



## Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)

Volume 1, Issue 2, April 2016

e-ISSN : 2504-8562

Journal home page:  
www.msocalsciences.com

### Masalah-masalah dalam Kelulusan Merancang Pembangunan Perumahan

Noni Harianti Bt Junaidi<sup>1</sup>, Dani B Salleh<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakulti Sains Pentadbiran dan Pengajian Polisi UiTM Sarawak, Kampus Samarahan 2

<sup>2</sup>COLGIS, Universiti Utara Malaysia, Sintok, Kedah

Correspondence: Noni Hariati Bt Junaidi (noniehj@sarawak.uitm.edu.my)

#### Abstrak

Praktis perancangan pembangunan tidak memberikan kuasa kepada pihak berkuasa tempatan menyediakan pelan pembangunan. Perancangan dan kawalan pembangunan terletak di bawah bidang kuasa Majlis Perancangan Negeri. Pertumbuhan pesat dalam sektor perumahan menunjukkan petanda positif terhadap pertumbuhan bandar di Sarawak. Kajian ini mendapati bahawa proses pemusatan yang dilakukan adalah adil kepada semua pihak bagi memastikan keseimbangan di semua bahagian. Selain itu, terdapat juga kekeliruan peranan dimainkan oleh pihak-pihak terlibat. Hasil kajian juga turut mengenalpasti beberapa masalah yang kerap berlaku, antaranya prosedur yang rumit, proses mendapat kelulusan lambat, birokrasi, serta risiko dalam perancangan dan pasaran. Walau bagaimanapun, amalan perancangan pembangunan mementingkan aspek kualiti dan kuantiti agar tidak membebankan pembeli. Kerajaan negeri melalui Majlis Perancangan Negeri mengawal harga perumahan bagi memastikan keseimbangan dan mengelak daripada berlakunya projek perumahan terbengkalai.

**Kata kunci:** perancangan pembangunan, kawalan pembangunan, pembangunan perumahan, urbanisasi

### Problems in Housing Development Plan Approval

#### Abstract

The practice of development planning does not empower the local authority to prepare a development plan, as planning and development control is under the jurisdiction of the State Planning Authority (SPA). Rapid growth in the housing sector shows a positive indicator towards urbanization in Sarawak. This study showed that the current centralised process is fair to all parties, for it ensures equilibrium in all areas. Beside that, the study also found that there is some confusion in the roles played by the involved parties. The study also identified few problems that often occur, among them complicated procedures, slow approval process, bureaucracy, and risks in planning and marketing. However, the practice of development planning is concerned with aspects quality and quantity so as not to burden the purchaser. The state government, through the SPA, controls the price of housing to ensure equilibrium and to avoid the occurrence of abandoned housing projects.

**Keywords:** development planning, development control, housing development, urbanization

## Pengenalan

Pertumbuhan bandar di Malaysia mulai pesat sejak kurun ke-20. perkembangan bandar menjadi semakin maju dengan peningkatan dan kemajuan dalam pembangunan dari pelbagai sudut terutamanya aspek perumahan. Sektor perumahan memainkan peranan penting dalam ekonomi sama seperti pembangunan sosial (Crist, 2004). Perumahan juga dilihat sebagai aspek penting untuk keseimbangan sosial (Sheng, 1998). Tambahan pula, kualiti perumahan yang baik akan turut meningkatkan taraf hidup penghuninya (Johnson, 2004; Gonzalez, 2005). Di Malaysia, sektor swasta memainkan peranan penting dalam industri pembinaan perumahan semenjak lewat 1950-an (Lim, 1997; Shuid, 2004) dan fokus utama adalah dalam pembinaan rumah kos sederhana dan tinggi. Seperti mana yang diketahui sistem perancangan bandar di Malaysia mengandungi dua aspek yang utama iaitu pelan pembangunan dan prosedur kawalan pembangunan bagi tujuan pertimbangan perancangan yang saling berkait antara satu sama lain (Lee, Abdullah & Rahim, 1990; Bruton, 2007; Ibrahim, Faizah & Wan Norazriyati, 2009). Sistem pembangunan tanah juga turut memfokus kepada proses mengubah suai ruang dan mengaplikasikan untuk digunakan bagi tujuan pelbagai aktiviti (Ibrahim Ngah, 2000). Proses perancangan juga merupakan satu kerangka dan asas untuk panduan bagi pelaksanaan sesuatu pembangunan dan penempatan infrastruktur (Healey, Khakee, Motte & Needham, 1999). Dalam konteks ini, perancangan itu sendiri merupakan asas kepada kawalan di dalam pelaksanaan yang akan dibuat. Bagi memastikan semua aktiviti di dalam perancangan yang telah disediakan agar berjalan dengan lancar, maka perlunya kita melihat kepada faktor-faktor yang boleh menjadi kekangan kepada sesuatu pelaksanaan pembangunan. Justeru itu, proses perancangan memerlukan pemerhatian yang rapi serta persediaan yang tersusun sebelum sesuatu kawalan boleh dilakukan.

