

**KAJIAN IMPLIKASI KE ATAS PEMBELI-PEMBELI HARTANAH  
TERBENGGALAI DI PULAU PINANG**

**Oleh**

**TAN TZEE LING**

**Tesis diserahkan untuk memenuhi sebahagian keperluan bagi Ijazah  
Sarjana Sains**

**Mac 2003**

## PERAKUAN

Disertasi ini disampaikan di dalam kajian ilmiah sebagai sebahagian daripada keperluan yang ditetapkan untuk anugerah Ijazah Sarjana Sains (Pengurusan Projek) Universiti Sains Malaysia. Ia adalah hasil penyelidikan saya sendiri kecuali apabila dan di mana dinyatakan.

Disertasi ini belum pernah diserahkan dan diterima sepenuhnya sama ada separuhnya atau sebahagian daripadanya bagi memenuhi penganugerahan sebarang Ijazah dan pada masa ini tidak dikemukakan untuk mana-mana Ijazah lain.

(TAN TZEE LING)

No Matrik : S-RM0164/01

Disahkan oleh

(ABDUL AZIZ BIN HUSSIN)

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan,

Universiti Sains Malaysia, Minden,

Pulau Pinang.

19 Mac 2003

## ABSTRAK

Berlakunya projek-projek terbengkalai telah menyekat sektor pembinaan daripada berperanan sebagai penggerak utama kepada pembangunan sesebuah negara. Pihak yang paling terjejas akibat daripada projek-projek terbengkalai ialah pembeli-pembeli hartanah. Kepentingan pembeli-pembeli hartanah ini banyak diketepikan dengan adanya amalan Konsep 'Jual dan Bina' yang telah lama diamalkan di negara ini.

Objektif pemilihan tajuk ini bertujuan untuk mengkaji samada Akta-akta sediaada menjaga kepentingan pembeli hartanah, kesan projek terbengkalai terhadap pembeli hartanah dari segi ekonomi dan sosial, pihak-pihak yang sepatutnya bertanggungjawab terhadap pembeli serta jenis hartanah yang banyak terbengkalai.

Kajian-kajian implikasi dibuat ke atas pembeli-pembeli hartanah beberapa projek-projek terbengkalai yang berlaku di Pulau Pinang melalui cara soal selidik, temubual dan kajian kes. Tujuan kajian dibuat supaya mendalami masalah pembeli-pembeli.

Penemuan-penemuan yang diperolehi mencerminkan bahawa Akta-akta yang sediaada tidak memadai untuk melindungi pembeli hartanah, pembeli hartanah menanggung beban yang berat dari segi ekonomi dan sosial, jenis pembangunan hartanah rumah bertingkat-tingkat paling banyak terbengkalai dan pemaju merupakan pihak yang perlu memikul sebahagian besar tanggungjawab daripada pandangan pembeli hartanah. Sebagai penyelesaian kepada masalah tersebut, cadangan-cadangan seperti pemulihan dan pencegahan projek-projek terbengkalai juga akan dibincangkan.

## ABSTRACT

Abandoned projects had threaten the role of construction section from being the main contributor to the country's development. The most effected party due to these abandoned projects is the property buyers. The practice of 'sell and build' concept in our country had caused the welfare of the abandoned property buyers to be ignored.

The title objectives were chosen with the aim to research whether the existing Acts are protecting the property buyers, what are the effects towards the property buyers in terms of their social and economical, to find out which party should be responsible towards the property buyers of abandoned projects as well as which type of property projects were the most abandoned.

The implication researches were done to the abandoned property buyers in Penang through questionnaires, interviews and case studies. The aim is to study the property buyer's problem in more detail.

The findings reflects that the existing Acts are not enough to protect the property buyers, economical and socially the property buyers had to bear a very heavy burden, high-rise property development is the most abandoned and from the property buyers point of view, the developer should be mostly responsible toward the property buyers. Suggestion such as recovery programme and prevention of abandoned projects are discussed as a solution for these problems.

# SENARAI JADUAL

- 2.1 Jumlah projek-projek terbengkalai di Malaysia pada tahun 2000
- 3.1 Jadual pembayaran harga beli untuk rumah berjenis 'Tanah dan Bangunan'
- 3.2 Jadual pembayaran harga beli untuk rumah berjenis 'Bangunan yang dipecahbahagikan'
- 3.3 Jumlah projek terbengkalai yang tidak sesuai dipulihkan di Malaysia pada tahun 2000 mengikut negeri
- 4.1 Kategori umur
- 4.2 Jantina
- 4.3 Pendapatan tahunan
- 4.4 Jenis hartanah yang dibeli
- 4.5 Lingkungan harga hartanah yang dibeli
- 4.6 Tempoh terbengkalai hartanah yang dibeli dari tarikh penyerahan
- 4.7 Tujuan membeli hartanah
- 4.8 Cara pembiayaan pembelian hartanah
- 4.9 Ansuran bulanan jika dibeli secara pinjaman
- 4.10 Tempat kediaman / perniagaan sekarang
- 4.11 Kesan utama yang dihadapi
- 4.12 Harapan yang paling dihendaki
- 4.13 Tanggungjawab pemaju
- 4.14 Tanggungjawab pakar runding
- 4.15 Tanggungjawab kerajaan

- 4.16 Tanggungjawab institusi kewangan
- 4.17 Kesan daripada pemansuhan Akta Kawalan Sewa
- 4.18 Bayaran tambahan untuk memulihkan projek
- 5.1 Fasa-fasa untuk Projek *Majestic Heights*
- 5.2 Tahap penyiapan untuk Projek *Majestic Heights* pada 22hb September 2002
- 5.3 Jenis-jenis pembangunan dalam kawasan komersial untuk Projek *Bayan Bay*

## GAMBAR

- 5.1 Peta Projek *Majestic Heights*
- 5.2 Fasa 1
- 5.3 Fasa 2A
- 5.4 Fasa 2B
- 5.5 Fasa 3A
- 5.6 Dinding penahan belum dibinakan sepanjang pinggir gunung
- 5.7 Pandangan *Bayan Bay* di bawah tanggapan pelukis

