaan.

Menurut Perry and Hayes (1985), risiko menyebabkan penurunan dalam ekonomi terbuka dan pertambahan daripada penglibatan dalam proses pembinaan. Pengkaji juga menghuraikan hubungan risiko dalam projek pembinaan sebagai proses perbandingan daripada projek pembinaan dimana keputusan variasi dalam ketidakpastian dalam kos akhir, masa dan kualiti projek tersebut.

2.2 Kesimpulan

Secara keseluruhan, kajian-kajian lepas jelas membuktikan industri pembinaan banyak berhadapan dengan pelbagai risiko yang membawa kepada punca-punca berlakunya projek-projek yang terbengkalai. Berdasarkan kajian-kajian lepas, pelbagai risiko yang wujud dan punca-punca berlakunya masalah terbengkalai telah dikenalpasti.

BAB 3

METODOLOGI KAJIAN

3.0 Pengenalan

Metodologi kajian merupakan satu penyelidikan bagi mendapatkan maklumat secara saintifik dan sistematik. Terdapat beberapa kaedah dalam metodologi yang boleh diaplikasikan sebagai satu cara untuk mendapatkan maklumat. Data atau bukti yang dipungut dan dianalisis akan menentukan sama ada hipotesis boleh diterima atau pun tidak. Dalam proses memungut data terdapat beberapa perkara penting yang perlu dititik beratkan. Pertama, adakah data yang diperolehi itu relevan untuk dianalisis dan kedua, adakah data yang dipungut itu boleh dianalisis dengan menggunakan teknik-teknik yang sedia ada untuk membolehkan penyelidik membuat interpretasi dengan lebih bermakna dan dengan penuh keyakinan. Reka bentuk kajian merupakan satu perancangan utama yang memberikan kaedah dan peraturan bagi mengumpul dan menganalisis maklumat yang diperlukan. Dalam kajian soal selidik ini, sebanyak 100 responden yang terdiri daripada pemaju-pemaju perumahan di Selangor.

3.1 Proses dan Peringkat Kajian

a) Peringkat pertama

Kajian '*literature*' ini dilakukan bagi mengenalpasti bidang penyelidikan. Setelah bidang penyelidikan dikenalpasti, tajuk kajian akan ditentukan. Kajian ini ditumpukan kepada menganalisis pengurusan risiko dalam pembangunan projek perumahan di semenanjung Malaysia. Proses yang seterusnya ialah menentukan pernyataan masalah kajian ini, menetapkan matlamat dan objektif kajian serta mengenalpasti skop kajian ini. Kajian mengenai pembangunan projek perumahan ini akan dilakukan melalui pembacaan buku-buku, majalah-majalah yang berkaitan, jurnal-jurnal, laporan tahunan dan keratin-keratan akhbar di samping sumber-sumber dari internet.

b) Peringkat kedua

Pada peringkat ini, ia melibatkan proses perancangan kajian. Pada peringkat ini data-data tentang projek perumahan terbengkalai cuba diperolehi. Setiap data diperolehi daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Data-data yang diperolehi adalah merangkumi bilangan projek perumahan terbengkalai yang terdapat di negeri Selangor serta punca-punca yang menyebabkan berlakunya projek perumahan terbengkalai. Data-data ini kemudiannya dianalisis dengan lebih terperinci untuk melihat tahap sebenar projek perumahan terbengkalai di Selangor.

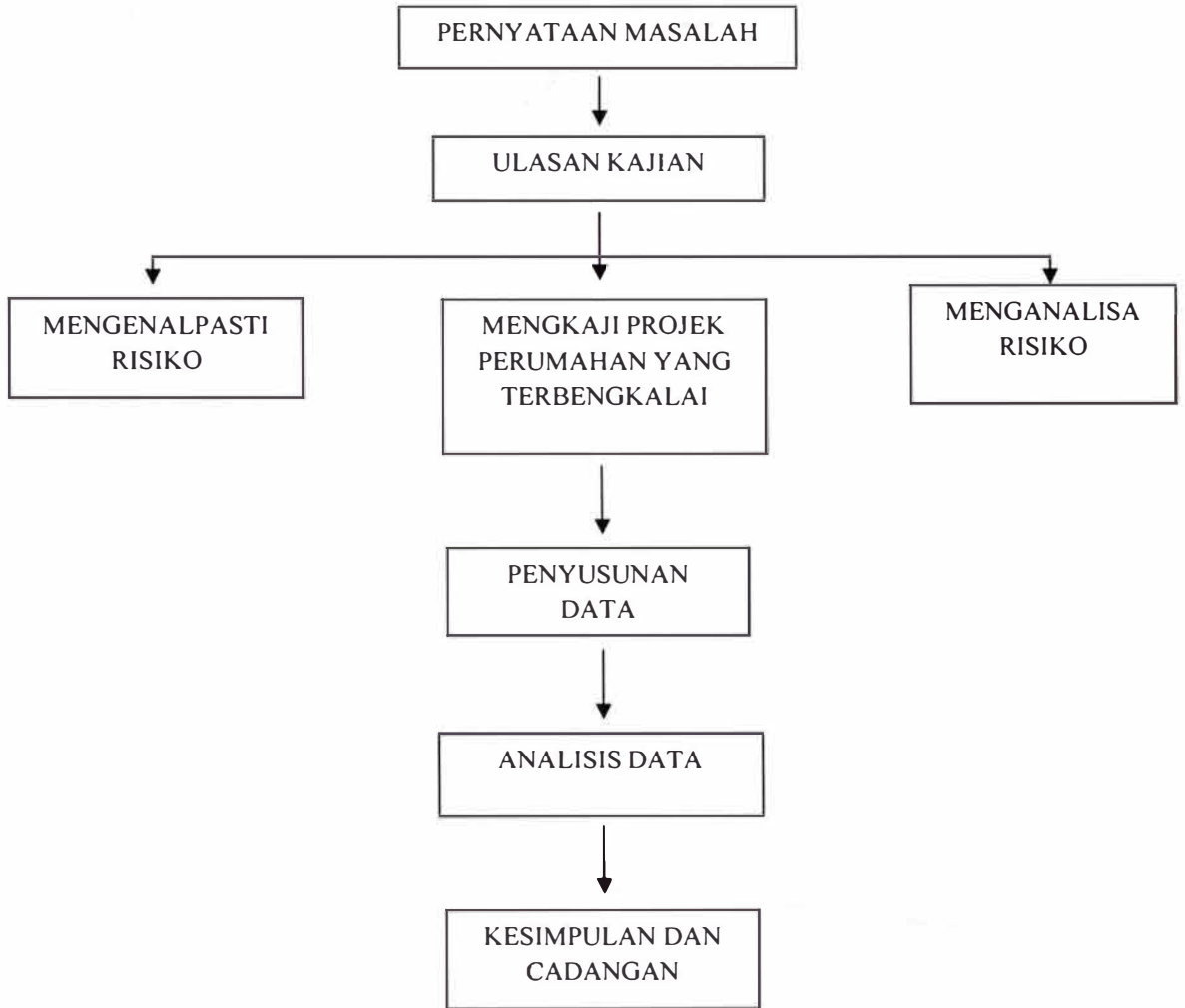
c) Peringkat ketiga

Kerja-kerja pengumpulan dan penyusunan maklumat-maklumat yang telah diperolehi dilakukan. Maklumat-maklumat yang diperolehi daripada pihak kementerian, buku-buku rujukan, jurnal, keratan akhbar akan diolah dan dianalisis dengan teliti bagi mendapatkan keputusan yang terbaik. Maklumat-maklumat ini akan diasingkan dan dianalisis mengikut kategori bagi memudahkan pemahaman. Kategori-kategori yang terlibat adalah merangkumi projek masih terbengkalai, projek siap dipulihkan, projek diambil alih oleh pemaju lain dan projek tidak sesuai dipulihkan. Maklumat-maklumat ini akan dipersembahkan dalam bentuk carta pai dan graf.

d) Peringkat keempat

Hasil penemuan daripada kajian kemudiannya akan dirumuskan sebagai langkah yang terakhir, kajian ini akan dipersembahkan dalam bentuk penulisan. Rajah 1 menunjukkan ringkasan metodologi kajian ini.

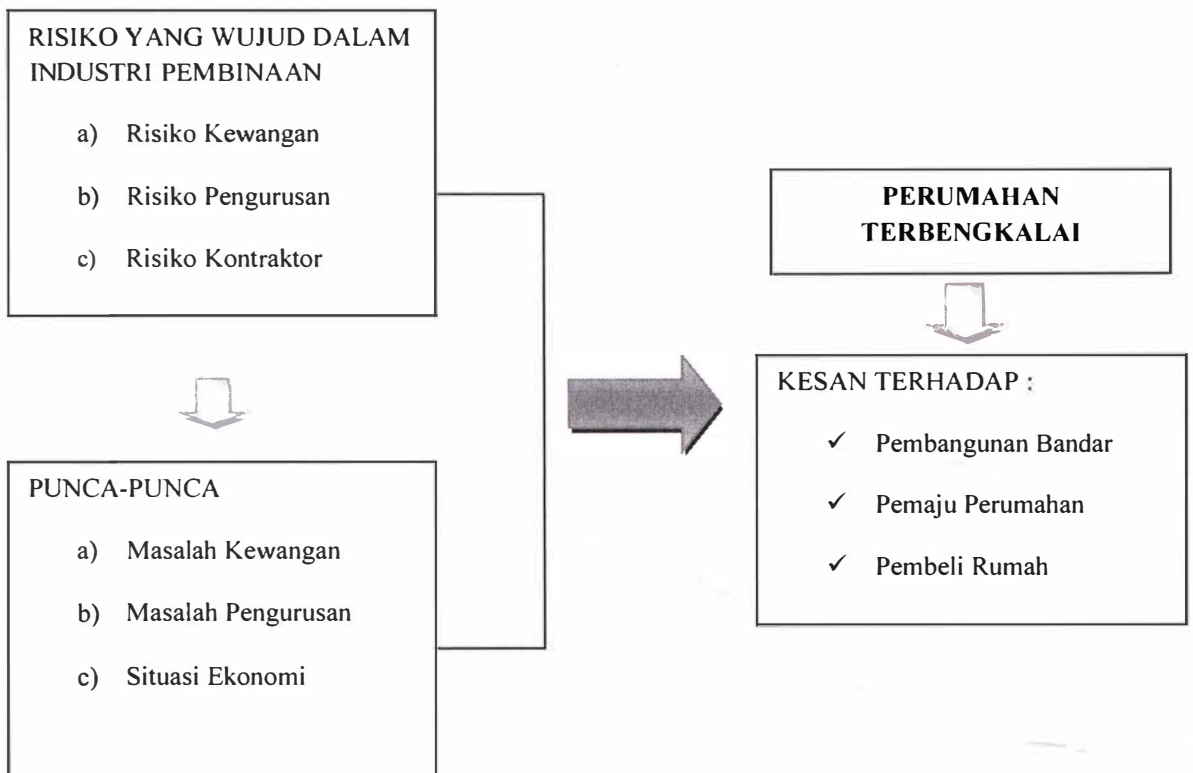
Rajah 3.1 : Proses dan Peringkat Kajian



3.2 Rangka Kerja Teoritikal.

Rangka kerja teoritikal merupakan perancangan kerja yang digunakan sebagai panduan dalam pengumpulan dan menganalisis data. Terdapat beberapa kaedah yang digunakan dalam kajian yang akan dijalankan ini. Kaedah-kaedah yang dinyatakan di dalam rangka kerja teoritikal adalah diterangkan secara ringkas.

