

KAJIAN SENIBINA PERANCANGAN DAN UKUR

JABATAN PENGURUSAN HARTANAH

KAJIAN TERPERINCI MENGENAI PROSES PRA-PEMBANGUNAN HARTANAH DI  
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR DAN SELANGOR

Satu projek yang disediakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat untuk  
penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Pengurusan Harta Tanah

DISEDIAKAN OLEH      SHAHROL AMIN BIN SHAHIDAN

APRIL/MEI 1997

## PENGHARGAAN

Alhamdulillah.....Syukur kepada ALLAH s.w.t. kerana telah melapangkan masa dan memberikan kesempatan waktu untuk menyiapkan disertasi ini.

Kejayaan disertasi ini tidak akan tercapai tanpa panduan dan bimbingan daripada pihak-pihak tertentu. Pertamanya penghargaan ini saya tujukan kepada Tuan Haji Baharuddin B. Mohd Hanipah di atas bimbingan dan tunjuk ajar beliau di sepanjang tempoh kajian ini dilakukan. Perhatian beliau di sepanjang tempoh kajian ini amat saya hargai dan sanjungi.

Begitu juga ingin saya ucapkan jutaan terima kasih kepada individu-individu yang terlibat secara langsung atau tidak langsung di dalam memberi kerjasama kepada saya untuk menjayakan kajian ini.

Setinggi penghargaan juga saya tujukan kepada sahabat-sahabat saya iaitu Encik Mohd Adlee Yusof, Encik Dahsimar Omar dan Encik Mohd Faizal Fuad diatas pendapat dan juga idea yang telah diberikan kepada saya di sepanjang tempoh penulisan disertasi ini.

## SINOPSIS

Pembangunan hartanah adalah merupakan salah satu cabang ekonomi yang memberikan pulangan yang baik terhadap pelaburnya. Ini dapat dilihat berdasarkan kepada arus pembangunan yang semakin pesat di Malaysia. Pada tahun 2020 yang akan datang, Malaysia akan mencapai tahap sebuah negara maju dan keperluan kepada pembangunan hartanah adalah lebih kritikal. Di dalam merealisasikan pembangunan hartanah, terlebih dahulu harus diketahui tentang prosedur awal yang terlibat. Pembangunan hartanah secara amnya dibahagikan kepada tiga peringkat utama iaitu peringkat pra-pembangunan, pembinaan dan pelupusan. Kesemua peringkat-peringkat ini harus dilalui oleh setiap pembangunan hartanah di Malaysia.

Diantara ketiga-tiga peringkat di atas, peringkat pra-pembangunan adalah merupakan peringkat penentu di dalam kejayaan sesebuah projek pembangunan. Selain dari itu juga, peringkat pra-pembangunan ini adalah merupakan peringkat yang menggabungkan kesemua proses perancangan dan pelaksanaan projek pembangunan.

## JADUAL KANDUNGAN

ISI KANDUNGAN	MUKASURAT
PENGHARGAAN	
SINOPSIS	iii
SENARAI JADUAL	ix
SENARAI CARTA	xi
<b>BAB 1 - PENGENALAN</b>	
1.0 PENGENALAN	1
1.1 TINJAUAN PEMBANGUNAN HARTANAH SECARA KASAR	3
1.1.1 MALAYSIA	3
1.1.2 WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR	6
1.1.3 NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN	8
<b>BAB 2- PROSES-PROSES PEMBANGUNAN DAN PRA-PEMBANGUNAN</b>	
2.0 PROSES PEMBANGUNAN SECARA AM	12
2.1 PERINGKAT PENILAIAN	13
2.1.1 Tapak Pembangunan	13
2.1.2 Pasaran	15

# BAB 1 - PENGENALAN

## 1.0 PENGENALAN

Definisi pembangunan dalam erti kata ekonomi binaan ialah merupakan cawangan kepada ekonomi am yang mengandungi applikasi menggunakan teknik dan kepakaran dalam bidang tertentu dalam pembinaan. Pembangunan hartanah adalah merupakan satu industri yang menghasilkan bangunan-bangunan untuk diduduki dengan menggabungkan beberapa unsur bahan mentah dimana tanah merupakan salah satu darinya. Sumber-sumber bahan mentah yang dimaksudkan ialah bahan binaan, perkhidmatan awam, buruh, modal dan kepakaran professional. Hartanah yang telah siap ini akan dijual ataupun disewakan dan ianya adalah merupakan satu bentuk pelaburan kepada pemiliknya.<sup>1</sup>

Pembangunan hartanah juga adalah merupakan proses meninggitarafkan kegunaan tanah. Di dalam konteks harta tanah , pembangunan adalah merupakan penghasilan bangunan-bangunan atau struktur-struktur yang baru. Terdapat tiga peringkat pembangunan tanah iaitu samada tanah itu masih baru dan belum dibangunkan atau pembangunan semula di mana bangunan-bangunan sediaada ditukar dengan struktur-struktur baru ataupun apa-apa pembangunan tanah secara tukarsyarat, pengubahsuaian atau pemodenan pembangunan yang sediaada.

---

<sup>1</sup> David Cadman & Leslie Austin Crowe , Property Development (London 1982) pg. 1