

PELAKSANAAN KONSEP BINA KEMUDIAN JUAL (BKJ) OLEH PIHAK PEMAJU

SITI MARLIZA BINTI IBRAHIM

Laporan ini dikemukakan sebagai memenuhi  
syarat penganugerahan ijazah  
Sarjana Muda Ukur Bahan

Fakulti Alam Bina  
Universiti Teknologi Malaysia

APRIL, 2010

## ABSTRAK

Kerajaan telah mempertimbangkan untuk melaksanakan konsep bina kemudian jual (BKJ). Konsep BKJ merupakan salah satu konsep pembinaan yang digunapakai dalam melaksanakan projek perumahan di negara kita. Konsep BKJ adalah satu konsep pembangunan perumahan yang memerlukan pemaju menyiapkan sesuatu projek sebelum boleh dijual kepada pembeli. Konsep baru ini berbeza dengan konsep konvensional jual kemudian bina (JKB), dimana pemaju dibenarkan untuk menjual rumah dan mengutip pembayaran kemajuan walaupun projek perumahan masih lagi di dalam peringkat pembinaan. Dalam penyelidikan ini, penyelidik telah membuat penyelidikan untuk mengetahui jenis konsep BKJ yang digunakan oleh pemaju dalam projek perumahan yang dilaksanakan dan juga mengenalpasti proses atau prosedur pelaksanaannya mengikut jenis konsep yang digunakan oleh pemaju itu. Skop kajian adalah tertumpu kepada pihak pemaju perumahan yang telah dan sedang melaksanakan projek perumahan menggunakan konsep bina kemudian jual (BKJ). Penyelidik telah menggunakan kajian kes dan melaksanakan temu bual untuk mengumpul data bagi mencapai objektif yang ditetapkan dalam penyelidikan ini. Hasil penyelidikan menunjukkan setiap pemaju mempunyai pendekatan yang hampir sama dalam melaksanakan konsep BKJ. Keempat-empat pemaju perumahan telah menggunakan jenis konsep BKJ model 10:90 dalam projek perumahan mereka. Walaupun jenis konsep BKJ yang digunakan adalah sama, namun terdapat juga beberapa perbezaan dalam proses pelaksanaannya samada dari segi pemilikan tanah, penjualan unit rumah, pembayaran 10% deposit dan sebagainya. Namun demikian, perbezaan proses yang dilaksanakan oleh setiap pemaju perumahan ini bukanlah penghalang dalam melaksanakan projek perumahan malah telah berjaya menyiapkan projek perumahan mereka yang berkonsepkan BKJ. Oleh itu, pelaksanaan konsep BKJ yang mula diperkenalkan ini perlu disokong oleh semua pihak agar memberi kesan positif kepada industri perumahan negara.

## ABSTRACT

The government is considering the possibility to execute the build then sell (BTS) concept. BTS is one of the concepts in construction that is used in our country. This concept needs the developer to complete the project before being selling it to the buyers. This new concept differs from the conventional sell then build (STB) concept, which allows developers to sell houses and collect progress payments while houses are being built. In this study, the aim of the study is to investigate the types of build then sell (BTS) concept used by the developer in their housing project and the process and procedures adopted. The scope of study is on housing developers who has implemented build then sell concept in their housing projects. To achieve this objective, a series of interviews have been conducted on the projects identified as case studies. The findings show that the developer employed almost the same approach in implementing the build then sell concept. All of the housing developers used the same concept which is the 10:90 model build then sell concept in their housing projects. Although the types of build then sell concept used by developers are the same, but there are also some differences in the implementation process either in terms of land ownership, sales units, 10% deposit payment etc. However, the differences in the process implemented by each developer housing is not a hindrance to the implementation the concept. Implementations of the build then sell (BTS) concept need to be supported by all parties so that it will produce a positive result on the national housing industry.