Rajah 3.2 : Rangka Kerja Teoritikal



3.3 Pengumpulan Data

Bagi menjayakan kajian ini, pengumpulan data perlu dilakukan agar maklumat dari sebahagian populasi sasaran dapat dikumpulkan. Sehubungan dengan itu, dua kaedah pengumpulan data dilakukan iaitu sumber pertama yang merujuk kepada data-data yang asli yang dihasilkan oleh penyelidik melalui kaedah soal selidik dan sumber kedua yang merupakan bahan-bahan bercetak yang dihasilkan oleh individu dan juga institusi.

3.3.1 Data primer

Bagi sumber pertama kajian ini, kaedah soal selidik yang digunakan dijalankan secara temubual melalui telefon dan temuramah secara terus dengan responden dengan soal selidik yang sama. Sampel-sampel yang akan ditemubual akan diperolehi melalui pemilihan sampel yang akan dilakukan di peringkat teknik persampelan kelak. Kaedah temubual yang dijalankan adalah temubual melalui telefon dan juga secara temuramah. Ini adalah kerana masa, kos kewangan dan sumber tenaga yang diperuntukkan bagi menjalankan kajian ini adalah terhad. Untuk memastikan kaedah dan objektif kajian dapat dicapai, borang soal selidik disediakan. Soal selidik yang telah dirangka akan ditemubual kepada pemaju-pemaju perumahan yang telah dipilih. Borang soal selidik yang disediakan mempunyai tiga bahagian iaitu :

(i) Bahagian A : Latar Belakang Syarikat

Soalan pada bahagian ini adalah jenis terbuka di mana soalan lebih tertumpu kepada pengenalan terhadap syarikat perumahan yang ditemuramah di mana tumpuan kepada latar belakang syarikat, latar belakang responden yang ditemubual, projek perumahan yang telah dibina dan juga rancangan pembangunan perumahan pada masa akan datang di mana jawapan isi tempat kosong perlu diberikan dan responden kebiasaannya memberikan jawapan yang pendek dan terhad.

(ii) Bahagian B : Pandangan Pemaju Perumahan risiko-risiko dalam perbangunan industri perumahan di Malaysia.

Di bahagian kedua ini, soalan yang disediakan adalah soalan berbentuk kategori dan hanya dua jawapan yang diperlukan sama ada Bersetuju atau Tidak Bersetuju. Disamping itu juga, terdapat dua soalan yang memerlukan jawapan yang berbentuk sela di mana responden hanya diperlukan untuk menandakan (/) pada mana-mana yang berkaitan dengan pandangan dan juga pendapat para pemaju perumahan industri perumahan di Selangor.

iii. Bahagian C : Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Punca-punca berlakunya projek perumahan yang terbengkalai.

Di dalam bahagian ini, semua soalan yang disediakan adalah berbentuk ordinal di mana satu skala pengukuran diberikan mengikut susunan sangat tidak penting sehingga sangat penting (Rujuk Rajah 4.1). Skala yang juga dipanggil sebagai 'Skala Likert' ini juga adalah berbentuk hierarki di mana jawapan berbentuk skala telah disediakan dan

responden diperlukan untuk membulatkan jawapan yang diberikan. Skala jawapan yang diberikan boleh digunakan berulang-ulang pada mana-mana susunan dan tidak terhad kepada satu jawapan sahaja. Pada peringkat ini, soalan lebih tertumpu kepada pandangan pemaju perumahan terhadap apakah 'Punca-punca projek perumahan terbengkalai' yang berdasarkan perkembangan ekonomi semasa di selangor. Punca-punca seperti pengurusan, kewangan, ekonomi, teknologi, dan kontraktor telah dikenalpasti pada peringkat awal. Faktor-faktor ini mempunyai kriteria-kriteria yang telah dikenalpasti untuk mendapatkan maklumat yang terperinci daripada pemaju.

iv. Bahagian D : Pandangan pihak pemaju terhadap masalah yang dihadapi dan impaknya. Di dalam bahagian ini, terdapat dua soalan yang memerlukan jawapan yang berbentuk sela di mana responden hanya diperlukan untuk menandakan (/) pada mana-mana yang berkaitan dengan pandangan dan juga pendapat para pemaju perumahan industri perumahan di Selangor.

3.5 Penganalisan Data.

Data-data yang diperolehi daripada borang soal selidik akan dianalisis dengan menggunakan perisian SPSS (*Statistical Package For Social Science*) untuk mendapatkan keputusan dan bagi menguji sama ada kajian ini boleh diterima atau tidak. Kaedah-kaedah yang digunakan untuk menganalisis data sebahagian besarnya adalah bergantung kepada tujuan kajian tersebut dijalankan. Analisis ini bertujuan untuk menghuraikan hubungan-hubungan tertentu antara sesuatu pembolehubah dengan pembolehubah lain. Data-data yang diperolehi melalui borang soal selidik akan dianalisis dengan menggunakan kaedah analisis deskriptif dan analisis kolerasi.

3.5.1 Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif akan dijalankan bagi memperlihatkan hasil kajian secara lebih jelas. Dalam analisis deskriptif, indikator yang digunakan adalah secara graf, peratus, dan carta bar. Data-data adalah diperolehi daripada Kerajaan Perumahan dan Kerajaan Tempatan dan Unit Perancang Ekonomi negeri Selangor.

3.5.2 Analisis Kolerasi

Setelah data dikumpul, data seterusnya akan disemak dengan teliti iaitu dengan menyemak soal selidik serta menyunting data sebelum dianalisis dengan menggunakan kaedah kolerasi. Tujuan penyelidikan dijalankan adalah untuk menerangkan tentang sesuatu fenomena dan membuat pelbagai kesimpulan tentang sesuatu populasi berdasarkan kepada maklumat yang terkandung di dalam sampel. "Menerangkan" bererti menghubungkan sesuatu pembolehubah bersandar dengan satu atau beberapa pembolehubah bebas bagi melihat kolerasi antara kedua-duanya.

3.6 Penutup

Secara kesimpulannya, bab ini menggabungkan kesemua kaedah yang digunakan bagi menganalisis data-data kajian yang diperlukan. Ia bukan sahaja menentukan sama ada kajian yang dijalankan ini boleh diterima atau tidak, malah ia juga dapat mengenalpasti hubungan antara kesemua faktor dan pembolehubah yang dipilih oleh penyelidik.

BAB 4

HASIL KAJIAN

4.0 Pendahuluan

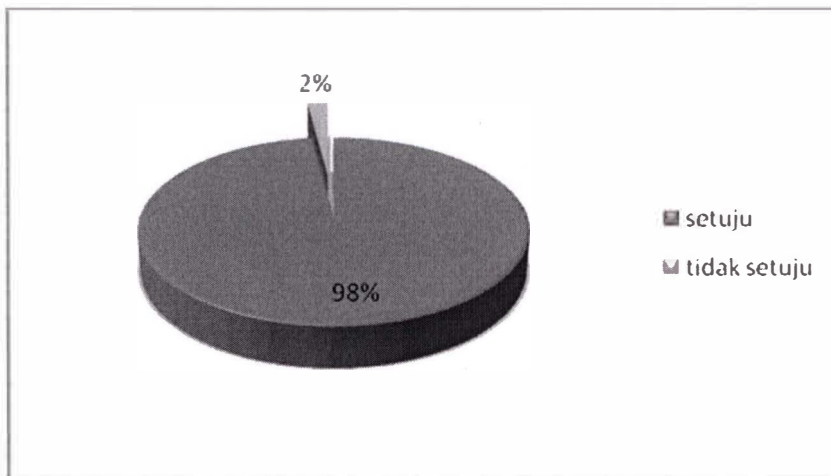
Bab ini membentangkan segala dapatan yang diperolehi berdasarkan analisis yang telah dijalankan ke atas 100 soal selidik yang telah dikembalikan oleh responden. Analisis data dijalankan dengan menggunakan perisian *Statistic Parkage For Social Sciences (SPSS) version 15.0*. Data-data yang diperolehi dianalisis melalui dua kaedah iaitu analisis deskriptif dan analisis kolerasi. Analisis yang dilaksanakan bertujuan untuk melihat sama ada pembolehubah-pembolehubah yang dipilih signifikan atau sebaliknya.

4.1 Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif dilakukan adalah bertujuan untuk menerangkan secara umum tentang dapatan kajian. Ia juga dikenali sebagai statistik perihalan yang akan memerihalkan peratusan persetujuan dikalangan responden terhadap pembolehubah.