## Pertumbuhan Bandar di Sarawak

Perancangan bandar ialah satu seni dan sains dalam mengatur objek-objek tertentu dalam ruang fizikal untuk memberi kepuasan kepada manusia khususnya orang yang ditujukan perancangan tersebut. Tujuan utama perancangan ini ialah untuk mewujudkan persekitaran fizikal, aktiviti ekonomi dan sosial agar masyarakat berada di dalam keadaan yang selesa dan memuaskan (Sharifah Marhaini, Zulkarnain & Liew, 1986). Justeru, perancangan pembangunan bandar ini akan melibatkan pembinaan perumahan, perkedaian dan sebagainya. Proses perbandaran yang semakin pesat juga boleh menaikkan nilai dan harga tanah bandar. Tanah-tanah dan sumber-sumber lain akan menjadi semakin terhad penawarannya. Di dalam perancangan bandar, penentuan penggunaan sesuatu tanah bandar adalah penting.

McGee (1971) telah mula mengkaji dan meneliti aspek perkembangan pbandaran dengan mengaitkannya dengan konsep pekerjaan bandar, pembangunan dan kemunduran negara. Manakala Hamzah Sendut (1962) dalam Mohd. Razali (1992) telah mula mengkaji masalah berhubung dengan perumahan di sektor awam dan sektor swasta. Justeru, kita dapat melihat bahawa aspek pbandaran turut berkait rapat dengan perancangan perumahan.

Amalan perancangan yang dipraktikkan di Sarawak adalah berbeza dengan amalan di negeri-negeri lain disebabkan beberapa faktor seperti proses dan pihak yang terlibat, serta peruntukan perundangan yang diguna pakai. Omar (2002) dan Abdul Rashid *et al.* (2006) menyatakan bahawa pentadbiran tanah adalah berbeza di setiap negeri seperti yang termaktub di dalam Perlembagaan Persekutuan.

Ibrahim Ngah (2000) pula menyatakan bahawa perancangan bandar merupakan satu proses pengubahsuaian di dalam sistem guna tanah bagi mencapai sesuatu objektif pembangunan bandar yang kebiasaannya berkaitan dengan keperluan awam. Dalam konteks ini juga, peranan PBT adalah penting dalam memastikan pembangunan di sesebuah kawasan dapat dijalankan dengan rapi dan terancang.

Kerajaan negeri Sarawak melalui pendekatan dalam jentera pentadbiran pembangunannya telah berjaya mengorak langkah sebagai sebuah negeri yang maju. Negeri Sarawak kini mengalami kepesatan pembangunan dan berjaya mengubah status sosio-ekonomi negeri tersebut. Pembahagian negeri Sarawak kepada 11 Bahagian utama dengan sendirinya dapat menyeimbangkan pembangunan

di seluruh kawasan dalam negeri tersebut. Secara tidak langsung ia telah dapat melaksanakan pembangunan secara sama rata ke seluruh negeri.