## SENARAI CARTA

- 1.1 Metodologi Laporan Kajian
- 4.1 Kategori umur pembeli-pembeli projek terbengkalai
- 4.2 Jantina pembeli-pembeli projek terbengkalai
- 4.3 Pendapatan tahunan pembeli-pembeli projek terbengkalai

- 4.4 Jenis hartanah yang dibeli oleh pembeli-pembeli projek terbengkalai
- 4.5 Lingkungan harga hartanah yang dibeli oleh pembeli-pembeli projek terbengkalai
- 4.6 Tempoh terbengkalai hartanah yang dibeli dari tarikh penyerahan oleh pembeli-pembeli projek terbengkalai
- 4.7 Tujuan membeli hartanah pembeli-pembeli projek terbengkalai
- 4.8 Cara pembiayaan pembelian hartanah pembeli-pembeli projek terbengkalai
- 4.9 Ansuran bulanan jika dibeli secara pinjaman
- 4.10 Tempat kediaman / perniagaan sekarang pembeli-pembeli
- 4.11 Kesan utama yang dihadapi pembeli-pembeli
- 4.12 Harapan yang paling dihendaki pembeli-pembeli
- 4.13 Tanggungjawab pemaju dari pandangan pembeli-pembeli
- 4.14 Tanggungjawab pakar runding dari pandangan pembeli-pembeli
- 4.15 Tanggungjawab kerajaan dari pandangan pembeli-pembeli
- 4.16 Tanggungjawab institusi kewangan dari pandangan pembeli-pembeli
- 4.17 Kesan daripada pemansuhan Akta Kawalan Sewa oleh pembeli-pembeli
- 4.18 Kesediaan untuk bayaran tambahan bagi memulihkan projek oleh pembeli-pembeli

# KANDUNGAN

	PERAKUAN	i-i
	PENGHARGAAN	ii-ii
	ABSTRAK	iii-iii
	ABSTRACT	iv-iv
	SENARAI JADUAL	v-vi
	GAMBAR	vi-vi
	SENARAI CARTA	vi-vii
<b>BAB 1</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1-1</b>
1.1	ISU DAN MASALAH KAJIAN	1-2
1.2	Persoalan	2-2
1.3	Objektif Kajian	3-3
1.4	Metodologi	3-5
1.4.1	Kelahiran Idea	6-6
1.4.2	Pemilihan Tajuk	6-6
1.4.3	Penentuan Objektif	7-7
1.4.4	Skop Kajian	7-8
1.4.5	Pengumpulan Maklumat	8-8
1.4.6	Analisis Data	9-9
1.4.7	Penyediaan Draf Kajian	9-9
1.4.8	Penulisan, Pembacaan, Penyemakan dan Pembedulan	9-9
<b>BAB 2</b>	<b>BACAAN ILMIAH</b>	<b>10-10</b>
2.0	Pengenalan	10-10
2.1	Definisi Kontrak Jualan	11-11
2.1.1	Definisi Perjanjian	11-11
2.1.2	Definisi Kontrak	11-12
2.2	Konsep 'Jual dan Bina' atau Konsep 'Bina dan Jual'	13-13
2.3	Analisis Tujuan Membeli Hartanah	13-13
2.3.1	Duduk Sendiri	13-13
2.3.2	Pelaburan	14-14
2.3.3	Tujuan Spekulasi	14-15
2.3.4	Perniagaan	15-16
2.4	Definisi Terbengkalai	16-17
2.5	Senario Projek-Projek Terbengkalai di Malaysia	17-19
2.6	Faktor-faktor Terbengkalai	19-21
2.7	Kesan-kesan Projek Terbengkalai	21-21
2.7.1	Ekonomi	21-21
2.7.2	Sosial	22-22
2.7.3	Pembeli	22-22



2.8	PERANAN KERAJAAN	23-23
2.8.1	Peranan Kerajaan dalam Menyediakan Kediaman	23-24
2.8.2	Peranan Kerajaan dalam Melindungi Pembeli	24-24
	2.8.2.1 Melalui Akta-akta	24-26
	2.8.2.2 Melalui Kuatkuasa Undang-undang	26-27
2.9	RUMUSAN	27-28
<b>BAB 3</b>	<b>KAJIAN LATAR</b>	29-29
3.0	Pengenalan	29-29
3.1	SISTEM KONTRAK JUALAN RUMAH DI MALAYSIA	30-38
3.2	PROJEK-PROJEK TERBENGKALAI DI PULAU PINANG	39-40
3.3	PUNCA-PUNCA TERBENGKALAI	40-44
3.4	KESAN-KESAN PROJEK TERBENGKALAI TERHADAP PEMBELI DI PULAU PINANG	44-44
	3.4.1 Masalah Penyewa Rumah	44-47
	3.4.2 Masalah Kewangan	47-48
	3.4.3 Masalah Memperolehi Tempat Tinggal	48-48
	3.4.4 Masalah Kesempitan Tempat Tinggal	49-49
3.5	USAHA KERAJAAN DALAM MELINDUNGI PEMBELI HARTANAH	49-49
	3.5.1 Langkah-langkah untuk Melindungi Pembeli Hartanah Perumahan	49-56
	3.5.2 Langkah-langkah untuk Melindungi Pembeli Hartanah Komersial	56-57
	3.5.3 Pindaan untuk menggalakkan Konsep 'Bina dan Jual'	57-58
3.6	USAHA PERSATUAN KEBANGSAAN PEMBELI RUMAH MALAYSIA (HBA) ( <i>National House Buyers Association of Malaysia</i> ) DALAM USAHA MELINDUNG PEMBELI HARTANAH	58-60
3.7	RUMUSAN	
<b>BAB 4</b>	<b>IMPLIKASI PROJEK TERBENGKALAI TERHADAP PEMBELI</b>	61-61
4.0	Pengenalan	61-61
4.1	SOAL SELIDIK	62-95
4.2	TEMUBUAL	95-97
4.3	RUMUSAN	97-99
<b>BAB 5</b>	<b>KAJIAN KES</b>	100-100
5.0	Pengenalan	100-101
5.1	KES 1 : TAMAN TERUBONG INDAH ( <i>MAJESTIC HEIGHTS</i> )	102-102
	5.1.1 Latar Belakang Projek	102-106
	5.1.2 Perkembangan	106-108
	5.1.3 Hasil Kajian	108-109