Bahagian B : Pandangan Pemaju Terhadap Pengurusan Risiko Dalam Industri Perumahan

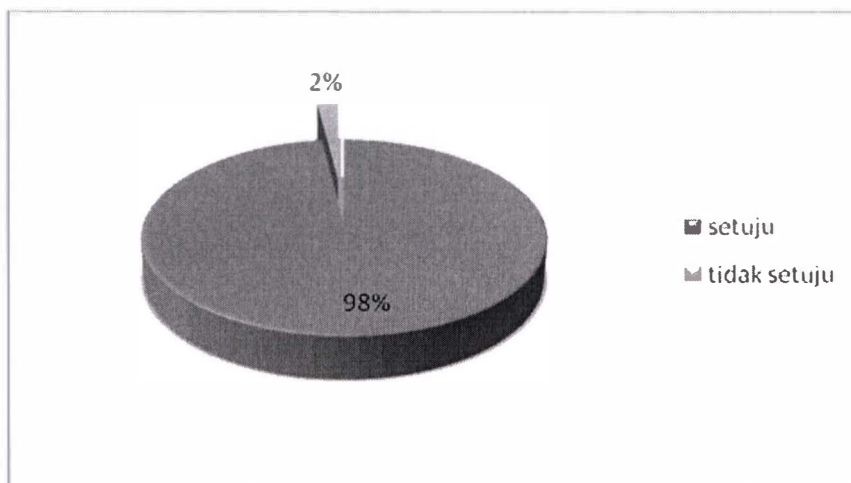
1. Rajah 4.1.1 : Hubungan antara proses pembangunan dan risiko yang wujud Dalam proses pembinaan perumahan.



Rajah 4.1.1 di atas menunjukkan sebanyak 98 pemaju perumahan (98%) daripada 100 responden yang berpendapat bahawa proses pembangunan perumahan adalah melibatkan pelbagai risiko yang boleh menyebabkan kelewatan terhadap projek pembinaan. Manakala sebanyak 2 pemaju perumahan (2%) responden yang tidak berpendapat sedemikian. Industri perumahan merupakan satu industri yang sedang pesat membangun di negara ini. Pembangunan yang dijalankan oleh kerajaan dalam industri ini menyebabkan berlakunya satu evolusi baru dalam pembangunan sosial manusia. Matlamat utama pembangunan perumahan di peringkat negara ialah untuk meningkatkan peluang kepada semua penduduk daripada pelbagai peringkat pendapatan mendapatkannya dengan bilangan yang mencukupi, berkualiti dan mampu dibeli atau disewa. Selain itu, matlamat sampingan yang ingin dicapai juga adalah memastikan

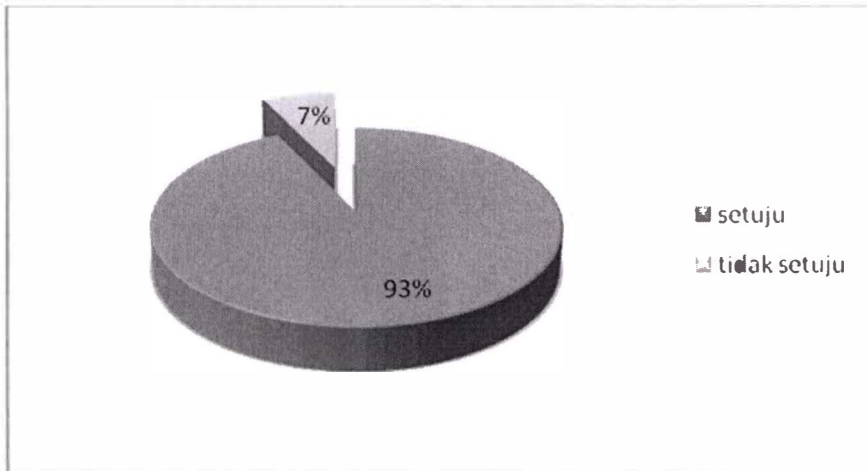
rumah kediaman ini kondusif dengan mengambilkira beberapa aspek seperti persekitaran tempat tinggal, keselamatan, kesihatan, infrastruktur asas, kemudahan sosial dan lanskap.

2. Rajah 4.1.2 : Hubungan antara projek perumahan yang terbengkalai dengan pengurusan risiko yang wujud.



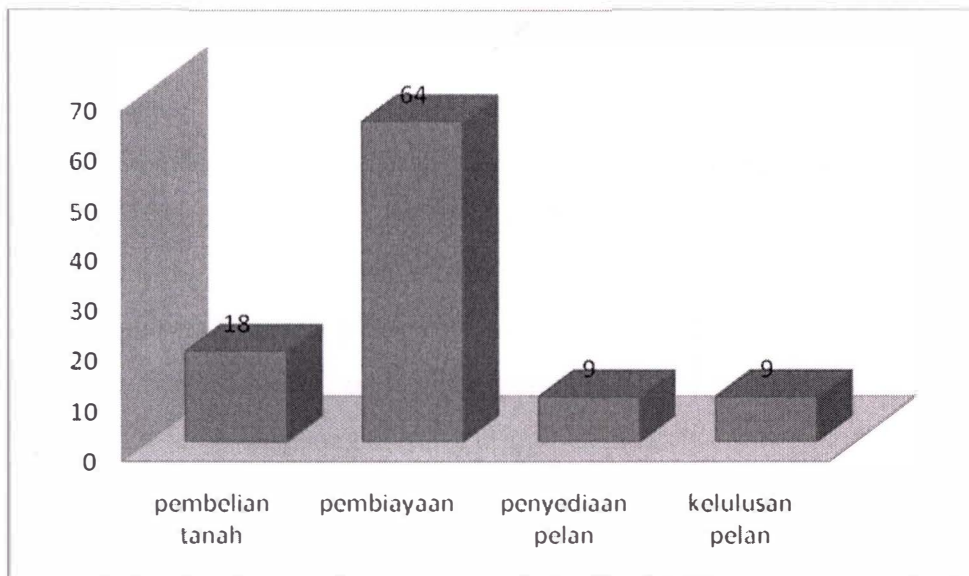
Rajah 4.1.2 menunjukkan 98 pemaju (98%) daripada 100 responden bersetuju dengan pendapat yang mengatakan bahawa projek perumahan yang terbengkalai disebabkan oleh pengurusan risiko-risiko yang wujud tidak dapat ditangani oleh pihak pemaju. Selebihnya 2 pemaju perumahan (2%) mengatakan sebaliknya. Oleh itu, risiko dapat didefinisikan sebagai sesuatu yang sukar dijangka dan tidak pasti yang dapat memberi kesan yang buruk terhadap sesuatu aktiviti sekiranya ia tidak diuruskan dengan cekap. Di dalam konteks pembinaan, risiko boleh dijelaskan sebagai sesuatu yang boleh membawa kepada masalah di dalam kemajuan sesebuah projek pembinaan yang seterusnya boleh menyebabkan berlakunya kerugian kepada pemilik.

3. Rajah 4.1.3 : Hubungan antara projek perumahan terbengkalai dengan pembangunan sesebuah negara.



Rajah 4.1.3 menunjukkan seramai 93 pemaju perumahan (93%) daripada 100 responden bersetuju dengan pendapat yang mengatakan bahawa projek perumahan yang terbengkalai boleh mempengaruhi pembangunan sesebuah negara dan seramai 7 pemaju perumahan (7%) responden yang tidak bersetuju. Industri pembinaan merupakan satu industri yang sedang pesat membangun di negara ini dan merupakan salah satu sektor yang penting dalam menjana ekonomi negara. Selain itu, projek pembinaan perumahan juga menunjukkan perkembangan yang memberangsangkan kerana ia merupakan industri yang penting memandangkan rumah adalah satu keperluan dalam kehidupan manusia.

4. Rajah 4.1.4 : Taburan dan kekerapan risiko-risiko yang terdapat dalam proses pembangunan perumahan.



Rajah 4.1.4 menunjukkan pelbagai risiko yang wujud dalam proses pembangunan perumahan iaitu pembelian tanah, pembiayaan, penyediaan pelan dan kelulusan pelan. Risiko pembiayaan menunjukkan kekerapan yang paling tinggi iaitu 64 pemaju perumahan (68%) daripada 100 responden, diikuti dengan faktor risiko pembelian tanah 18 pemaju perumahan (18%), penyediaan pelan dan kelulusan pelan pula menunjukkan kekerapan yang sama iaitu 9 pemaju perumahan (9%) daripada 100 responden.

Isu pembiayaan merupakan satu isu yang penting dalam sesebuah projek pembinaan. Setiap projek yang dijalankan perlulah mempunyai sumber pembiayaan yang mencukupi bagi menjamin kelancaran sesebuah projek. Tidak dinafikan bahawa salah satu projek yang memerlukan pembiayaan yang tinggi ialah projek perumahan. Dalam hal ini, setiap pemaju yang diberi tanggung jawab untuk menyediakan kemudahan sosial ini perlulah mempunyai sumber kewangan yang kukuh sebelum menjalankan aktiviti pembinaan. Untuk itu, peranan bank-bank dan institusi kewangan amat penting dalam memastikan pemaju-pemaju ini mendapat sumber kewangan yang mencukupi. Namun begitu, dalam menjalankan rundingan untuk mendapatkan sumber pembiayaan, pihak

pemaju tidak ketinggalan dalam menghadapi risiko. Antara risiko-risiko yang perlu mereka hadapi dalam proses ini ialah seperti sukar untuk mendapatkan kelulusan pinjaman, kadar faedah yang dikenakan oleh pihak bank adalah tinggi dan tidak menentu dan kekurangan modal dari pihak pemaju sendiri.

Aktiviti pembelian tanah adalah merupakan perkara yang paling penting sekali dalam apa jua aktiviti pembinaan. Pembelian tanah perlu kerana ia diperlukan sebagai tapak untuk sesebuah pembinaan bangunan. Pembelian tanah boleh dibuat terhadap orang perseorangan atau pun daripada pihak kerajaan. Namun begitu, dalam proses ini terdapat juga risiko yang perlu dihadapi oleh pihak pemaju. Antara risiko yang perlu di hadapi oleh pihak pemaju ialah harga tanah yang tinggi, kesukaran untuk mendapat persetujuan daripada pemilik tanah itu sendiri dan bagi tanah hak milik kerajaan, pemaju perlu mengikuti prosedur-prosedur yang tertentu bagi mendapat persetujuan.

