

KAJIAN SENIBINA, PERANCANGAN & UKUR  
JABATAN PENGURUSAN HARTA TANAH

PEMULIHAN PROJEK PERUMAHAN TERBENGGALAI

Satu projek yang disediakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat untuk penganugerahan Diploma Lanjutan Pengurusan Harta Tanah.

DISEDIAKAN OLEH : NORIHAN BT HASHIM

MEI 1991

## **PENGHARGAAN**

Alhamdulillah, syukur ke hadrat Allah S.W.T. atas limpah kurnianya serta petunjuk dan kekuatan yang telah diberikan kepada saya dalam menyiapkan Projek Tahun Akhir ini.

Saya ingin mengucapkan setinggi-tinggi terima kasih kepada Puan Haspalela Mohd. Yusof selaku penyelarar Projek Tahun Akhir ini atas kesudian beliau untuk memeriksa dan menyelarar penulisan ini.

Ucapan terima kasih dan setinggi-tinggi penghargaan juga dirakamkan khususnya kepada semua pihak yang telah sudi meluangkan masa, membantu dan memberikan galakan sehingga tersiapnya Projek Tahun Akhir ini, khasnya kepada Encik Khalil Ibrahim, rakan-rakan seperjuangan serta keluarga yang telah membuatkan projek ini sempurna disiapkan.

Segala doa dan sumbangan ikhlas yang diberikan dalam menjayakan penulisan ini akan dikenang sepanjang hayat. Semuga usaha dan bantuan kalian diberkati dan diredhai Allah S.W.T.

**NORIHAN HASHIM**

**ITM SHAH ALAM**

## RINGKASAK PROJEK

Projek perumahan terbengkalai telah menjadi isu yang hangat di sekitar tahun 1987. Masalah ini telah mendapat perhatian dari berbagai-bagai pihak. Nasib pembeli rumah yang terbengkalai ini mula diberi perhatian apabila semakin hari bilangan projek terbengkalai ini semakin bertambah jumlahnya. Kerajaan turut campurtangan dalam masalah ini apabila pihak pemaju dan institusi kewangan kurang berjaya menyelesaikan masalah ini.

Masalah ini telah menimbulkan berbagai kesan kepada ekonomi dan sosial negara. Sekiranya ia dibiarkan 'tanpa diberi perhatian dan usaha pemulihan tentulah ia akan mengakibatkan kesan yang lebih besar kepada ekonomi negara khususnya dalam pasaran hartanah perumahan dan pembangunan negara seterusnya.

Memikirkan masalah serta akibatnya kepada berbagai pihak seperti kerajaan, pemaju, pemborong, institusi kewangan dan pembeli yang telah mengalami kerugian dari keadaan ini, telah mendorong penulis untuk mengkaji dan memberi cadangan kepada pemulihan projek terbengkalai ini.

Semuga hasil dari penulisan ini akan dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak yang terlibat.

## **JADUAL KANDUNGAN**

## **SURAT**

<b>MURA SURAT TAJUR</b>	i
<b>MAKLUMAN</b>	ii
<b>PENGHARGAAN</b>	iii
<b>RINGKASAN PROJEK</b>	v
<b>JADUAL KANDUNGAN</b>	vi
<b>SENARAI JADUAL</b>	x
<b>LAMPIRAN</b>	x

## **JADUAL KANDUNGAN**

### **BAB 1**

#### **LATAR BELAKANG PROJEK TERBENGGALAI.**

1.0	Pendahuluan	1
1.1	Pembangunan perumahan di Malaysia	2
1.2	Definisi istilah	5
1.2.1	Definisi istilah terbengkalai	6
1.2.2	Definisi istilah projek terbengkalai	7
1.2.3	Definisi istilah pembangunan	9
1.3	Akta-akta yang berkaitan	10
1.4	Latar belakang projek pembangunan terbengkalai	11
1.5	Perangkaan bagi projek terbengkalai	13
1.5.1	Bilangan projek terbengkalai mengikut negeri	15

## BAB 2

### SEBAB-SEBAB PROJEK TERBENGGKALAI

2.0	Pendahuluan	19
2.1	Apakah itu pembangunan	19
2.2	Peringkat-peringkat pembangunan	23
2.2.1	Peringkat pra perancangan	24
2.2.2	Peringkat perancangan	25
2.2.3	Peringkat perlaksanaan	27
2.2.4	Peringkat pelupusan	28
2.3	Proses permohonan pembangunan tanah	29
2.3.1	Prosedur tukar syarat tanah	29
2.3.2	Prosedur pecah sempadan tanah	30
2.3.3	Permohonan kelulusan pelan bangunan	33
2.4	Sebab-sebab projek perumahan terbengkalai	35
2.4.1	Pengurusan projek	35
2.4.1.1	Pemaju terlalu ghairah untuk membangunkan projek	36
2.4.1.2	Pengurusan kewangan syarikat	37
2.4.1.3	Pengurusan di pejabat	37
2.4.1.4	Pengurusan di tapak kerja	38
2.4.1.5	Terlalu b'anyak kerja diuruskan dalam satu masa	39
2.4.2	Kewangan	41
2.4.2.1	Kekurangan modal	41
2.4.2.2	kekurangan sumber pembiayaan	42
2.4.3	Pasaran	47
2.4.4	Masalah dalam perolehan tapak	49
2.4.5	Masalah hakmilik	50
2.4.6	Masalah sumbangan modal	51
2.5	Lain-lain sebab	52