Dari sudut sejarah perancangan pembangunan di Sarawak, Bartholomew (1996) menegaskan bahawa asas perancangan bandar di negeri tersebut adalah berasal daripada sistem pemerintahan pihak British. Semasa zaman penjajahan Rajah Brooke dan British di Sarawak, sebahagian besar kerja-kerja perancangan telah dilakukan oleh ahli juru ukur. Kebanyakan kawasan tepu bina yang wujud semasa zaman tersebut kurang menekankan kepada aspek keperluan manusia. Keadaan ini dapat dilihat dengan kewujudan kedai-kedai yang memanjang dan sempit di jalan-jalan lama pada masa kini.

Di samping itu, faktor-faktor penarik seperti peluang pekerjaan, pendidikan, kemudahan infrastruktur yang lebih baik adalah sebab yang menyumbang kepada peningkatan dalam pertumbuhan beberapa buah bandar utama di Sarawak. Pembahagian setiap bahagian di negeri Sarawak dengan tumpuan kepada ekonomi masing-masing telah berjaya mewujudkan bandar-bandar utama yang membantu dalam pertumbuhan ekonomi masing-masing. Justeru, pertumbuhan bandar yang pesat telah berlaku di Sarawak dengan terbentuknya Kuching sebagai sebuah bandar yang pesat membangun, diikuti oleh Miri, Sibu, Bintulu serta Samarahan. Migrasi luar bandar ke bandar adalah antara faktor yang membawa kepada peningkatan jumlah penduduk mendiami kawasan bandar. Dengan berlakunya peningkatan ini, maka timbullah keperluan kepada proses perbandaran yang lebih terancang dan dapat dilaksanakan secara sistematik bagi meningkatkan kualiti hidup penduduk serta jangka dapat menyumbang kepada pertumbuhan ekonomi di sesebuah kawasan dengan baik.

Tidak dapat dinafikan bahawa Malaysia juga telah mengalami proses perbandaran yang pesat kerana penduduk di kawasan bandar telah semakin meningkat pada kadar 2.2% berbanding penduduk luar bandar pada kadar 1.6% bagi tempoh dari tahun 2000 sehingga 2009. Bagi Sabah dan Sarawak juga, proses perbandaran adalah semakin jelas dilihat di kawasan bandar pada kadar 0.5% sehingga 0.7% dari tahun 2000 sehingga tahun 2009 dan ianya dijangka meningkat selari dengan pembangunan negara (Laporan Unit Perancang Ekonomi, 2010).

## Pembangunan Perumahan di Sarawak

Di samping itu, Sarawak juga telah mencatatkan pembinaan perumahan yang sangat aktif pada setiap tahun. Jadual 1.1 di bawah menunjukkan jumlah pembinaan rumah dalam pelbagai kategori bagi tempoh 2011-2013 di lima buah bandar utama di Sarawak. Daripada jadual tersebut, jelas dilihat bahawa pada tahun 2011 dan 2012, pembinaan rumah yang rancak telah berlaku di Kuching dan Sibu. Manakala tahun 2013 pula pembinaan rumah begitu rancak berlaku di Kuching dan juga Miri. Daripada statistik tersebut, jelas didapati bahawa pembinaan rumah menunjukkan satu tren turun naik yang mungkin disebabkan oleh beberapa faktor seperti lokasi, harga, kemudahan infrastruktur dan sebagainya.

Jadual 1.1: Jumlah Pembinaan Perumahan di Sarawak Bagi Tahun 2011-2013

Bandar / Tahun	2011		2012		2013	
	Unit yang dilancarkan	Unit yang siap	Unit yang dilancarkan	Unit yang siap	Unit yang dilancarkan	Unit yang siap
Kuching	2227	1180	1490	1352	983	950
Samarahan	1105	26	706	585	274	822
Sibu	1592	653	1748	1499	348	948
Bintulu	326	186	614	350	273	306
Miri	1090	188	1094	1373	776	585

Nota: Statistik ini adalah merangkumi semua jenis perumahan yang dibina

Sumber: *Sarawak Property Buletin* (2013)