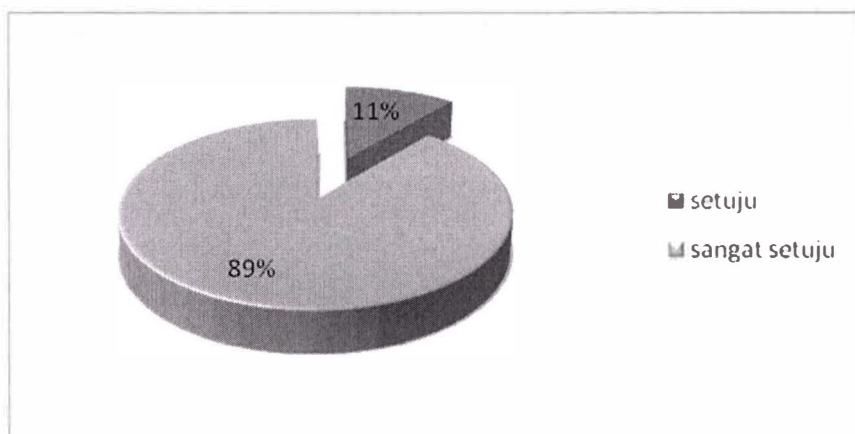
Dalam sesebuah pembinaan, pelan merupakan satu perkara yang penting. Ia merupakan gambaran apa yang akan dilakukan oleh pihak kontraktor dan pekerja. Penyediaan pelan ini dilakukan oleh pihak yang bertanggung jawab seperti pelukis pelan. Untuk menyediakan pelan, terdapat juga risiko yang perlu dihadapi oleh pihak pemaju. Antara risiko-risiko tersebut ialah memerlukan masa yang panjang untuk melukis, perancangan dan lain-lain memerlukan kos yang tinggi, memerlukan kepakaran dan pengalaman yang tinggi, kebarangkalian berlaku kesilapan di dalam lukisan pelan dan kemungkinan berlakunya pertikaian antara pihak yang terlibat.

Risiko yang keempat ialah untuk memastikan sama ada pelan tersebut diluluskan atau pun tidak. Pelan yang telah dipersetujui perlu mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Tempatan. Setelah mendapat kelulusan barulah projek pembinaan mula dilakukan. Namun begitu, untuk mendapatkan kelulusan pelan adalah merupakan satu perkara yang tidak mudah dilakukan. Hal ini kerana, pihak pemaju perlu meneliti pelbagai perkara sebelum pelan diserahkan kepada Pihak Berkuasa Tempatan. Antara risiko yang terlibat di dalam proses untuk mendapat kelulusan pelan ialah menghadapi

halangan dari segi masa kerana memerlukan masa yang lama untuk menyemak dan meluluskan pelan, perlu melalui prosedur-prosedur yang ketat sebelum pelan diluluskan kemungkinan wujud percanggahan pendapat dalam meluluskan pelan.

Bahagian C : Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Punca-punca berlakunya Projek Perumahan Yang Terbengkalai

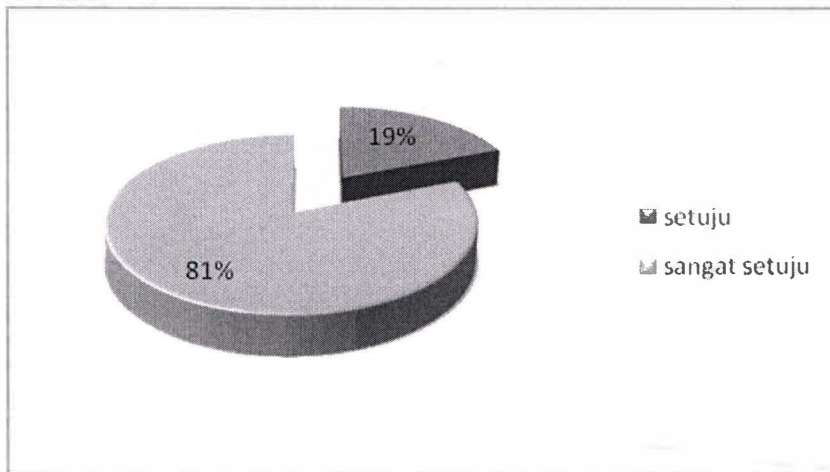
5. Rajah 4.1.5 : Hubungan aspek pengurusan dengan punca berlakunya projek perumahan terbengkalai.



Rajah 4.1.5 menunjukkan 89 pemaju perumahan (89%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan 11 pemaju perumahan (11%) yang bersetuju bahawa aspek pengurusan merupakan faktor yang menyebabkan projek perumahan terbengkalai. Industri perumahan merupakan satu industri yang melibatkan pelbagai pihak. Industri perumahan merupakan satu industri yang melibatkan pelbagai pihak. Antara pihak-pihak yang terlibat ialah pemaju, bank, kontraktor, pembekal, pekerja, Pihak Berkuasa Tempatan dan sebagainya. Jadi, pengurusan amat penting untuk memastikan setiap projek perumahan yang dijalankan dapat dilakukan dengan sebaik mungkin. Dalam hal ini, pengurusan yang tidak cekap telah menjadi satu faktor yang menyebabkan projek perumahan

terbengkalai. Ini adalah disebabkan kurangnya ciri-ciri kepimpinan dan perancangan daripada pihak atasan. Antara masalah yang dikenalpasti ialah pemaju telah menghilangkan diri serta membiarkan projek tersebut tidak diusahakan. Selain daripada masalah tersebut, pertikaian pendapat juga menyumbang kepada pengurusan yang tidak cekap. Kekurangan pengalaman juga boleh menyebabkan projek tidak dapat diteruskan.

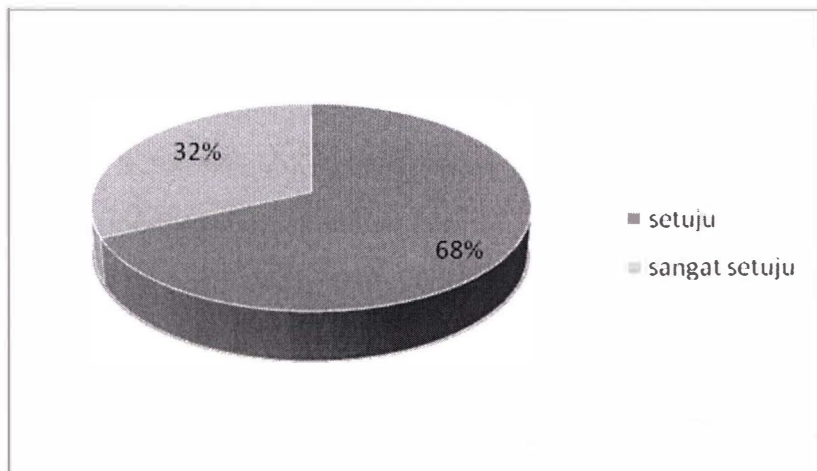
6. Rajah 4.1.6 : Hubungan aspek kewangan dengan punca berlakunya projek perumahan terbengkalai.



Rajah 4.1.6 menunjukkan seramai 81 pemaju perumahan (81%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan 19 pemaju perumahan (19%) bersetuju bahawa aspek kewangan merupakan faktor berlakunya projek terbengkalai. Masalah ini adalah merupakan masalah utama yang menyebabkan berlakunya projek terbengkalai. Kegawatan ekonomi yang berlaku pada tahun 1997 juga sedikit sebanyak telah menjejaskan projek perumahan di negara ini. Masalah ini adalah merupakan masalah utama yang menyebabkan berlakunya projek terbengkalai. Kegawatan ekonomi yang berlaku pada tahun 1997 juga sedikit sebanyak telah menjejaskan projek perumahan di negara ini. Antara penyebab

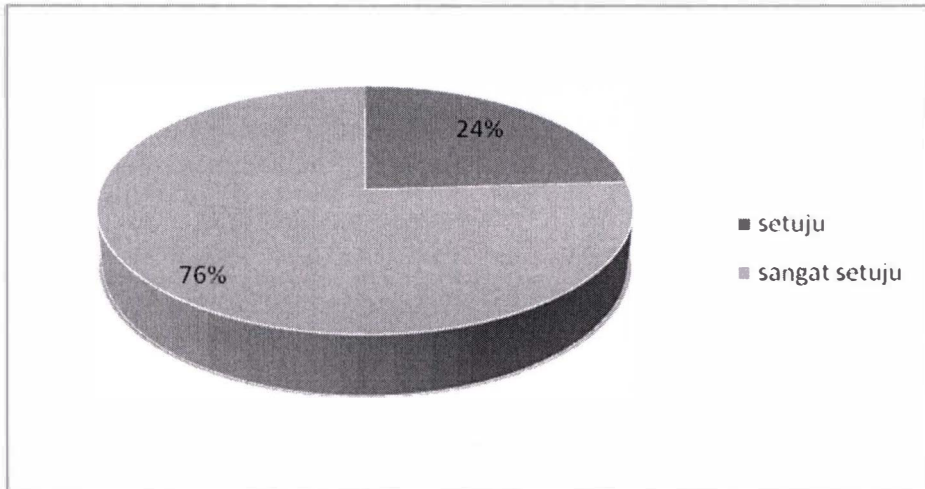
utama yang menyebabkan berlakunya masalah kewangan ini ialah kekurangan modal. Kebanyakan pemaju perumahan tidak mempunyai modal yang cukup yang membolehkan mereka membiayai sepenuhnya projek perumahan. Terdapat juga segelintir pembekal telah mengenakan harga yang tinggi dengan sesuka hati mereka. Kos yang tinggi ini telah menyebabkan pihak pemaju tidak dapat menampung perbelanjaan mereka. Kesannya, projek tersebut tidak dapat diteruskan.

7. Rajah 4.1.7 : Hubungan aspek teknologi dengan punca berlakunya projek perumahan terbengkalai.



Rajah 4.1.7 menunjukkan seramai 68 pemaju perumahan (68%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan 32 pemaju perumahan (32%) bersetuju bahawa teknologi merupakan salah satu faktor yang menyebabkan projek terbengkalai. Teknologi adalah merupakan satu bidang yang sedang pesat membangun dinegara ini. Pelbagai teknologi baru wujud seiring dengan kemajuan negara. Di dalam industri pembinaan, teknologi juga merupakan satu risiko yang perlu dihadapi oleh pihak pemaju.