5.2	KES 2 : <i>BAYAN BAY</i>	110-110
5.2.1	Latar Belakang Projek	110-116
5.2.2	Perkembangan	116-117
5.2.3	Hasil Kajian	117-118
5.4	RUMUSAN	119-120
<b>BAB 6</b>	<b>KESIMPULAN</b>	121-121
6.0	PENGENALAN	121-121
6.1	PENEMUAN-PENEMUAN	122-122
6.1.1	Akta-akta yang Sediada Tidak Memadai untuk Melindungi Pembeli-pembeli Hartanah	122-123
6.1.2	Pembeli Menanggung Beban Kewangan yang Berat	124-124
6.1.3	Pembeli Menghadapi Masalah Tempat Tinggal	125-125
6.1.4	Pihak-pihak yang Sepatutnya Bertanggungjawab Terhadap Projek Terbangkalai	126-126
6.1.5	Jenis Hartanah yang Banyak Terbangkalai	126-127
6.2	CADANGAN-CADANGAN	127-127
6.2.1	Cadangan Pencegahan	127-131
6.2.2	Cadangan Pemulihan	131-134
6.3	RUMUSAN	134-135
	<b>SENARAI RUJUKAN</b>	136-136
	<b>LAMPIRAN</b>	137-140

Projek-projek terbengkalai bukanlah satu isu baru yang dibangkitkan. Ia telah lama timbul di industri pembinaan dan mengakibatkan kepentingan pembeli hartanah dikorbankan dan diketepikan. Akan tetapi, ia mula mendapat perhatian daripada orang awam sejak satu projek perumahan besar, iaitu *Majestic Heights* yang melibatkan pembeli yang seramai tida ribu orang berlaku di negeri Pulau Pinang. Sejak itu, pembeli-pembeli projek-projek terbengkalai yang lain mula menyedari kepentingan bersuara dan menuntut hak-hak mereka.

Kes-kes projek terbengkalai di negara ini telah mencapai satu tahap yang bahaya dan usaha menyelamatkan harus diambil. Bab ini akan menjelaskan isu dan masalah kajian, persoalan yang timbul, objektif pemilihan tajuk tersebut dan cara penyampaianya.

### 1.1 ISU DAN MASALAH KAJIAN

Sektor pembinaan merupakan satu sektor yang banyak menyumbang kepada ekonomi sebuah negara. Ini jelas dilihat dengan jumlah nilainya yang dikemukakan dalam Laporan Ekonomi Negara. Dengan perkataan lain, sektor pembinaan merupakan satu unsur penting untuk menggerakkan ekonomi sesebuah negara. Akan tetapi, projek-projek terbengkalai yang sering berlaku di dalam negara ini telah mencerminkan

satu halangan kepada perkembangan sektor tersebut mahupun keyakinan pembeli rumah atau pelabur asing.

Isu dan masalah bagi kajian tersebut merupakan pelaksanaan Konsep 'Jual dan Bina' yang ada di Malaysia. Konsep ini membenarkan pemaju menjualkan hartanah dahulu dan membinakannya kemudian. Sebagai akibatnya, pembeli-pembeli hartanah merupakan pihak yang akan menanggung pelbagai masalah sekiranya projek terbengkalai berlaku. Konsep ini banyak merugikan pembeli-pembeli hartanah samada segi kewangan dan kehidupan sosial.

## 1.2 PERSOALAN

Pihak penyelidik telah mendapati beberapa persoalan seperti berikut:

- a) Adakah Akta-akta sediada menjaga kepentingan pembeli hartanah?
- b) Apakah kesannya projek terbengkalai terhadap pembeli dari segi kehidupan dan kewangan mereka?
- c) Pihak manakah yang perlu dipertanggungjawabkan terhadap projek terbengkalai?
- d) Apakah jenis hartanah yang banyak berlaku masalah terbengkalai?

Persoalan-persoalan di atas akan dijawabkan dengan bantuan soal selidik dan temubual yang ada pada bab implikasi projek terbengkalai terhadap pembeli.

### 1.3 OBJEKTIF KAJIAN

Tajuk ini dipilih disebabkan projek terbengkalai bukan saja membawa kerugian yang besar terhadap pembeli projek mahupun mendatangkan satu implikasi yang buruk terhadap sesebuah negara dan bertentangan dengan tujuan pembinaan yang sepatutnya membawa pembangunan terhadap sesebuah negara.

Objektif utama kajian ini ialah :

