

**PERMINTAAN (ATAU PEMBELIAN) RUMAH MENGIKUT KONSEP 'BINA
KEMUDIAN JUAL SEBAHAGIAN' DI MALAYSIA**

FLORA CHEN YEE HSIA

**Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganugerahan ijazah Sarjana Muda Ukur Bahan**

**Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia**

MEI, 2007

ABSTRAK

Kaedah konvensional iaitu konsep 'Jual Kemudian Bina' merupakan kaedah jual beli rumah yang telah lama digunapakai dalam industri perumahan di Malaysia. Kaedah ini mempunyai jejak rekod selama 41 tahun sejak bermulanya penggunaan Akta Pemaju Perumahan yang telah siap digubal pada tahun 1966. Walaubagaimanapun, konsep ini banyak mendatangkan masalah projek terbengkalai yang amat serius di Malaysia. Kelemahan dalam pelaksanaan kaedah konvensional ini telah menyebabkan terdapatnya permintaan daripada pembeli rumah agar cepat melaksanakan konsep 'Bina Kemudian Jual Sebahagian' (BKJ) yang disyorkan oleh kerajaan baru-baru ini. Di bawah pelaksanaan konsep baru ini, kerajaan mempercayai ia boleh mengatasi kelemahan dalam pelaksanaan konsep konvensional, terutamanya masalah projek terbengkalai. Walaubagaimanapun, harga rumah dijangka meningkat sekurang-kurangnya 30 peratus, malah sehingga 100 peratus di kawasan tertentu, berikutan dengan pelaksanaan konsep baru ini. Objektif penyelidikan ini adalah untuk mengenalpasti lingkungan peningkatan harga rumah yang disetujui oleh pembeli rumah dan mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan (atau pembelian) rumah mengikut konsep baru ini. Kaedah yang digunakan untuk mengumpul data ialah kajian awal, kajian literatur, temuramah tidak berstruktur dan kajian soal selidik. Hasil kajian menunjukkan terdapat 7 faktor yang paling mempengaruhi permintaan (atau pembelian) rumah mengikut konsep BKJ Sebahagian, antaranya adalah kaedah pembiayaan rumah lebih baik, boleh mengurangkan spekulatif membeli rumah, boleh kurangkan beban kewangan pembeli rumah, boleh mengurangkan risiko rumah terbengkalai, boleh mengelakkan masalah kelewatan penyerahan milikan kosong, dan boleh mengelakkan masalah kelambatan pengeluaran Sijil Kelayakan Menduduki (CFO). Selain itu, peningkatan harga rumah berikutan dengan pelaksanaan konsep baru ini sememangnya membawa pengaruh yang besar terhadap permintaan pembeli mengikut konsep baru ini. Lingkungan peningkatan harga rumah yang disetujui daripada responden adalah dalam lingkungan 5-10%.

ABSTRACT

The conventional method, 'Sell Then Build' concept was a house buying and selling method that started applies in Malaysia long time ago. This concept had been applied in Malaysia since 41 years ago since the Housing Development Act had been legislated at year 1966. However, this concept had brought a serious problem in project abandoned in Malaysia. The shortcoming in this conventional method had brought about a demand from house buyers to precede the new buying housing concept, 'Build Then Sell Partial' that had been introduced by government recently. Under the new introduced concept, government believe that the shortcoming confront in conventional concept can be overcome, especially problem in project abandoned. However, under the new concept, house price expected to be rising at least 30 percent, rather up to 100 percent. The objective of this research is to identify the rising of house price range which agreed by house buyers and the factors that influencing housing demand (or purchasing) followed by this new concept. Preliminary research, literature review, unstructured interview and questionnaire had been conducted to collect data. Result of the research shows that there are 7 factors most influencing to the house buyers' demand for this new concept. Among the factors influencing the most are concept 'Build Then Sell Partial' is a better method in purchasing house, can reduce buying house speculative, can reduce house buyers' financial burden, can reduce risk of house abandon, can avoid late delivery of houses, and can avoid the late issuance of Certificate Of Occupancy (CFO). In the other hand, rising in house price come after the 'Partial Build Then Sell' concept had absolutely brought a huge impact to the house buyers' demand for this new concept. The rising of house price in range about 5-10% was considered agreed or acceptable for the house buyers followed by this new concept.