8. Rajah 4.1.8 : Hubungan aspek kontraktor dengan punca berlakunya projek perumahan terbengkalai.



Rajah 4.1.8 menunjukkan seramai 76 pemaju perumahan (76%) sangat bersetuju daripada 100 responden dan 24 pemaju perumahan (24%) bersetuju kontraktor merupakan salah satu faktor yang menyebabkan projek perumahan terbengkalai. Kontraktor adalah pihak yang bertanggungjawab dalam melaksanakan kerja-kerja pembinaan sebaik mungkin. Antara masalah-masalah yang dihadapi ialah, kontraktor tidak mempunyai kelayakan, kepakaran dan pengalaman, sumber kewangan yang rendah dan sebagainya. Disamping itu, masalah kontraktor lari juga merupakan satu masalah yang sering dihadapi di tapak pembinaan. Kewujudan kontraktor yang tidak bertanggungjawab ini telah menyebabkan projek-projek yang dijalankan akan mengalami kegagalan dan seterusnya akan menyebabkan projek tersebut terbengkalai. Namun begitu, kontraktor juga seringkali menimbulkan masalah terhadap pihak pemaju perumahan. Begitu juga dengan subkontraktor yang telah dilantik. Masalah-masalah yang sentiasa dipandang ringan oleh pihak kontraktor juga dapat menjejaskan perancangan yang telah dibuat oleh pihak pemaju.

9. Jadual 4.1.1 : Kriteria faktor pengurusan yang dipertimbangkan dalam pelaksanaan projek perumahan.

Perkara	Setuju (%)	Sangat setuju (%)
1. Pengurusan yang cekap dan baik untuk memastikan projek mengikut perancangan yang ditetapkan	12	88
2. Pihak atasan mempunyai pasukan kerja yang mantap dalam menguruskan projek.	35	65
3. Kesilapan merancang dan mengawal perjalanan projek dianggap menyebabkan masalah kepada prestasi projek.	12	88

Jadual 4.1.1 di atas menunjukkan kekerapan kriteria bagi faktor pengurusan iaitu 88 pemaju perumahan (88%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan 12 pemaju perumahan (12%) yang bersetuju bagi kriteria yang pertama. Kriteria yang kedua iaitu pihak atasan perlu mempunyai pasukan yang efisien dalam pengurusan projek seramai 65 pemaju perumahan (65%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan selebihnya iaitu 35 pemaju perumahan (35%) bersetuju dengan kriteria tersebut. Bagi kriteria yang ketiga seramai 88 pemaju perumahan (88%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan 12 pemaju perumahan (12%) adalah bersetuju dengan kriteria tersebut.

Tidak dinafikan bahawa dalam apa juga organisasi, pengurusan memainkan peranan yang penting. Dalam hal ini, pengurusan yang cekap dan baik perlu untuk memastikan projek yang dijalankan sentiasa mengikut

perancangan yang telah ditetapkan. Pihak atasan perlulah mempunyai pasukan kerja yang mantap dalam menguruskan projek-projek yang dijalankan. Kesilapan merancang dan mengawal perjalanan sesuatu projek adalah sesuatu yang dianggap dapat menyebabkan masalah kepada prestasi sesuatu projek. Sebagai contoh, ada projek yang dapat disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan tetapi kos yang digunakan adalah tinggi dan kualiti juga kurang memuaskan. Ada juga projek perumahan yang mengambil masa yang lama untuk disiapkan tetapi atas sebab-sebab ketidakcekapan pengurusan, projek tersebut terbengkalai begitu sahaja.

10. Jadual 4.1.2: Kriteria faktor kewangan yang diambil kira dalam pelaksanaan projek perumahan.

Perkara	Setuju (%)	Sangat setuju (%)
1. Pihak pemaju perlu memastikan mempunyai sumber kewangan yang kukuh bagi memastikan tidak berlaku kelewatan dalam menyiapkan projek perumahan.	31	69
2. Keadaan ekonomi Negara Negara yang tidak menentu akan mempengaruhi kedudukan kewangan sesebuah projek pembinaan.	13	87
3. Pihak pemaju perlu membuat pinjaman untuk mendapatkan sumber kewangan.	12	88

Jadual 4.1.2 menunjukkan hubungan bagi kriteria-kriteria kewangan dengan pelaksanaan projek perumahan. Seramai 69 pemaju perumahan (69%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan selebihnya 31 pemaju perumahan (31%) bersetuju dengan kriteria yang pertama. Seterusnya, seramai 87 pemaju perumahan (87%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan 13 pemaju perumahan (13%) yang bersetuju dengan kriteria pengurusan yang kedua. Akhir sekali, seramai 88 pemaju perumahan (88%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan 12 pemaju perumahan (12%) bersetuju bahawa pihak pemaju perlulah membuat pinjaman untuk memperoleh sumber kewangan.

11. Jadual 4.1.3: Kriteria teknologi yang perlu dipertimbangkan dalam pembinaan projek perumahan.

Perkara	Setuju (%)	Sangat setuju (%)
1. Pemaju perumahan perlu peka terhadap kewujudan teknologi-teknologi terkini.	39	61
2. Pemaju perlu mempunyai pengetahuan untuk mengaplikasikan teknologi.	29	71
3. Pemaju perlu mendapatkan tenaga pakar untuk membangunkan sesuatu teknologi.	39	61

Jadual 4.1.3 menunjukkan kekerapan kriteria teknologi yang pertama dan ketiga masing-masing seramai 61 pemaju perumahan (61%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan 39 pemaju perumahan (39%) pula bersetuju dengan kriteria tersebut. Bagi kriteria yang kedua iaitu pemaju perlu mempunyai pengetahuan untuk mengaplikasikan teknologi seramai 71 pemaju perumahan (71%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan 29 pemaju perumahan (29%) bersetuju. Teknologi adalah merupakan satu bidang yang sedang pesat membangun di negara ini. Pelbagai teknologi baru wujud seiring dengan kemajuan negara. Di dalam industri pembinaan, teknologi juga merupakan satu risiko yang perlu dihadapi oleh pihak pemaju. Sebagai pemaju perumahan, mereka perlu tahu tentang kewujudan teknologi-teknologi baru supaya teknologi-teknologi seperti ini dapat membantu perjalanan projek pembinaan. Pengetahuan tentang teknologi amat penting dalam industri ini supaya dengan adanya teknologi ia dapat membantu mengurangkan kos, masa serta meningkatkan kualiti sesuatu pembinaan. Tanpa pengetahuan teknologi, pemaju tidak mungkin dapat

menghasilkan produk yang bermutu tetapi bakal menghadapi masalah kewangan serta kerugian. Namun begitu, risiko yang perlu dihadapi oleh pihak pemaju di dalam bidang teknologi ini ialah untuk mendapatkan pakar dan perlu menggunakan wang yang banyak untuk membangunkan sesuatu teknologi. Tanpa kepakaran yang mencukupi, kemungkinan besar teknologi menjadi tidak bermakna kepada sesebuah projek pembinaan.

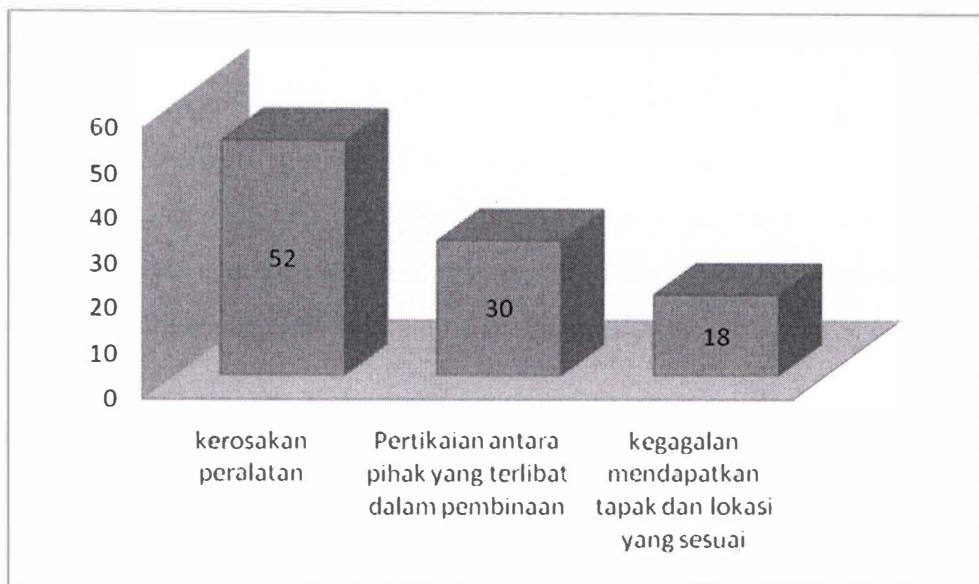
12. Jadual 4.1.4: Hubungan Kriteria pihak kontraktor yang perlu dipertimbangkan dengan pelaksanaan projek perumahan.

Perkara	Setuju (%)	Sangat setuju (%)
1. Kontraktor mengambil pekerja yang tidak mahir.	22	78
2. Masalah kewangan pihak kontraktor.	24	76
3. Masalah kekurangan bahan binaan ditapak projek.	29	71

Jadual 4.1.4 menunjukkan seramai 78 pemaju perumahan (78%) daripada 100 responden yang sangat bersetuju dan 22 pemaju perumahan (22%) yang bersetuju dengan kriteria pihak kontraktor yang menyatakan kontraktor yang mengambil pekerja yang kurang mahir boleh menyebabkan berlakunya masalah kelewatan. Seterusnya, seramai 76 pemaju perumahan (76%) daripada 100 responden sangat bersetuju dan 24 pemaju perumahan (24%) bersetuju dengan masalah kewangan yang dihadapi oleh pihak kontraktor menyebabkan berlakunya masalah terbengkalai tersebut.

Bahagian D : Pandangan pemaju terhadap masalah yang dihadapi dan impaknya.