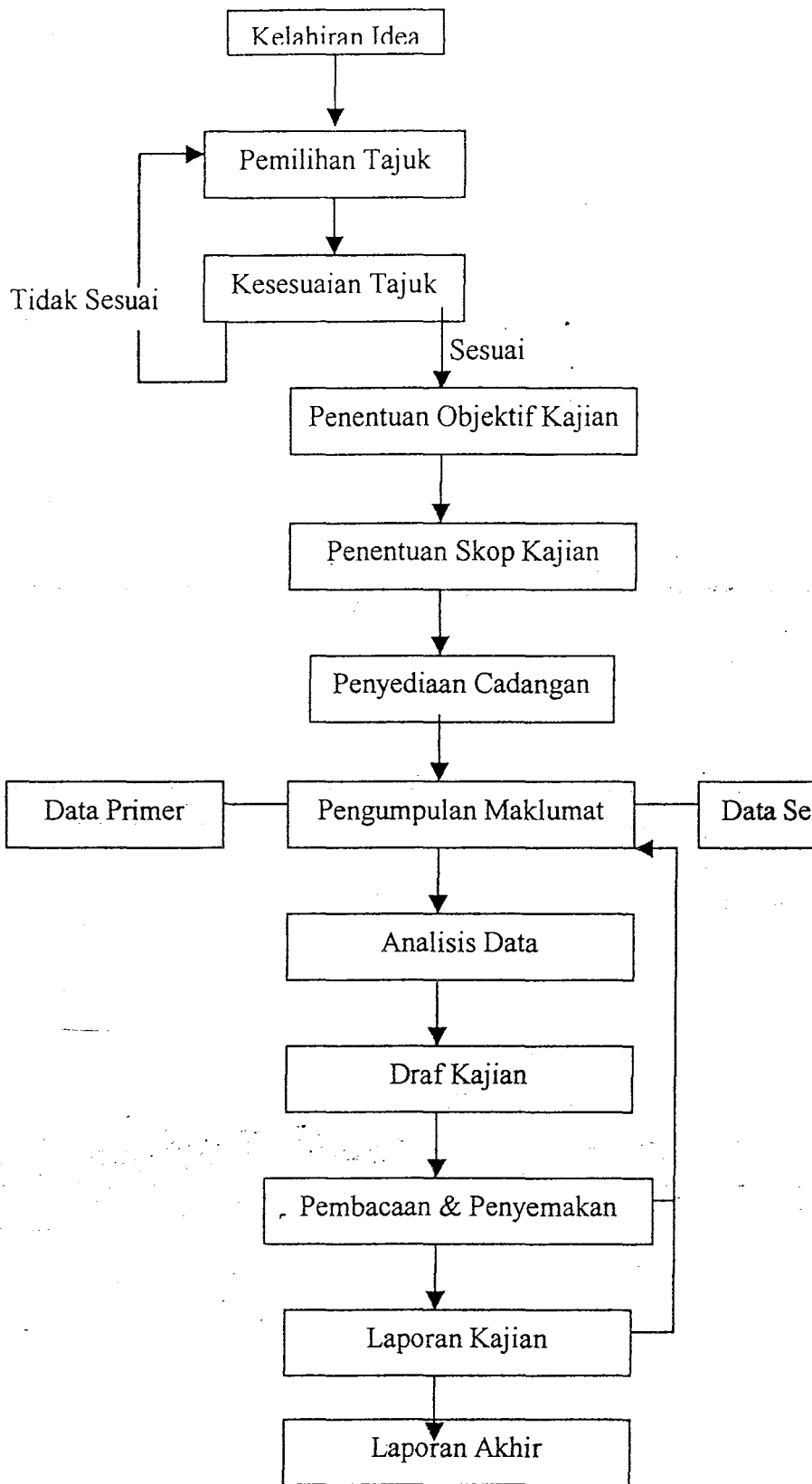
- a) Untuk mengkaji samada Akta-akta sediaada menjaga kepentingan pembeli hartanah.
- b) Untuk mengkaji kesan projek terbengkalai terhadap pembeli dari segi ekonomi dan sosial.
- c) Untuk mengkaji pihak-pihak yang sepatut bertanggungjawab terhadap projek terbengkalai.
- d) Untuk mengkaji jenis hartanah yang banyak terbengkalai.

### 1.4 METODOLOGI

Kajian ini dijalankan mengikut aliran metodologi seperti yang ditunjukkan dalam carta 1.1. Selepas tajuk kajian dikenalpasti, objektif kajian dan skop kerja ditentukan. Maka usaha pengumpulan maklumat akan dimulakan. Selain daripada mendapat maklumat daripada surat khabar, majalah, *internet*, soal selidik yang dijawabkan oleh pembeli yang terlibat, temubual juga dijalankan dengan segelintir pembeli projek yang

berkaitan supaya mendalami masalah yang dihadapi oleh mereka. Di samping itu, dua kes kajian yang didapati dapat mewakili situasi di Negeri Pulau Pinang juga dijalankan.

Maklumat yang dikumpul akan dianalisis dan satu kajian secara draf akan dilahirkan. Kajian ini akan diserahkan kepada penyelia untuk penyemakan dan pembedahan. Selepas itu satu laporan kajian kedua akan dikeluarkan. Laporan ini akan diserahkan kepada penyelia untuk pembacaan dan penyemakan sebelum disediakan laporan akhir.



**Carta 1.1 : Metodologi Laporan Kajian**

#### **1.4.1 Kelahiran Idea**

Kelahiran idea ini dimulakan apabila mendapati masalah pembeli projek terbengkalai melalui surat khabar. Kebanyakan mereka yang melaburkan keseluruhan simpanannya telah menderita akibat daripada projek terbengkalai ini.

Ramai mangsa pembeli projek telah kehilangan keyakinan terhadap membeli projek melalui Konsep 'Jual dan Bina' yang lama dilaksanakan dalam negara ini. Didapati keperluan membuat kajian terhadap situasi ini dan berusaha mencari jalan keluar untuk situasi yang tidak sihat ini supaya membangkitkan keyakinan pembeli terhadap industri binaan.

#### **1.4.2 Pemilihan Tajuk**

Walaupun terdapat kajian terhadap projek terbengkalai dijalankan tetapi amatlah terhad dan tumpuannya lebih kepada faktor-faktor dan cadangan-cadangan. Tidak terdapat sebarang implikasi terhadap pembeli rumah didapati.

Pemilihan tajuk ini dikenalpasti selepas beberapa sesi perbincangan dengan penyelia tesis ini. Selepas itu, satu tinjauan dijalankan supaya meminimakan halangan-halangan yang mungkin dihadapi sepanjang kajian. Kebolehlaksanaan tajuk ini juga turut dibincangkan sebelum penentuan tajuk.



### 1.4.3 Penentuan Objektif

Objektif ditentukan pada peringkat awal supaya kajian yang dijalankan selepas ini tidak akan terpesong dan mengikut objektif yang ditentukan. Ia juga dapat memberi satu rujukan kepada usaha kajian di masa hadapan.