Rancangan Malaysia Ke-10 (RMK 10) juga turut menyatakan bahawa lebih daripada 70% penduduk Malaysia akan mendiami kawasan bandar menjelang tahun 2020. Justeru, pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam perkara ini perlulah memikirkan implikasi yang akan berlaku terhadap pembinaan perumahan di kawasan bandar. Dalam konteks ini, peranan pihak pemaju akan lebih mencabar dalam menyediakan perumahan yang mampu untuk dibeli oleh pembeli. Begitu juga dengan peranan pihak yang meluluskan sesuatu pembangunan agar dapat memikirkan apakah bentuk perumahan yang akan dibina di sesebuah kawasan serta apakah kemudahan infrastruktur yang bakal dinikmati oleh penghuni nanti.

## Metod Kajian

Kajian ini menggunakan pendekatan kaedah gabungan iaitu tringulasi seperti yang disarankan oleh Patton (1990) iaitu gabungan dari segi pendekatan pengumpulan data melalui pendekatan kaedah kualitatif dan kuantitatif. Menurut beliau, data boleh diperolehi melalui pendekatan pelbagai sumber dan kaedah sama ada secara temu bual, soal selidik kajian atau melalui rujukan kepada dokumen-dokumen berkaitan. Jicks (1979) turut menegaskan bahawa pendekatan gabungan dapat meneutralkan sebarang ketidakpuasan atau ketaksamaan dalam sesuatu penyelidikan dengan menggunakan pelbagai kaedah dalam mengumpul data dan menganalisis dapatan kajian. Temubual berstruktur dan pengedaran soal selidik kajian merupakan dua kaedah pengumpulan data yang digunakan dalam kajian ini. Kajian ini juga menggunakan kaedah persampelan bertujuan. Temubual diadakan bersama dengan pegawai-pegawai di jabatan kerajaan yang terlibat, dan pengedaran soal selidik pula dilakukan kepada semua pemaju dan perunding pembangunan yang berdaftar dengan *Sarawak Housing & Real Estate Developers' Association* (SHEDA) iaitu seramai 152 orang ahli. Walau bagaimanapun, semasa kajian dilakukan hanya seramai 22 orang responden atau 14.4% sahaja yang terdiri daripada pihak pemaju dan perunding pembangunan yang memberikan kerjasama. Walaupun maklum balas yang diterima adalah sebanyak 14.4% sahaja, namun dalam konteks persampelan bertujuan, ianya adalah mencukupi kerana apa yang lebih penting adalah berkenaan dengan pengalaman responden terbabit dalam perkara yang dikaji. Penglibatan dan maklum balas yang kurang daripada responden di dalam industri pembinaan di Malaysia iaitu di antara 5% sehingga 15% merupakan satu nisbah biasa seperti yang ditegaskan oleh Idrus *et al.* (2008), dan Nazirah *et al.* (2013). Perkara ini telah lama dibangkitkan oleh Creswell (2003) dan Leech (2005) yang menyatakan bahawa saiz sampel di antara 20-30 adalah mencukupi untuk membolehkan generalisasi dalaman dalam kajian berbentuk kualitatif. Begitu juga dengan apa yang dikatakan oleh Abdul Rashid *et al.* (2006) yang turut menerima maklum balas yang sedikit melalui kaedah pos untuk menyampaikan soal selidik kepada ahli-ahli berdaftar dalam persatuan pemaju di Semenanjung dan Sarawak.