13. Rajah 4.1.9 : Hubungan antara risiko-risiko yang wujud dengan masalah yang terpaksa dihadapi oleh pemaju.



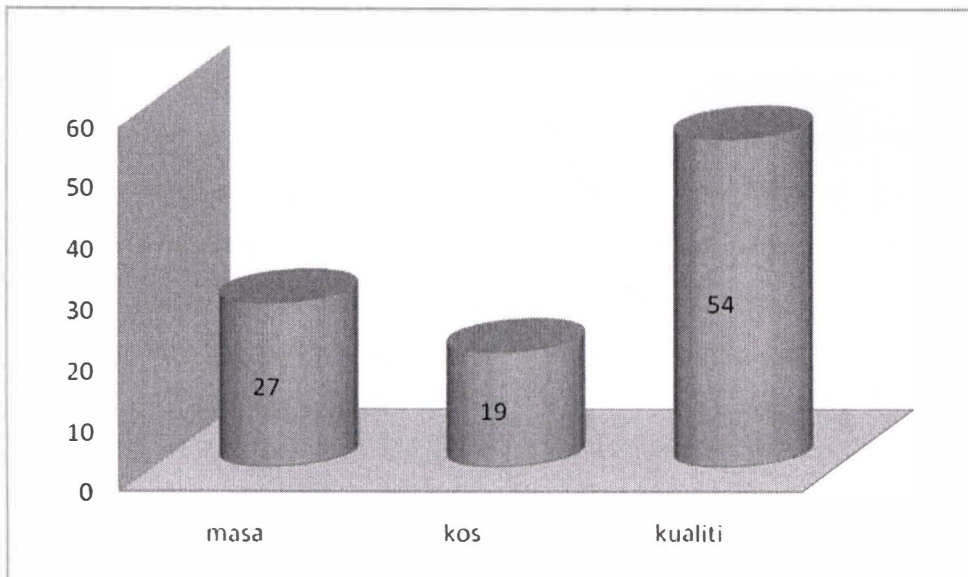
Rajah 4.1.9 menunjukkan masalah yang terpaksa dihadapi oleh pihak pemaju kesan daripada wujudnya risiko dalam projek perumahan. Masalah kerosakan peralatan menunjukkan peratusan yang paling tinggi iaitu seramai 52 pemaju perumahan (52%) daripada 100 responden, pertikaian antara pihak-pihak yang terlibat dalam pembinaan 30 pemaju perumahan (30%) , dan kegagalan mendapatkan tapak dan lokasi yang sesuai 18 pemaju perumahan (18%). Risiko seperti banjir, hujan lebat dan sebagainya boleh menyebabkan peralatan pembinaan mengalami kerosakan. Kerosakan peralatan-peralatan ini memerlukan kos yang tinggi untuk dibaiki. Dalam hal ini, pihak pemaju terpaksa menanggung kos yang tinggi untuk membaiki peralatan yang rosak. Di dalam pembinaan,

penggunaan peralatan sangat penting kerana ia akan membantu memudahkan kerja-kerja dan dapat mengurangkan kos pembinaan. Mesin-mesin seperti jentera, loji dan sebagainya perlu diselenggara mengikut jadual yang ditetapkan supaya tidak memberi masalah kepada pihak pemaju. Ini adalah bertujuan untuk memastikan peralatan-peralatan ini sentiasa berada dalam keadaan yang baik dan sempurna.

Terdapat pelbagai pihak yang terlibat di dalam projek pembinaan. Antara pihak-pihak yang terlibat ialah jurutera, arkitek, pembekal, pelabur, pembeli dan sebagainya. Pertikaian akan wujud sekiranya risiko-risiko tidak diuruskan dengan baik. Sebagai pemaju, hubungan di antara pihak-pihak ini perlu dipereratkan supaya ia dapat membantu kemajuan projek berjalan dengan lancar serta dapat disiapkan mengikut masa yang telah ditetapkan. Pertikaian yang berlaku ini akan dapat menyebabkan objektif syarikat tidak dapat dicapai.

Di dalam projek perumahan, tapak dan lokasi adalah merupakan satu faktor yang penting. Pihak pemaju perlu mengenalpasti tapak dan lokasi yang sesuai yang dapat menarik perhatian pembeli. Risiko yang wujud antara pihak berkuasa juga menyebabkan pemaju berkemungkinan gagal untuk mendapatkan lokasi yang strategik. Pelbagai prosedur perlu dilalui dalam pengambil alihan tapak pembinaan dan menyebabkan proses untuk mendapatkan tapak pembinaan menjadi rumit.

14. Rajah 4.1.10 : Hubungan antara masalah yang wujud dengan impaknya terhadap pemaju.



Rajah 4.1.10 menunjukkan impak akibat masalah yang dihadapi oleh pemaju iaitu masa, kos dan kualiti. Impak kualiti menunjukkan peratusan yang paling tinggi iaitu 54 pemaju perumahan (54%) daripada 100 responden, diikuti impak masa 27 pemaju perumahan (27%) dan impak kepada kos seramai 19 pemaju perumahan (19%).

Memang tidak dapat di nafikan bahawa kewujudan sesuatu risiko itu boleh memberi kesan yang negatif kepada semua pihak yang terlibat di dalam industri perumahan. Apabila terjadinya risiko di dalam pembinaan, tidak dapat tidak pemilik atau pihak yang terlibat di dalam industri ini akan menghadapi kesan yang buruk. Kesan ini bukan sahaja menyebabkan kelewatan terhadap projek pembinaan, malah boleh menjejaskan kewangan syarikat. Terdapat banyak kesan yang terjadi kepada pemaju perumahan. Impak-impak yang dapat dikenalpasti seperti masa, kos dan kualiti.

Kualiti adalah merupakan sesuatu yang penting dalam setiap produk yang dikeluarkan. Di dalam sektor pembinaan, kualiti masih lagi berada pada tahap yang tidak memuaskan. Kualiti seringkali dijadikan pertikaian di dalam pembinaan. Menurut Crosby (1979), kualiti adalah suatu keperluan atau spesifikasi yang konsisten. Untuk mengurus kualiti, ia perlu diukur. Sementara itu, *American National Standard Institute* (ANSI) berpendapat bahawa kualiti adalah ciri-ciri sesuatu produk atau perkhidmatan yang dapat memberi kepuasan terhadap pengguna. Dalam hal ini, pemaju perumahan perlu memastikan bahawa setiap produk yang dikeluarkan mempunyai kualiti serta mengikut piawaian yang ditetapkan. Risiko yang banyak di dalam projek pembinaan akan menyebabkan kualiti binaan menjadi rendah.

Pemaju perlu memastikan setiap bahan yang digunakan untuk pembinaan perlu mempunyai kualiti yang tinggi. Sebagai contoh, konkrit yang akan digunakan perlulah dilakukan ujian terlebih dahulu supaya dapat menghasilkan kualiti yang baik dan boleh mengelakkan daripada berlaku kecacatan terhadap binaan rumah. Kualiti harus diberi perhatian oleh pihak pemaju kerana kualiti yang rendah akan menyebabkan jangkahayat sesuatu binaan akan menjadi kurang. Di dalam hal ini, kualiti perumahan perlu ditingkatkan kerana ia diperlukan untuk jangka masa yang panjang. Kualiti yang tidak baik akan memberi masalah terhadap pembeli dan pembeli juga terpaksa menanggung kerugian kerana terpaksa menghabiskan wang untuk membaiki kerosakan. Justeru, pemaju perumahan perlu menyediakan sesuatu yang memberi nilai terhadap setiap pembeli supaya dapat memenuhi keperluan dan kehendak mereka.

Masa merupakan halangan kedua iaitu masa juga dapat didefinisikan sebagai tempoh penyiapan sesuatu projek pembinaan. Di dalam sesebuah projek, masa adalah tempoh pembinaan ataupun tempoh sesuatu kontrak. Namun begitu, masa seringkali di lihat sebagai satu halangan (*constraint*) di dalam sesuatu projek

pembinaan. Projek perumahan juga tidak terkecuali daripada menghadapi masalah ini. Antara faktor-faktor yang menyebabkan berlakunya kelewatan seperti ini adalah kegagalan perancangan dan penjadualan, tahap produktiviti yang rendah, sumber kewangan yang terhad, harga bahan binaan yang tinggi, masalah hartanah dan sebagainya. Faktor-faktor ini juga boleh dikenali sebagai risiko yang boleh memberi kesan terhadap projek pembinaan. Sebagai pemaju perumahan, mereka sentiasa perlu memastikan kerja-kerja pembinaan berjalan dengan lancar supaya pembinaan rumah ini dapat disiapkan dalam masa yang telah ditetapkan. Hal ini kerana, pemaju perlu mengambilkira kepentingan pembeli dan sentiasa mengamalkan prinsip *customer first*. Masalah kelewatan di dalam kerja-kerja pembinaan juga boleh menyebabkan pemaju mengalami bebanan hutang serta kewangan. Pembuatan keputusan oleh pihak pengurusan adalah perlu dalam merangka strategi dan perancangan untuk memastikan kelewatan dapat dielakkan. Kesan seterusnya adalah dari segi kos pembangunan dan pembinaan sesuatu projek.

Kos adalah merupakan halangan ketiga di dalam industri pembinaan perumahan. Peningkatan harga bahan pembina yang tinggi secara tidak langsung memberi kesan terhadap belanjawan sesuatu projek pembinaan. Peningkatan kos di dalam sesuatu projek akan menyebabkan pemaju terpaksa menanggung kerugian yang tinggi. Di dalam hal ini, projek pembinaan perumahan memerlukan sumber kewangan yang tinggi kerana ia melibatkan pelbagai aktiviti. Sebagai pemaju perumahan, kos perlu dikurangkan seminumimum yang mungkin bagi memastikan kedudukan kewangan syarikat sentiasa dalam keadaan stabil. Perancangan memainkan peranan yang penting dalam proses bagi memastikan kos dapat dikurangkan. Selain itu, proses pembuatan keputusan yang tepat juga membolehkan syarikat mengelakkan kos yang tidak perlu. Untuk memastikan projek terus berjalan dengan lancar, pihak pemaju boleh mencari alternatif baru bagi memastikan kos dapat dikurangkan. Antara alternatif yang boleh digunakan ialah penggunaan IBS di dalam pembinaan projek perumahan. Penggunaan IBS ini

bukan sahaja mempercepatkan tempoh penyiapan sesuatu projek, malah boleh mengurangkan kos sampingan dalam projek tersebut. Oleh itu, sebagai pemaju perumahan mereka perlulah membuat tindakan yang bijak dalam memastikan kerugian dapat dielakkan. Sekiranya ia tidak diuruskan dengan betul kemungkinan besar aliran tunai syarikat menjadi semakin berkurangan. Akibatnya, pemaju terpaksa menanggung kerugian yang besar. Besar kemungkinan juga pemaju tidak dapat menyiapkan projek tersebut dalam masa yang telah ditetapkan. Peningkatan kos juga akan menyebabkan pemaju tidak dapat mengagihkan tunai dengan betul kerana perbelanjaan melebihi pendapatan.