### 1.4.4 Skop Kajian

Memandangkan kurangnya kajian implikasi terhadap pembeli sebelum ini selepas berbincang dengan penyelia. Kajian projek-projek yang terbengkalai adalah di Pulau Pinang terutamanya di 'Pulau' sahaja. Skop kajian tertumpu kepada projek-projek perumahan dan komersial dan 'mixed development'. Berdasarkan skop kajian ini maka kajian kes yang dipilih ialah *Majestic Heights* dan *Bayan Bay*. Ini adalah kerana kedua-dua projek tersebut melibatkan pembeli yang ramai.

Melalui soal selidik yang tersedia pada awal, kajian akan tertumpu ke atas implikasi projek terbengkalai terhadap pembeli. Selain itu, masalah yang dihadapi oleh pembeli-pembeli juga dialami melalui temubual.

Selain daripada implikasi terhadap pembeli rumah, kajian juga akan meliputi faktor-faktor projek terbengkalai, cadangan-cadangan untuk memulihkan projek, cadangan-cadangan untuk mengelakkan projek terbengkalai pada masa depan dan lain-lain.

Kajian ini tertumpu pada negeri Pulau Pinang di mana dua kes kajian terhadap *Majetic Heights* dan *Bayan Bay* akan dijalankan.

#### 1.4.5 Pengumpulan Maklumat

Maklumat-maklumat yang dikumpulkan boleh dibahagi kepada 2 jenis yang utama, iaitu data sekunder dan data primer.

Data sekunder terdiri daripada suratkhobar, majalah, *webpage* melalui *internet* buku rujukan, kertas seminar, journal dan lain-lain.

Data primer pula terdiri daripada Akta-akta Malaysia yang relevan, soal selidik di kalangan pembeli rumah yang dipengaruhi oleh projek terbengkalai. Soal selidik dengan pembeli yang dipengaruhi merupakan satu tugas yang memakan masa. Ini disebabkan soal selidik hendak disediakan selain membuat temubual secara terus dengan pembeli supaya masalah sambutan yang tidak baik dan salah faham terhadap persoalan boleh dielakkan. Soal selidik ini dibahagikan kepada dua bahagian, iaitu bahagian peribadi pihak yang disoal-selidik dan bahagian berkait dengan hartanah terbengkalai. Temubual juga dijalankan dengan sesetengah responden-responden supaya mendalami masalah mereka. Di samping itu, kes kajian yang berperanan sebagai sokongan kepada tesis tersebut juga disediakan.

#### **1.4.6 Analisis Data**

Analisis data boleh dibahagi kepada analisis terhadap soal selidik, temubual serta kes kajian. Data-data yang dikumpulkan akan dianalisis serta satu rumusan yang membolehkan pembaca mendekati objektif kajian secara umum dibuat pada akhirnya. Selain itu, analisis juga dijalankan terhadap akta-akta yang sediada.

#### **1.4.7 Penyediaan Draf Kajian**

Draf kajian disediakan selepas pengumpulan maklumat. Draf ini diserahkan kepada penyelia supaya penelitian dan perbincangan boleh dijalankan. Sebarang pandangan beliau akan diambilberat dan disesuaikan.

#### **1.4.8 Penulisan, Pembacaan, Penyemakan dan Pembedulan**

Penulisan yang dihasil ini akan diserahkan kepada penyelia untuk penyemakan. Pembedulan akan dibuat sekiranya terdapat sebarang yang bertentangan dengan skop kajian.

## 2.0 PENGENALAN

Projek-projek terbengkalai ini bukan satu isu baru untuk negara ini. Akan tetapi tidak terjumpa sebarang kajian yang menerangkan tentang kesan-kesan projek-projek terbengkalai mahupun implikasi terhadap pembeli. Maka had kajian tersebut akan dibantu dan disokong oleh kajian latar yang seterusnya.

Perbincangan Bab ini merangkumi definisi kontrak jualan, Konsep 'Jual dan Bina' dan Konsep 'Bina dan Jual', tujuan membeli hartanah, definisi projek terbengkalai, senario projek-projek terbengkalai di Malaysia, faktor-faktor projek terbengkalai, kesan-kesan projek terbengkalai serta peranan-peranan kerajaan dalam menyediakan kediaman serta melindungi pembeli.

Penyediaan bab ini bertujuan untuk menyediakan satu garis panduan yang jelas bagi perbincangan pada bab-bab yang seterusnya.

## 2.1 DEFINISI KONTRAK JUALAN

### 2.1.1 Definisi Perjanjian

Perjanjian merupakan satu persetujuan yang dibuat antara dua pihak atau lebih<sup>1</sup>. Dalam Akta kontrak 1950, Seksyen 2(b) juga membuat penerangan tentang perjanjian dengan menyatakan bahawa :

“apabila orang kepada siapa cadangan itu dibuat menyatakan persetujuan dengan cadangan itu maka boleh dikatakan bahawa cadangan itu diterima: sesuatu cadangan bila diterima, adalah menjadi janji.”

### 2.1.2 Definisi Kontrak

Dalam Akta Kontrak 1950, Seksyen 2(h) menjelaskan bahawa kontrak adalah:

“sesuatu perjanjian yang boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang adalah satu kontrak”

Seterusnya, Seksyen 10 menerangkan jenis perjanjian yang merupakan kontrak, iaitu :

- (1) Semua perjanjian adalah kontrak jika dibuat atas kerelaan bebas pihak-pihak yang layak membuat kontrak, untuk sesuatu balasan yang sah, dan dengan sesuatu tujuan yang sah, dan tidak ditetapkan dengan nyata di bawah peruntukan Ordinan ini bahawa ianya batal.

---

Dr Teuku Iskandar, (1986), 'Kamus Dewan', Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, Malaysia

- (2) Tiada sesuatu yang terkandung dalam Ordinan ini boleh menyentuh mana-mana undang-undang yang berkuatkuasa di Persekutuan yang menetapkan bahawa mana-mana kontrak mestilah dibuat secara bertulis atau di hadapan saksi, atau mana-mana undang-undang mengenai pendaftaran dokumen-dokumen.

Merujuk kepada definisi di atas, Kontrak Jualan Rumah merupakan satu perjanjian yang ditandatangani oleh kedua-dua pihak pemaju dan pembeli rumah secara sah dari segi undang-undang.