## Perbincangan Hasil Kajian

Kebanyakan masalah utama yang dihadapi oleh pemaju dan perunding pembangunan adalah menjurus kepada permasalahan berkaitan dengan prosedur yang rumit, proses mendapat kelulusan yang lambat, birokrasi, serta risiko dalam perancangan dan pasaran. Perbincangan bagi setiap masalah tersebut adalah seperti berikut:

### ***Tempoh Mendapat Kelulusan Merancang***

Hasil kajian mendapati bahawa kebanyakan pemaju menyatakan bahawa tempoh masa dalam mendapat kelulusan merancang adalah di antara 1 sehingga 2 tahun sahaja. Ini adalah berdasarkan pengalaman mereka sendiri dalam berurusan dengan pihak berkenaan. Namun begitu, terdapat juga pemaju yang menyatakan bahawa tempoh kelulusan merancang adalah di antara 3 sehingga ke 5 tahun. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi kelewatan dalam mendapatkan kelulusan merancang ini seperti yang diperolehi daripada maklum balas dengan responden di jabatan kerajaan terlibat. Antara faktor-faktor tersebut adalah disebabkan oleh kelalaian di pihak pemaju itu sendiri. Terdapat beberapa kes pemaju yang tidak membayar yuran pemprosesan kepada pihak perunding dan juga pihak pemaju

tidak memberikan maklumat yang lengkap seperti dikehendaki oleh pihak yang memberikan kelulusan merancang. Walaupun tempoh mendapat kelulusan merancang adalah di antara 1 hingga 5 tahun, namun proses perancangan itu sendiri adalah sesuatu yang kompleks dan berisiko (Cadman & Topping, 1995; Berker, 2003). Ia juga turut dipengaruhi oleh sejumlah tanah yang ada dan ini secara tidak langsung turut menyebabkan pertambahan kos pembinaan perumahan yang tinggi.

Walau bagaimanapun, berdasarkan analisis daripada temu bual dengan pegawai yang melulus mendapati bahawa tempoh kelulusan merancang adalah diberi berdasarkan jenis dan bentuk pembangunan yang hendak dilakukan. Selain itu, faktor lain yang turut mempengaruhi perkara ini adalah disebabkan oleh sikap pemaju itu sendiri seperti permohonan yang tidak lengkap, masalah pembayaran deposit, serta masalah dalam pembayaran yuran kepada pihak perunding dan QP.

[R2]...“Apabila *Qualified Person (QP)* menyerahkan permohonan kepada pihak Jabatan Tanah dan Ukur, kadang-kadang bila ada banyak permohonan dari satu kawasan yang sama, maka pegawai yang bertanggungjawab akan mengumpul semua permohonan, dan selepas itu barulah dibuat pemeriksaan kawasan (*site inspection*) sekali gus. Contohnya, dibuat sekali dalam dua minggu. Masalah ini juga turut menjadi faktor kelewatan pemaju mendapat kelulusan daripada SPA. Selain itu, pelan yang diteliti semula boleh menjadi satu alasan faktor kelewatan dalam mendapat kelulusan juga.”

[R3]...“Kelulusan yang agak lama (kelulusan perancangan, kelulusan pelan kejuruteraan untuk infrastruktur, kelulusan pelan bangunan dan pengeluaran permit penginapan).”

### **Birokrasi**

Masalah kedua yang dihadapi oleh pemaju juga adalah berkaitan dengan birokrasi. Birokrasi tidak dapat dinafikan berlaku di mana-mana organisasi. Ibrahim Wahab (2015) dalam penulisan beliau menegaskan bahawa birokrasi wujud dalam pentadbiran kerajaan dan juga dalam pengurusan pihak swasta atau pemaju perumahan. Menurut beliau lagi, isu birokrasi yang sering mendapat perhatian pemaju antaranya adalah seperti kelewatan mendapat kelulusan perancangan, senarai pemohon yang tidak lengkap, pelaksanaan peraturan di PBT yang tidak seragam, serta isu borang dan yuran yang dikenakan.

