

Study On The Factor That Contribute To The
Financial Problems of Abandoned Housing
Project In Malaysia

NURAMALINA BINTI MOHD FAUZI

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

Bangunan terbengkalai adalah salah satu daripada isu-isu yang menjadi kebiasaan bagi masyarakat tempatan, tetapi isu ini sering menjadi subjek perbincangan di media sosial dan sering dibincangkan di Dewan Rakyat, Parlimen. Walaupun era pembangunan di Malaysia semakin meningkat dan bertambah maju, namun masalah seperti ini sering juga berlaku. Menurut laman web rasmi Jabatan Perumahan Negara, projek-projek terbengkalai adalah ditakrifkan sebagai projek yang memenuhi kriteria berikut, yang projek tidak siap dalam atau di luar Perjanjian Jual Beli dan tiada aktiviti yang ketara di tapak pembinaan dalam tempoh enam (6) bulan secara berterusan; atau penggugungan petisyen telah difailkan di Mahkamah Tinggi di bawah Seksyen 218 Akta Syarikat 1966; atau diletakkan di bawah Pegawai Penerima dan Pengurus (Receiver & Manager); atau pemaju tidak dapat mengakui secara bertulis kepada Pengawal Perumahan; Yang diberi kuasa dan projek terbengkalai oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan di bawah seksyen 11 (1) (c) Akta 118. Walaupun banyak penyelesaian telah dikemukakan dan dilaksanakan, tetapi statistik projek pembinaan terbengkalai masih dalam keadaan yang merunsingkan. Sebagai contoh di Selangor, setakat ini pada tahun 2014, terdapat 122 projek perumahan terbengkalai telah disenaraikan. Antara masalah utama yang dibangkitkan apabila isu ini telah dibangkitkan ialah kekurangan wang sebagai elaun untuk menyiapkan projek. Dengan kejadian ini, ia mempunyai kesan ke atas bukan sahaja pembeli dengan segera tetapi juga pemain projek lain dan orang ramai. Oleh kerana penyelidikan yang agak terhad didalam isu ini, satu kajian telah dijalankan untuk menyiasat masalah ini. Antara kajian yang dijalankan adalah untuk menyiasat punca masalah ini, sekali gus menyediakan soal selidik kepada pemaju, perunding hartanah, kontraktor, pihak kerajaan dan lain-lain untuk mendapatkan pandangan dan maklumat terperinci daripada pihak yang berpengalaman dalam industri berkenaan sebab-sebab dan cara-cara bagaimana untuk menyelesaikan masalah ini. Tinjauan soal selidik telah dijalankan untuk mengenal pasti faktor-faktor penting yang menyumbang kepada perumahan terbengkalai untuk mengelakkan atau mengurangkan masalah ini dalam projek pembinaan. Perspektif kontraktor, perunding dan pembeli telah dianalisis dan diletakkan berdasarkan Indeks Penting Relatif (RII). Responden percaya bahawa 'kelewatan dalam pembayaran kontraktor kepada subkontraktor,' melambatkan masa pembayaran bagi kerja yang telah siap 'dan' kenaikan kos projek mungkin disebabkan oleh salah urus atau keadaan ekonomi yang tidak menggalakkan' adalah faktor utama yang menyumbang dalam masalah kewangan perumahan terbengkalai dalam projek pembinaan. Akhirnya, mereka bersetuju bahawa 'menggalakkan kejayaan penyampaian projek melalui beberapa pendekatan seperti perkongsian awam-swasta' dan 'pemulihan (menghidupkan semula) projek terbengkalai semasa boleh membantu untuk mengurangkan masalah ini.

ABSTRACT

Abandoned buildings is one of the issues that are becoming the norm for local communities, but this issue is too often to be the subject of debate in the social media users and often featured in the House of Commons, Parliament. Although the era of development in Malaysia is increasing as well as high quality, but problems like this often happen. According to the official site of the National Housing Department, abandoned projects are defined as projects which meet the following criteria, which projects are not completed within or outside of the Sale and Purchase Agreement and no significant activity on the construction site during the six (6) months of continuous service; or winding-up petition has been filed in the High Court under Section 218 of the Companies Act 1966; or is placed under the Official Receiver and Manager (Receiver & Manager); or the developer is unable to acknowledge in writing to the Controller of Housing; Authorized and abandoned projects by the Ministry of Housing and Local Government under section 11 (1) (c) of Act 118. Although many solutions have been put forward and implemented, but statistics of abandoned construction projects remains in a state that ails. For example in Selangor, so far in 2014, there were 122 abandoned housing projects have been listed. Among the main problem raised when the issue was highlighted was the lack of money as an allowance for completing the project. With this occurrence, it has an impact on not only the buyer immediately but also other project players and the public. By its relatively limited research on this issue, a study was conducted to investigate the problem. Among the studies undertaken is to investigate the cause of this problem, thus providing questionnaires to architects, developers, property consultants, honorary general secretary, National House Buyers Association and others to seek the views and detailed information from third parties who are experienced in the industry on causes and ways how to solve this problem. A questionnaire survey was conducted to identify the significant factors that contribute to the abandoned housing in order to avoid or minimize this problem on construction project. The perspective of contractors, consultants and client has been analysed and ranked based on Relative Important Index (RII). Respondents believe that 'delay in contractor's payments to subcontractors', 'delay the timing of payments for completed work' and 'increases in project cost may be due to mismanagement or unfavourable economic conditions' are the major factors that contributes in financial problems of abandoned housing in construction project. Finally, they are agreed that 'encouraging project delivery success through some approaches such as public-private partnerships' and 'rehabilitation (reviving) of current abandoned project' can help to minimize this problem.