Dalam Peraturan 10, Peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 pula berbunyi :

- (1) Tiada seorang pun pemaju perumahan berlesen yang bukan tuan punya tanah di atasnya sesuatu pemajuan perumahan itu dijalankan boleh membuat apa-apa kontrak jualan bagi sesuatu rumah tempat tinggal dalam pemajuan perumahan itu melainkan jika tuan punya tanah itu adalah juga satu pihak dalam kontrak jualan itu dan bersetuju dengan jualan tanah itu bagi maksud-maksud yang dinyatakan dalam kontrak jualan itu.

## **2.2 KONSEP 'JUAL DAN BINA' ATAU KONSEP 'BINA DAN JUAL'**

Konsep 'Jual dan Bina' bermakna hartanah tersebut dijual dahulu dan bina kemudian. Konsep 'Jual dan Bina' ini telah lama dipraktik di negara ini di mana ia didapati tidak memihak pembeli. Manakala, Konsep 'Bina dan Jual' pula merupakan konsep yang mencadangkan hartanah tersebut dibina dahulu dan jual kepada pembeli selepas bangunan siap.

## **2.3 ANALISIS TUJUAN MEMBELI HARTANAH**

Keputusan membeli hartanah merupakan sebuah pertimbangan yang ditelitikan dengan mendalam sebelum diambil tindakan. Dengan itu, ia selalu didatangkan dengan tujuan tertentu. Tujuan membeli sebuah hartanah boleh dirumuskan seperti berikut :

### **2.3.1 Kediaman**

Tujuan Kediaman merupakan tujuan yang paling umum memandangkan kediaman merupakan satu keperluan asas yang amat diperlukan untuk kesemu manusia.

Definisi terhadap kediaman adalah tempat tinggal (duduk dll), rumah (pondok, gua dll) yang diduduki<sup>2</sup>.

### 2.3.2 Pelaburan

Pelaburan merupakan tujuan pembelian hartanah untuk mereka yang lebih berada dari segi kewangan. Ia biasanya untuk jangka masa panjang. Mereka yang bermaklumat untuk melaburkan wang terhadap sesuatu hartanah biasanya akan membuat analisis yang teliti terhadap latar belakang pemaju, kestabilan kewangan pemaju, pembangunan sekeliling projek, potensi projek, perbandingan harga dan lain-lain.

Banyak definisi terhadap pelaburan, iaitu termasuklah :

Pelaburan merupakan satu aktiviti yang melibatkan pembelian apa juga aset (harta) sama ada aset hakiki atau aset kewangan, yang menawarkan jangkaan pendapatan atau keuntungan modal atau kedua-duanya sekali<sup>3</sup>

Pelaburan juga didefinisi sebagai “ jumlah wang yang dilaburkan di dalam sesuatu urusanniaga dan sebagai, penanaman modal” atau “sesuatu yang dibeli dan sebagai dengan harapan akan mendapat keuntungan yang berlipat ganda, penanaman modal”<sup>4</sup>

### 2.3.3 Spekulasi

Spekulasi merupakan tujuan pembelian hartanah untuk mereka yang ingin mendapat untung besar dalam jangka masa pendek. Mereka merupakan

---

<sup>3</sup> Rosalan Haji Ali 1992, *Pelaburan : Penilaian dan Penerapan*, Dewan Bahasa dan Pustaka  
<sup>4</sup> Dr Teuku Iskandar, (1986), 'Kamus Dewan', Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, Malaysia



golongan yang rela menanggung risiko yang besar sekiranya berpendapat bahawa modal yang dikeluarkan akan menggandakan pulangan dalam masa singkat.

Spekulasi juga didefinisi sebagai “ perihal membeli dan menjual sesuatu dengan harapan untuk mendapat keuntungan besar tetapi mempunyai risiko besar pula.”<sup>5</sup>

Spekulasi merupakan perkara yang biasa berlaku semasa ekonomi mengembang. Seorang spekulator akan membeli beberapa unit kedai pada masa yang sama dan menjualkan dengan harga yang tinggi kepada pihak ketiga walaupun ini melebihi keupayaannya. Ini disebabkan pandangan hadapan yang baik.

#### **2.3.4 Perniagaan**

Salah satu tujuan memperolehi hartanah komersial adalah menjalankan kegiatan perniagaan. Oleh itu, rumah kedai atau kedai pejabat yang berada di lokasi yang strategik merupakan pilihan mereka. Dengan itu, hasrat mengembangkan perniagaan dengan mendirikan cawangan ataupun memindahkan lokasi perniagaan dapat dicapai. Akan tetapi, Akta Pemaju Perumahan sedia ada tidak melindungi hak pembeli hartanah komersial walaupun pembeli rumah mempunyai ruang untuk membuat aduan sekiranya projek perumahan terbengkalai.

---

Dr Teuku Iskandar, (1986), 'Kamus Dewan', Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, Malaysia

Mengikut Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Peter Chin Fah Kui, kerajaan sedia mengkaji langkah melindungi pembeli hartanah komersial daripada teraniaya sekiranya projek berkenaan terbengkalai.<sup>6</sup>

Dengan itu, tujuan pembelian hartanah dapat dirumuskan kepada tujuan kediaman, pelaburan, spekulasi serta perniagaan.

#### 2.4 DEFINISI TERBENGKALAI

Mengikut Kamus Dewan<sup>7</sup>, 'terbengkalai' bermakna terabai, terlantar, tersia-sia atau terdiam, senyap.

