

IMPLICATION OF ABANDONED HOUSING PROJECT IN MALAYSIA

NURHASBAZILAH BINTI RUSLI

Thesis submitted in fulfillment of the requirements
for the award of the
Bachelor Degree in Civil Engineering

Faculty of Civil Engineering and Earth Resources

UNIVERSITI MALAYSIA PAHANG

JUNE 2017

ABSTRAK

Sektor pembinaan adalah salah satu sektor yang penting yang menyumbang kepada kemajuan ekonomi Malaysia dan juga sektor pekerjaan. Walau bagaimanapun, punca utama yang dihadapi oleh industri pembinaan adalah jumlah kelewatan menyiapkan semakin meningkat. Kelewatan adalah situasi di mana kontraktor dan pemilik projek menyumbang kepada projek tidak siap dalam tempoh masa yang telah ditetapkan. Terdapat dua jenis kelewatan, iaitu lewat yang tiada alasan dan lewat beralasan. Lewat yang tiada alasan adalah lewat yang disebabkan oleh kontraktor atau pembekal dan tiada kesalahan dibuat daripada pemaju. Kontraktor itu secara amnya tidak perlu mengganti untuk masa yang sudah hilang atau membayar pampasan kepada pemilik. Oleh itu, kelewatan yang tiada alasan biasanya tidak melibatkan wang tambahan dan masa tambahan yang melibatkan kontraktor. Kelewatan beralasan pula dibahagikan kepada dua iaitu kelewatan 'compensable' dan bukan 'compensable'. Kelewatan 'compensable' adalah disebabkan oleh pemilik atau ejen pemilik. Sementara itu, kelewatan bukan compensable adalah disebabkan oleh pihak ketiga atau kejadian di luar kawalan oleh kedua-dua pemilik dan kontraktor. Dalam kes yang paling teruk, bangunan yang tidak siap dan telah siap menjadi terbengkalai kerana tempoh kontrak telah berakhir. Menurut perjanjian jual beli, bangunan terbengkalai didefinisikan sebagai kerja pembinaan di tapak projek yang telah terbiar selama enam bulan atau lebih, sama ada sepanjang tempoh pembinaan atau sebelum tarikh yang dijadualkan siap. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan adalah agensi yang bertanggungjawab untuk mengurus dan memantau pembinaan bangunan kediaman di Malaysia. Terdapat pelbagai sebab yang menyumbang kepada masalah ini, antaranya ialah masalah kewangan, tiada komunikasi diantara pekerja, isu-isu pesanan variasi dan ketidakcekapan dasar kerajaan. Akibat daripada masalah ini, kesannya bukan sahaja kepada pembeli, malah turut memberi kesan kepada masyarakat, persekitaran dan ekonomi. Matlamat kajian ini adalah untuk mengenalpasti kesan projek perumahan yang terbengkalai kepada rakyat Malaysia dan sekaligus menyediakan penyelesaian yang sesuai kepada masalah ini. Kajian ini turut menyumbang kepada pengetahuan dalam bidang bangunan terbengkalai di Malaysia. Satu soal selidik telah diedarkan kepada rakyat Malaysia yang terdiri daripada kontraktor, perunding, kerajaan dan sebagainya. Sekitar 50 set soal selidik telah diedarkan dan data dianalisis menggunakan persaman Relatif Indeks Ketaksamaan (RII). Didapati bahawa pada pandangan masyarakat Malaysia, mereka bersetuju bahawa projek rumah yang terbengkalai ini memberi kesan negatif kepada mereka. Dari segi ekonomi pula, ia memberi kesan kepada ekonomi negara dengan pertambahan projek rumah terbengkalai. manakala, dari segi persekitaran, memberi pemandangan yang tidak baik kepada penduduk yang menetap di persekitaran itu. Dapat dirumuskan bahawa memilih pemaju yang baru untuk meneruskan projek terbengkalai adalah pilihan terbaik bagi menjimatkan kos dan pencemaran alam sekitar

ABSTRACT

Construction sector is one of the important sectors that contribute to Malaysia's economic growth and a main contribution to the Malaysia's employments sector. However, a major criticism facing the construction industry is the growing rate of delays in project delivery. Delay is a situation when the contractor and the project owner jointly or severally contribute to the non-completion of the project within the original period. There are two types of delay, namely non-excusable delays and excusable delays. A non-excusable delay is delay caused by the contractor or its suppliers and through no fault by the owner. The contractor is generally not entitled to relief and must either make up for lost time through acceleration or pay compensation to the owner. Therefore, non-excusable delays usually incur no additional money and no additional time being granted to the contractor. Excusable delays are divided into two which are compensable and non-compensable delays. Compensable delays are caused by the owner or the owner's agents. Meanwhile, non-compensable delays are caused by third parties or incidents beyond the control of both the owner and the contractor. In the worse cases, the unfinished and finished buildings were abandoned due to some particular reasons when the contract period is end. According to the Sales and Purchase agreement, abandoned building is a construction work in a project site that has been continuously stalled for six months or more, whether during the project completion period or beyond the scheduled date of completion. The Ministry of Housing and Local Government (MHLG) is the agency responsible in managing and monitoring the residential buildings construction in Malaysia. Many reasons may led to the abandoned project such as financial problem, miscommunication between parties, issues of variation order and incompetence of government policies. Due to this problem, the impact is not only to the buyer, it's also effect to the society, environment, and also economy. For example, the criminal and vandalism activity are usually held on the abandoned house. The aims of this study is to determine the effects of abandoned housing project to the Malaysian and provide a solutions for the problem that they are facing. This study will significantly contribute to the body of knowledge in the area of the abandoned building in Malaysia and some recommendations can be introduce to prevent these problems to occur in the future. A set of questionnaire have been distribute to the Malaysian among contractors, consultant, government and others. Around 50 sets of questionnaire has been distribute, and the data been analyzed by using Relative Index of Inequality (RII) equation. The result is then finalized by arrange from the lowest value of RII with the first rank and the highest value of RII with the last rank. From the results, it shows that the abandoned project gives a negative impact to Malaysian. . On the other hand, the respondents agreed that Malaysia economy is affected with the increasing number of abandoned housing. Then, in term of environment, they said that the community that live around the abandoned housing is having an unpleasant view. It can be concluded that select a new developer to continue the project is the solution to the abandoned housing project because it can save the cost of material to rebuild the house land reduce the environmental pollution.