4.2 Analisis Kolerasi

Analisis kolerasi melibatkan pengiraan satu nilai empirikal yang menentukan kekuatan dan arah hubungan antara pembolehubah. Melalui kaedah yang dikenali sebagai *Pearson Product– Moment* ini juga bertujuan untuk melihat perhubungan diantara pembolehubah tersebut sama ada signifikan atau pun tidak dan juga sama ada berhubung langsung ataupun secara songsang. Di dalam analisis ini, tahap signifikan yang akan diperolehi adalah pada aras keertian 0.01 dengan kolerasi pearson 2 sisi.

Correlations

		Manage	FIN	tech	kontc
Manage	Pearson Correlation	1	.237(*)	-.033	.177
	Sig. (2-tailed)		.018	.745	.079
	N	100	100	100	100
FIN	Pearson Correlation	.237(*)	1	.332(**)	.862(**)
	Sig. (2-tailed)	.018		.001	.000
	N	100	100	100	100
tech	Pearson Correlation	-.033	.332(**)	1	.385(**)
	Sig. (2-tailed)	.745	.001		.000
	N	100	100	100	100
kontc	Pearson Correlation	.177	.862(**)	.385(**)	1
	Sig. (2-tailed)	.079	.000	.000	
	N	100	100	100	100

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Berdasarkan output di atas, jelas menunjukkan hubungan yang signifikan antara punca berlakunya projek perumahan terbengkalai disebabkan risiko yang wujud iaitu pengurusan, kewangan, teknologi dan kontraktor. Namun, faktor yang paling mempengaruhi berlakunya projek perumahan terbengkalai ialah kontraktor dan kewangan yang signifikan 0.862 pada aras keertian 0.01 dengan kolerasi dua sisi.

4.3 Kesimpulan

Secara keseluruhannya, bab ini telah membincangkan secara keseluruhan tentang risiko yang menjadi punca projek perumahan terbengkalai. Hasil analisis kajian ini telah dipersembahkan dalam bentuk graf dan jadual dan dihuraikan secara terperinci bagi setiap risiko dan punca yang mengakibatkan projek perumahan terbengkalai. Selain itu, melalui hasil kajian, kita dapat melihat bagaimana industri perumahan telah memberi kesan terhadap pembangunan negara dan peningkatan kualiti hidup penduduk.

BAB 5

KESIMPULAN DAN CADANGAN

5.0 Pengenalan

Bab yang terakhir ini membincangkan kesimpulan dan cadangan terhadap kajian yang telah dijalankan. Ia akan dilakukan terhadap semua maklumat berkenaan tajuk kajian. Rumusan kajian pula berdasarkan kepada penilaian terhadap objektif-objektif kajian. Ini dilakukan bagi memastikan sama ada matlamat kajian ini tercapai atau tidak. Bahagian seterusnya akan membincangkan rumusan dan penilaian kajian.

5.1 Ringkasan kajian

Pada dasarnya, kajian ini adalah bertujuan untuk mengkaji tentang risiko yang wujud di dalam industri perumahan negara. Kajian ini dilakukan dengan menjadikan projek perumahan terbengkalai sebagai satu kajian kes untuk melihat risiko-risiko yang wujud sehingga terjadinya projek perumahan terbengkalai. Oleh itu, risiko yang wujud merupakan satu perkara yang sentiasa menjadi halangan yang besar terhadap projek perumahan. Hal ini disebabkan industri perumahan merupakan satu industri yang melibatkan pelbagai pihak. Matlamat kajian ini telah pun dapat dicapai setelah beberapa maklumat diperolehi. Setiap risiko yang terlibat telah pun dikenalpasti dan penganalisan telah pun dijalankan. Dalam mencapai objektif kajian ini sebanyak tiga objektif telah ditetapkan.

Secara amnya, terdapat dua kaedah utama yang dilakukan di dalam kajian ini. Kaedah-kaedah tersebut ialah pengumpulan data untuk kajian literatur dan pengumpulan data dari Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Kajian literatur adalah kaedah pengumpulan maklumat yang diperolehi daripada bukubuku, majalah-majalah, jurnal-jurnal, keratan akhbar dan carian di internet. Menerusi kajian literatur ini, maklumat seperti definisi, kategori, proses pembangunan, pihakpihak yang terlibat dan risiko-risiko yang terlibat telah dikenalpasti.

Kaedah seterusnya ialah pengumpulan maklumat terkini daripada pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Maklumat yang diperolehi adalah risiko-risiko yang menjadi punca kepada berlakunya projek perumahan terbengkalai. Setelah semua maklumat dianalisis, hasil kajian dipersembahkan dalam bentuk graf dan carta pai. Bahagian seterusnya akan membincangkan tentang kesimpulan dan penilaian kajian berdasarkan kepada objektif yang telah ditetapkan.

5.2 Penilaian kajian

Setelah kajian dilakukan, penilaian kepada setiap objektif perlu dilakukan. Ini adalah untuk memastikan bahawa objektif kajian telah dicapai dan berada di dalam lingkungan kajian. Berikut adalah penilaian dan kesimpulan yang dibuat berdasarkan kepada objektif kajian:

5.2.1 Objektif pertama

Rumah adalah merupakan satu keperluan bagi setiap manusia. Tanpa rumah kehidupan manusia tidak akan lengkap. Industri perumahan adalah suatu industri yang sentiasa mendapat perhatian. Hal disebabkan oleh industri ini merupakan satu industri yang penting. Terdapat pelbagai jenis rumah di negara ini, antara jenis perumahan yang ada ialah rumah kos rendah, rumah kos sederhana dan rumah kos tinggi. Selain itu, terdapat pelbagai pihak yang terlibat di dalam industri ini. Pihak-pihak tersebut ialah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Syarikat Perumahan Nasional Berhad, pemaju, kontraktor, konsultan, pembekal bahan binaan, tenaga kerja dan pihak pembiaya.

Pembangunan perumahan juga dilihat sebagai satu pembangunan yang sentiasa berkembang. Pembangunan boleh dikategorikan kepada dua iaitu pembangunan sosial dan pembangunan ekonomi. Di dalam hal ini, pembangunan perumahan adalah merupakan pembangunan sosial yang telah dilakukan oleh pihak kerajaan. Terdapat sepuluh proses pembangunan perumahan yang telah dikenalpasti. Antara proses-proses tersebut ialah pembelian tanah, pembiayaan, mendapatkan lesen pemaju, permohonan tukar syarat dan pecah sempadan, penyediaan pelan (pecah sempadan, tata atur bangunan, kejuruteraan dan landskap), kelulusan pelan, mengeluarkan penyewa tapak atau setinggan, mendapatkan permit pengiklanan, pembinaan perumahan dan memohon Sijil Layak Menduduki. Setiap proses pembangunan ini mempunyai risiko-risiko yang tertentu.

Industri perumahan adalah sebahagian daripada industri pembinaan. Daripada kajian yang telah dilakukan, terdapat tujuh kategori risiko. Antara risiko-risiko tersebut ialah fizikal, pembinaan, rekabentuk, politik, kewangan, undang-undang dan alam sekitar. Manakala bagi industri perumahan pula, risiko-risiko yang terlibat adalah terdiri daripada dua kategori iaitu risiko dalaman dan risiko luaran. Risiko dalaman adalah seperti pengurusan, kewangan, masalah dengan tuan tanah, projek yang tidak berdaya maju untuk dipulihkan dan projek terlibat dengan kes mahkamah. Manakala risiko luaran pula adalah terdiri daripada ekonomi, undang-undang, politik, teknologi dan kontraktor.

Industri perumahan juga tidak dapat lari daripada masalah. Antara masalah-masalah yang perlu dihadapi oleh pihak pemaju ialah seperti kerosakan peralatan, pertikaian antara pihak-pihak yang terlibat dan kegagalan untuk mendapat tapak yang bersesuaian. Masalah-masalah ini secara tidak langsung telah memberi kesan terhadap pemaju perumahan. Antara kesan yang dihadapi ialah dari segi masa, kos dan kualiti binaan tersebut.

5.2.2 Objektif kedua

Objektif ini telah membincangkan tentang risiko-risiko yang wujud sebagai punca berlakunya projek perumahan terbengkalai. Terdapat pelbagai risiko yang telah dikenalpasti setelah melakukan kajian ke atas projek perumahan terbengkalai. Berdasarkan maklumat yang diperolehi di KPKT, terdapat lapan empat jenis risiko yang utama telah dikenalpasti yang menjadi punca terhadap projek perumahan terbengkalai. Antara risiko-risiko tersebut yang menyebabkan projek yang terbengkalai ialah pengurusan, kewangan, teknologi dan kontraktor.

5.2.3 Objektif ketiga

Bagi memenuhi kehendak objektif ini, data daripada pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dan kajian soal selidik yang dijalankan ke atas pihak pemaju di tiga tempat kajian di negeri Selangor. Antara data-data yang telah diperolehi adalah data-data yang berkaitan dengan projek perumahan terbengkalai yang terdapat di Selangor. Berdasarkan kajian juga, terdapat empat kategori projek terbengkalai iaitu projek masih terbengkalai, projek siap dipulihkan, projek di ambil alih oleh pemaju lain dan projek tidak sesuai dipulihkan. Manakala projek masih terbengkalai pula terbahagi kepada empat iaitu projek baru dikenalpasti, projek di dalam kajian kemungkinan, projek sedia untuk dipulihkan dan projek sedang dalam pembinaan.