Mengikut pendapat Pengawai Perumahan<sup>8</sup>, projek-projek yang dikategori sebagai 'Projek-projek terbengkalai' berciri-ciri seperti berikut :-

- b) Apabila kerja-kerja pembinaan dan pemajuan di tapak terhenti selama 6 bulan atau lebih secara berterusan sama ada di dalam tempoh-masa siap atau di luar masa siap seperti di dalam Surat Perjanjian Jual dan Beli
- c) Pemaju-pemaju yang tidak berupaya meneruskan projek masing-masing

---

<sup>6</sup>'Berita Minggu Online', [www.bharian.com.my](http://www.bharian.com.my)

<sup>7</sup>Dr Teuku Iskandar, (1986), 'Kamus Dewan', Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, Malaysia

<sup>8</sup>[WWW.kpkt.gov.my/ிடaman1](http://WWW.kpkt.gov.my/ிடaman1)

d) Pengawai Perumahan berpendapat bahawa pemaju-pemaju tadi tidak lagi meneruskan tanggungjawab mereka sebagai pemaju

## 2.5 SENARIO PROJEK-PROJEK TERBENGKALAI DI MALAYSIA

Projek-projek terbengkalai di Malaysia telah meningkat sejak kegawatan ekonomi yang melanda negara kita pada tahun 1997 dan banyak daripadanya masih belum diselesai.

Mengikut maklumat dari Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa, KPKT<sup>9</sup>, Projek-projek terbengkalai yang berlaku di seluruh negara sehingga Julai 2002 dapat dibahagi kepada 4 jenis, iaitu projek siap dipulihkan, projek yang diambilalih oleh pemaju lain, projek terbengkalai berpotensi dipulihkan dan projek yang tidak sesuai dipulihkan.

Projek-projek terbengkalai di Malaysia dapat dikelaskan dalam Jadual seperti berikut :

Penerangan	Bilangan Projek	Bilangan unit	Bilangan Pembeli	Anggaran (RM Juta)
Projek siap dipulihkan	317	58,374	46,781	3,092.87
Projek yang diambilalih oleh pemaju lain	19	5,176	2,234	360.85
Projek terbengkalai berpotensi untuk dipulihkan	46	13,855	9,331	1,313.19
Projek tidak sesuai dipulihkan	111	18,845	6,992	972.38
Total	493	96,250	65,338	5,739.29

Jadual 2.1 : Jumlah projek yang terbengkalai di Malaysia pada tahun 2000

<sup>9</sup> WWW.kpkt.gov.my/idaman1

Dari Jadual 2.1, kita dapat satu gambaran yang jelas bahawa jumlah projek yang tidak sesuai dipulihkan sebanyak 111 buah atau 22.52 peratus daripada jumlah projek terbengkalai. Projek yang tidak sesuai dipulihkan ini telah melibatkan 18,845 buah unit atau 19.58 peratus daripada jumlah unit yang didapati terbengkalai. Di samping itu, pembeli yang dipengaruhi sebanyak 6,992 orang atau 11.4 peratus daripada jumlah pembeli untuk projek terbengkalai. Jumlah anggaran untuk projek yang tidak sesuai dipulihkan adalah sebanyak RM 972.38 juta atau 16.98 peratus daripada jumlah anggaran untuk projek terbengkalai.

Dari statistik ini, kita dapat merumuskan bahawa kebanyakan pembeli untuk projek terbengkalai merupakan pembeli yang membeli lebih daripada 1 unit pada masa yang sama. Iaitu 61,348 orang pembeli untuk 96,247 buah unit. Dengan kata lain, sifat spekulasi bukan saja dilihat atas pemaju mahupun pembeli rumah dalam pasaran perumahan. Akan tetapi sesetengah unit yang belum dijual juga mengakibatkan ketidakseimbangan pembeli dengan unit yang terlibat.

Walaupun 77.48 peratus daripada jumlah projek terbengkalai berada dalam lingkungan projek siap dipulihkan, diambilalih oleh pemaju lain atau berpotensi dipulihkan. Akan tetapi, kita harus mengambil perhatian bahawa kos tambahan yang diperlukan untuk memulihkan projek dan terdapat 22.52 peratus daripada keseluruhan merupakan projek yang tidak

sesuai dipulihkan. Pembeli rumah harus memahami risiko masing-masing dalam membeli rumah di bawah Konsep 'Jual dan Bina'.

## 2.6 FAKTOR-FAKTOR PROJEK TERBENGGALAI

Berdasarkan kajian yang dijalankan oleh *A.Selvan Arunasalam*<sup>10</sup>, faktor-faktor yang bertindak sebagai penyebab projek terbengkalai adalah seperti berikut :

### a) Kemelesetan ekonomi negara

Kemelesetan ekonomi negara pada awal tahun 1983 adalah salah satu punca utama yang menyebabkan projek-projek perumahan terbengkalai. Apabila sesuatu projek menghadapi masalah kurang atau tiada pembeli, maka kecairan kewangan pemaju akan terjejas. Pemaju yang mengambil risiko meneruskan projeknya dengan harapan bahawa permintaan akan timbul selepas projek dijalankan akhirnya dipengaruhi oleh kemelesetan ekonomi, iaitu tiada sambutan baik dari pembeli hartanah. Maka projek ini seterusnya akan terbengkalai.

### b) Tiada pengalaman dalam bidang pengurusan

Perancangan dan pengurusan adalah dua elemen asas perniagaan yang penting. Perancangan dan pengurusan di sini merujuk kepada pengurusan aliran tunai dan pengurusan pentadbiran perniagaan. Disebabkan terdapat sesetengah pemaju yang kurang mempunyai

---

<sup>10</sup> A.Selvan Arunasalam (1994) 'Projek Perumahan Terbengkalai Dan Pemulihan Semulanya', PBP

pengalaman dalam industri ini maka mereka tidak berdaya untuk meneruskan projek mereka.

c) Mengalami masalah kewangan

Masalah kewangan ini adalah selain daripada punca kewangan yang disebabkan oleh kemelesetan ekonomi. Pemaju akan mengalami masalah kewangan apabila salah satu daripada perkara ini berlaku iaitu:

- i Tidak dapat pinjaman bank
- ii Guna wang pinjaman untuk kegiatan lain
- iii Projek tidak berdaya maju dilaksanakan
- iv Pemaju diumumkan muflis oleh mahkamah

d) Pemaju terbabit dengan kes penipuan

Terdapat juga beberapa pemaju yang menghentikan projek setelah mengaut keuntungan melalui bayaran kemajuan dan tidak dapat dikesan oleh kemeterian dan pembeli. Perkara ini berlaku berana para pembeli tidak menyemak latar belakang pemaju untuk memastikan samada pemaju mempunyai lesen atau tidak. Dalam kes pemaju lari dan tidak dapat dikesan menunjukkan bahawa pemaju tersebut tidak mempunyai lesen. Ini disebabkan maklumat dapat dikesani oleh pihak kementerian sekiranya pemaju ini mempunyai lesen.

e) Tidak mengikut piawaian pihak berkuasa

Terdapat projek-projek terbengkalai akibat tidak menepati kehendak perundangan atau piawaian pihak-pihak tertentu yang terlibat. Sebagai contohnya pelan-pelan bangunan yang tidak mengikut piawaian akan ditolak oleh pihak berkuasa tempatan.

