

**TAHAP KESEDIAAN PEMAJU PERUMAHAN DALAM  
MELAKSANAKAN MODEL 10:90  
(Kajian Kes: Majlis Perbandaran Klang)**

**NG LAY KEE**

**Laporan projek ini dikemukakan  
Sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat  
penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Perancangan Bandar Dan Wilayah**

**Fakulti Alam Bina  
Universiti Teknologi Malaysia**

**29 NOVEMBER, 2006**

## ABSTRAK

Keperluan rumah merupakan salah satu keperluan asas manusia di dunia ini dimana kemakmuran sebuah negara dilihat dari perspektif kualiti hidup penduduknya selain dari segi ekonomi. Di Malaysia, komitmen kerajaan untuk menyediakan keperluan rumah yang mampu dibeli oleh rayta sangat ketara melalui peruntukan bajet tahunan dan Rancangan Malaysia lia tahun. Walaupun pelbagai langkah telah diambil bagi memastikan penyediaan rumah yang mencukupi dan mampu kepada semua rakyat sejak 30 tahun yang lalu, namun pelbagai isu masih muncul dalam industri perumahan seperti projek terbengkalai dan kualiti rumah yang rendah. Ekoran daripada isu-isu yang berlaku, sesetengah pihak telah mengemukakan bahawa sistem yang diamalkan selama ini tidak memberi jaminan yang setimpalnya kepada pembeli rumah. Pada 2 Mei 2004, Perdana Menteri Datuk Seri Abdullah Ahmad Badawi telah mengemukakan Model 10:90 dalam pembangunan industri perumahan di Negara ini. Namun, adakah pihak pemaju yang merupakan pelakon utama dalam industri perumahan bersedia melaksanakannya? Maka, kajian ini dijalankan bagi mengenalpasti tahap kesediaan pihak pemaju terhadap Model ini melalui ujian hipotesis yang ditentukan. Daripada analisis yang dijalankan, didapati bahawa tahap kesediaan di kalangan pemaju adalah amat rendah dimana hanya 14% responden sahaja yang bersedia melaksanakan Model 10:90. Faktor yang mempengaruhi keputusan mereka dalam melaksanakan Model ini adalah keadaan pasaran industri perumahan masa kini (ekonomi), kemudahan pinjaman dan model (kedudukan kewangan) serta proses kelulusan pelan dan kuota rumah kos rendah (polisi kerajaan). Faktor kedapatan pinjaman tidak mempengaruhi kesediaan pemaju disebabkan hampir kesemua pemaju mendapat kemudahan pinjaman dalam keadaan sedia ada. Selain itu, masalah utama yang dihadapi oleh pemaju perumahan pada masa kini adalah ketiadaan garis panduan pelaksanaan model ini yang jelas. Pelaksanaan model ini juga dikatakan akan mengurangkan margin keuntungan pemaju disamping meningkatkan harga rumah. Walaupun Model 10:90 merupakan satu alternatif yang baik dalam mengatasi isu perumahan, akan tetapi ia kurang mendapat sokongan terutamanya daripada pemaju perumahan. Untuk meningkatkan tahap kesediaan pemaju dalam melaksanakan Model ini, pelbagai usaha dan galakan perlu dilakukan. Namun selain pelaksanaan model ini, beberapa alternatif lain yang lebih berkesan telah dikemukakan bagi mengatasi isu perumahan dan mengukuhkan sistem pembekalan perumahan.

## ABSTRACT

Housing is a major concern for all people in every corner of the world as the well being of a country is reflected in its people enjoying a certain standard of living. The commitment by the Malaysian government to provide adequate and affordable shelter for its nation was obviously reflected in the government's annual budget and the nation Five Yearly Development plans. Although government has tried to address the problem of adequate, affordable and sustainable housing to the nations over the past 30 years, but the progress is slow and the problems are still growing. Despite all the protection already embodied in the current 'sell-and-build' delivery system, some house buyers still have to live with the problems of shoddy workmanship, late delivery or abandonment of project. In order to solve these kinds of issues, Our Prime Minister, Datuk Seri Abdullah Ahmad Badawi had suggested to adopt the 10:90 Model in housing delivery on 2<sup>nd</sup> May 2004. However, are the housing developers ready to implement it? Hence the purpose of this research is to identify the readiness and the factors influence the housing developers in implementing this model. Developers' views which collected through a set of questionnaire have been analysis through some analytical test. From the analysis, findings showed the readiness level among developers are still very low where there are only 26% of respondent are accepted this model and 14% of them are ready to implement this model. While, the factors that influence the readiness of the developers are: housing market driven, Company paid up capital, low cost housing quota and plan approval process except for loan facilities. Loan facilities not become a barrier for them because recently they are not facing any problem in getting any loan facilities form bank. The main barrier for housing developers to implement this model is there is not specific implementation guideline for it in this moment. In addition, this model will effect the increasing of housing price about 10-15% and a reduction margin of profit about 5-10%. It needs a lot of incentive and effort to make the model successfully implemented. Anyway, making the 10:90 variant implemented may not be the best solution to the housing industry problems. In fact, it would create other more adverse problems for house buyers with serious implications for the nation and the economy. There are other alternatives that can be done to protect the buyers interest and at the same time solving the housing industry problem.