Secara keseluruhannya, kajian ini telah berjaya mencapai tujuan dan objektif asal. Walaubagaimanapun, masih terdapat kelemahan di dalam kajian disebabkan oleh masalah yang timbul semasa kajian dibuat. Oleh yang demikian, bagi meningkatkan mutu dan keberkesanan kajian pada masa akan datang, bab ini akan mencadangkan beberapa langkah yang mungkin dapat memperbaiki dan meningkatkan kualiti keseluruhan kajian. Antara cadangan-cadangan tersebut ialah:

- 1) Mengkaji tentang bagaimana pemulihan sesuatu projek terbengkalai dijalankan.
- 2) Mengkaji tentang pemaju-pemaju yang berjaya menyiapkan projek perumahan dengan baik disamping mempelajari cara mereka menguruskan setiap risiko yang terlibat.
- 3) Mengadakan satu model risiko yang boleh digunakan di dalam projek perumahan bagi mengurangkan masalah perumahan terbengkalai.

RUJUKAN

- Flanagan R. dan Norman, L.G (1993) *Risk Management and Construction*. Journal of Construction and Management, Victoria: Clack well Science.
- Perry, J.G dan Hayes R.W (1985) construction Project: Know the Risks: *Journal of Construction Management and Engineering*.
- Nabil A. Kartan (2000) a contractor perspective: *Risks and Its Management in the Kuwaiti Construction Industry*, Journal of Construction and Management.
- Sadi A. Assaf (2005) *Cause of Delay in Large Construction Projects*. Journal of Construction Engineering and Management Department, King Fahd University of Petroleum and Mineral.
- Van Truong Luu (2007) *Quantifying Schedule Risk in Construction Projects Using Bayesian Belief Networks*. *Interdisciplinary Program of Construction Engineering and Management, Pukyong National University, San 100, Yongdang-Dong, Nam-Gu, Busan 608-739, Republic of Korea*.
- Sameh Monir El-Sayegh (2007) *Risk Assessment and Allocation in the UAE Construction Industry*. Civil Engineering Department, American University of Sharjah.
- Terry Lyons (2002) *A Survey : Project Risk Management in the Queensland Engineering Construction Industry*. Journal of Construction Management and Property, Queensland University of Technology, Garden Point, Brisbane Q4001, Australia.
- Rogers, A. (1982). *Migration, urbanization and Third Worlds development- an overview*. Journal of Economic Development and Culture Change, jil. 30
- Richardo, D. (1997). *The principles of political economy and taxation*. London, Everyman's Library.

Kangari. R (1995) *Risk Management and Trends of U.S Construction. Journal of Construction Engineering and Management*. Volume 121: pp422-429

Kangari. R dan Boyer. L.T (1981) Project Selection under Risk. *Journal of American Society of Civil Engineers*. Volume 107: pp597-608

Byrne P. and Cadman (1984). *Risk, uncertainty and decision making in property development*. London: E & F. N. Spon Ltd.

Francis K. Adams (2007), *Risk perception and Bayesian analysis of international construction contract risks: The case of payment delays in a developing economy*. Goodwin College of Professional Studies, Drexel University, One Drexel Plaza, 3001 Market Street, Suite 100, Philadelphia, PA 19104, United States

Kendrick, T. (2003) *Identifying and Managing Project Risk*. New York: American Management Association.

Laman Web Rasmi Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (www.kpkt.gov.my)

Sistem Maklumat Perumahan Swasta (IDAMANWeb)

web.kpkt.gov.my/idaman

LAMPIRAN

NO. SIRI :



BORANG SOAL SELIDIK

TAJUK : KAJIAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI DI SEMENANJUNG MALAYSIA : KAJIAN KES NEGERI SELANGOR

Saya merupakan pelajar tahun akhir pengajian Sarjana Muda Ekonomi (Sumber Alam) di Universiti Malaysia Terengganu (UMT). Saya sedang menjalankan kajian projek tahun akhir yang menjadi syarat bergraduasi. Sehubungan itu, kami ingin memohon kerjasama daripada pihak tuan agar meluangkan sedikit masa untuk menjawab beberapa soalan kajian selidik ini. Kerjasama daripada pihak tuan amat kami hargai. Segala maklumat akan dirahsiakan dan hanya digunakan untuk tujuan penyelidikan akademik sahaja. Sekian Terima Kasih.

BAHAGIAN A : Latar belakang Syarikat

Sila isikan ruang yang berkenaan.

1. Nama Syarikat : _____

2. Alamat :

3. No. Pendaftaran Syarikat: _____

4. No.Tel: _____

5. Senaraikan satu projek perumahan yang telah dibina dan dijual oleh syarikat tuan.

(Sila sertakan nama taman dan lokasi)

i. _____

ii. No Lot: _____

BAHAGIAN B : Pandangan Pemaju Terhadap Pengurusan Risiko Dalam Industri Perumahan

Sila tandakan (/) dan isikan ruang yang berkenaan.

1. Adakah anda bersetuju bahawa proses pembangunan perumahan adalah melibatkan pelbagai risiko-risiko yang boleh menyebabkan kelewatan terhadap projek pembinaan.

Bersetuju	
Tidak Bersetuju	

2. Adakah anda bersetuju bahawa projek perumahan yang terbengkalai disebabkan oleh pengurusan risiko-risiko yang wujud tidak dapat ditangani oleh pihak pemaju?

Bersetuju	
Tidak Bersetuju	

3. Adakah anda bersetuju bahawa projek perumahan yang terbengkalai mempengaruhi pembangunan sesebuah negara?

Bersetuju	
Tidak Bersetuju	

4. Apakah pandangan anda, apakah risiko-risiko yang terdapat dalam proses pembangunan perumahan.

Pembelian Tanah	
Pembiayaan	
Mendapatkan Lesen Pemaju	
Penyediaan Pelan	
Kelulusan Pelan	

BAHAGIAN C : Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Punca-punca berlakunya Projek Perumahan Yang Terbengkalai

Sila tentukan mengikut kepentingan factor yang telah dicadangkan mengikut keutamaan di bawah :

1	Sangat Tidak setuju
2	Tidak setuju
3	Setuju
4	Sangat setuju

1. Pada pandangan anda, apakah punca-punca berlakunya projek perumahan yang terbengkalai berdasarkan situasi perkembangan industri pembinaan di negeri Selangor?

Pengurusan	1	2	3	4
Kewangan	1	2	3	4
Ekonomi	1	2	3	4
Undang-undang	1	2	3	4
Politik	1	2	3	4
Teknologi	1	2	3	4
Kontraktor	1	2	3	4
Lain-lain (sila nyatakan)	1	2	3	4

2. Dalam faktor pengurusan apakah kriteria yang dipertimbangkan?

Pengurusan yang cekap dan baik untuk memastikan projek mengikut perancangan yang ditetapkan.	1	2	3	4
Pihak atasan mempunyai pasukan kerja yang mantap dalam menguruskan projek.	1	2	3	4
Kesilapan merancang dan mengawal perjalanan projek dianggap sesuatu menyebabkan masalah kepada prestasi projek.	1	2	3	4
Lain-lain (sila jelaskan) -----	1	2	3	4

3. Dalam faktor kewangan, apakah kriteria-kriteria yang dipertimbangkan memandangkan kewangan merupakan faktor utama dalam menyumbang kepada kemajuan sesuatu projek perumahan?

Pihak pemaju perlu memastikan mempunyai sumber kewangan yang kukuh bagi memastikan tidak berlaku kelewatan dalam menyiapkan projek perumahan.	1	2	3	4
Keadaan ekonomi Negara Negara yang tidak menentu akan mempengaruhi kedudukan kewangan sesebuah projek pembinaan.	1	2	3	4
Pihak pemaju perlu membuat pinjaman untuk mendapatkan sumber kewangan.	1	2	3	4
Lain-lain (sila nyatakan) -----	1	2	3	4

4. Dalam faktor teknologi yang merupakan bidang yang sedang membangun di negara ini. Apakah criteria-kriteria yang perlu dipertimbangkan?

Pemaju perumahan perlu peka terhadap kewujudan teknologi-teknologi terkini.	1	2	3	4
Pemaju perlu mempunyai pengetahuan untuk mengaplikasikan teknologi.	1	2	3	4
Pemaju perlu mendapatkan tenaga pakar untuk membangunkan sesuatu teknologi.	1	2	3	4
Lain-lain (sila jelaskan) -----	1	2	3	4

5. Dalam faktor kontraktor merupakan pihak yang bertanggungjawab dalam melaksanakan kerja-kerja pembinaan sebaik mungkin. Apakah kriteria-kriteria yang perlu dipertimbangkan?

Kontraktor mengambil pekerja yang tidak mahir.	1	2	3	4
Masalah kewangan pihak kontraktor.	1	2	3	4
Kekurangan mesin dan peralatan yang disediakan oleh pihak kontraktor.	1	2	3	4
Masalah kekurangan bahan binaan ditapak projek.	1	2	3	4
Lain-lain(sila nyatakan) -----	1	2	3	4

BAHAGIAN D : Pandangan Pihak Pemaju Terhadap Masalah Yang Dihadapi Dan Impaknya.

1. Apakah masalah yang terpaksa dihadapi oleh pihak pemaju kesan terhadap wujudnya risiko dalam projek perumahan?

Kerosakan Peralatan	
Pertikaia Antara Pihak-pihak Yang Terlibat Dalam Pembinaan	
Kegagalan Mendapatkan Tapak dan Lokasi Yang Sesuai	
Lain-lain(sila nyatakan) -----	

2. Apakah kesan akibat masalah yang dihadapi oleh pihak pemaju?

Masa	
Kos	
Kualiti	
Lain-lain(sila nyatakan) -----	

‘ Terima kasih di atas kerjasama anda menjawab soal selidik ini’

KAJIAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGKALAI DI SEMENANJUNG MALAYSIA: KAJIAN KES DI NEGERI SELANGOR - NURLIZA BINTI MOHAMMED