Ringkasannya, faktor-faktor menyebabkan projek terbengkalai ialah kemelesetan ekonomi negara, tiada pengalaman dalam bidang pengurusan, mengalami masalah kewangan, pemaju terbabit dengan kes penipuan dan tidak mengikut piawaian pihak berkuasa.

## **2.7 KESAN-KESAN PROJEK TERBENGKALAI**

Projek terbengkalai ini akan mendatangkan kesan-kesan yang negatif terhadap negara. Ia boleh dilihat samada dari sudut ekonomi, sosial, kerajaan ataupun pembeli.

### **2.7.1 Ekonomi**

Sektor pembinaan merupakan salah satu sektor utama yang banyak menyumbangkan kepada pendapatan negara. Sumbangan sektor pembinaan kepada keseluruhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) adalah 3.4 peratus pada tahun 2000.<sup>11</sup> Dengan itu, projek terbengkalai akan mengakibatkan kerugian dari segi nilai keluaran negara yang seharusnya dicapai.

---

<sup>11</sup> [www.treasury.gov.my/bs2001/a.pdf](http://www.treasury.gov.my/bs2001/a.pdf)

### 2.7.2 Sosial

Dasar Ekonomi Baru yang dilancarkan pada tahun 1970 adalah satu rancangan 20 tahun yang berobjektif membasmi kemiskinan dan menyusun semula masyarakat. Salah satu objektif utama DEB ialah menyediakan perumahan yang secukupnya untuk rakyat negara ini<sup>12</sup>. Dengan itu, satu anggaran dapat dibuat bahawa projek terbengkalai telah menjejaskan usaha kerajaan yang ingin menyediakan perumahan yang secukupnya rakyat negara ini.

Selain itu, bangunan yang terbengkalai juga merupakan salah satu sebab kes kebakaran yang disebabkan oleh penagih dadah sering berlaku di negeri Pulau Pinang.<sup>13</sup>

### 2.7.3 Pembeli

Pembeli selalunya golongan yang paling diseksa apabila hartanah yang dibelinya telah diterbengkalai. Pembeli merupakan pihak yang meneruskan pembayaran ansuran walaupun projek telah diterbengkalai.<sup>14</sup> Mereka adalah pihak yang bertanggungjawab di sisi undang-undang di bawah kontrak yang ditandatangani dengan pihak bank.

---

<sup>2</sup> A.Selvan Arunasalam (1994) 'Projek Perumahan Terbengkalai Dan Pemulihan Semulanya', PBP

<sup>3</sup> China Press yang bertarikh 12-3-02

<sup>4</sup> Sin Chew Daily yang bertarikh 24-10-02



## 2.8 PERANAN KERAJAAN

Kerajaan merupakan pihak yang memainkan peranan yang penting dalam menyediakan kediaman untuk rakyat serta melindungi pembeli-pembeli hartanah.

### 2.8.1 Peranan Kerajaan dalam Menyediakan Kediaman

Menyediakan perlindungan kepada rakyat merupakan salah satu tanggungjawab yang penting untuk setiap kerajaan. Justeru itu, kerajaan-kerajaan harus memainkan peranannya supaya menyediakan tempat tinggal untuk rakyatnya.

Di America Syarikat, kerajaan telah melaksanakan *Fair Housing laws* untuk melindungi individu dan keluarga yang cuba memperolehi perumahan dan pinjaman daripada diskriminasi<sup>15</sup>.

*"Title VIII of the Civil Rights Act of 1968 (Fair Housing Act), as amended, prohibits discrimination in the sale, rental, and financing of dwellings, and in other housing-related transactions, based on race, color, national origin, religion, sex, familial status (including children under the age of 18 living with parents of legal custodians, pregnant women, and people securing custody of children under the age of 18), and handicap (disability)."*

---

<sup>15</sup> www.hud.gov

Dalam Rancangan Malaysia Kelapan, Bab 18 (Perumahan dan Perkhidmatan Sosial Yang Lain) ada jelas menyatakan hasrat kerajaan dalam usaha menyediakan tempat tinggal untuk rakyat. Iaitu :

“ 18.02 Dalam tempoh Rancangan Malaysia Kelapan (RM ke-8), objektif program pembangunan perumahan ialah untuk meningkatkan peluang semua penduduk daripada berbagai peringkat pendapatan mendapatkan rumah dengan mencukupi, berkualiti dan mampu dibeli atau disewa. Keutamaan akan terus diberikan kepada pembangunan rumah kos rendah dan kos sederhana rendah. Dalam hal ini, sektor awam dan swasta akan mempergiatkan lagi usaha melaksanakan program perumahan bagi memenuhi permintaan yang semakin meningkat.....”

## **2.8.2 Peranan Kerajaan dalam Melindungi Pembeli**

### **2.8.2.1 Melalui Akta-akta**

Dalam Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) & Peraturan-peraturan, Seksyen 11 menerangkan kuasa menteri untuk memberikan arahan bagi maksud melindungi kepentingan pembeli, iaitu :

- (1) Jika atas kemahuannya sendiri seorang pemaju perumahan berlesen memberitahu Pengawal atau jika akibat daripada penyiasatan yang dibuat di bawah seksyen 10 atau kerana apa-apa sebab lain Pengawal berpendapat bahawa pemaju