Dalam konteks kajian ini pula, antara faktor yang menyebabkan birokrasi berlaku adalah kerana ketidakpatuhan terhadap peraturan yang ditetapkan. Kesukaran yang dihadapi oleh pemaju kerana berhadapan dengan prosedur yang rumit dikenakan oleh pihak yang berkenaan turut menyebabkan berlakunya masalah lain iaitu penangguhan keputusan untuk membangun sesebuah kawasan. Dapatan ini adalah selari dengan kajian oleh Ball (2011) yang menegaskan bahawa aspek penawaran perumahan juga dipengaruhi oleh proses pemantauan perancangan dan kelulusan. Disebabkan masalah sedemikian, maka ianya turut dikaitkan dengan proses birokrasi seperti yang telah dinyatakan dalam kajian oleh Abdul Rashid *et al.* (2006) kerana ia membebankan pemaju kerana mereka perlu menunggu kelulusan merancang dalam tempoh di antara satu hingga lima tahun. Justeru, pemaju akan turut berhadapan dengan pelbagai risiko perancangan dan pasaran seperti harga bahan mentah naik, dasar pembangunan yang berubah, harga tanah meningkat, permintaan daripada masyarakat dan sebagainya. Perkara sedemikian merupakan cabaran dan risiko kepada pihak pemaju. Ia juga selari dengan pandangan oleh Zanon (2012) yang menyatakan bahawa kebanyakan pemaju juga berhadapan dengan masalah yang berkaitan polisi. Maklum balas daripada seorang responden turut menegaskan berhubung dengan permasalahan dan dilema yang dihadapi oleh PBT.

[R3]...“Isu yang dihadapi oleh PBT adalah dalam kelulusan bangunan, mendapat kerjasama dan maklum balas daripada agensi dalam dan luar. PBT perlu tunggu semua laporan dilengkapkan. Ini adalah proses formal. Isu yang berlaku adalah

berkaitan dengan proses. Ambik masa yang lama untuk dapat maklum balas daripada yang lain. PBT kena capai *key performance indicator*.”

Di samping itu, masalah kekeliruan dalam aspek penyelarasan juga berlaku kepada pihak Kementerian Perumahan. Perkara ini terjadi kerana pihak kementerian tidak terlibat dalam proses kelulusan sesuatu pembangunan di peringkat permulaan. Namun, sekiranya terdapat isu berkaitan dengan projek ‘sakit’, projek tergendala dan sebarang jenis isu perumahan, pihak yang akan bertanggungjawab adalah Kementerian Perumahan ini. Perkara ini sekali lagi menimbulkan kekeliruan dalam proses pelaksanaan pembangunan perumahan di Sarawak.

### ***Prosedur Terlalu Rumit***

Prosedur yang rumit menjadikan sesuatu kelulusan itu mengambil masa yang lama untuk diperolehi. Mesyuarat yang dibuat oleh SPA juga menjadi salah satu faktor yang menyumbang kepada kelewatan ini kerana ianya tertakluk kepada sebarang perubahan. Selain itu, Kementerian Perumahan pula tidak terlibat dalam proses ini dari peringkat permulaan lagi. Maklum balas daripada seorang responden menegaskan perkara berkenaan.

[R1]...“Kementerian ini tidak terlibat dari peringkat awal lagi pembangunan perumahan.

Di samping itu, masalah berkaitan kelewatan mendapat kelulusan merancang juga sering dibangkitkan oleh pemaju. Namun begitu, kajian oleh Asiah (1999) mendapati bahawa kelewatan yang dimaksudkan oleh pemaju bukanlah masalah kelewatan sebenarnya bagi pihak yang meluluskan. Pihak yang meluluskan hanya memproses permohonan yang lengkap sahaja, sebaliknya pula permohonan yang tidak lengkap perlulah dibuat pembetulan sehingga ianya menepati keperluan yang telah ditetapkan. Beberapa maklum balas daripada responden terlibat turut menegaskan perkara berkenaan.

[R2]...“Masalah di peringkat awal lagi berlaku disebabkan oleh penyerahan permohonan oleh *QP*. Kelulusan oleh SPA boleh dapat dalam tempoh enam bulan. *QP* yang boleh menyebabkan permohonan untuk dapat kelulusan jadi tertangguh. Contohnya bila mereka simpan pelan yang telah diluluskan oleh SPA kerana pemaju atau pemilih tanah tidak membayar yuran kepada mereka. Ini adalah masalah dalaman tetapi tidak dinafikan ianya adalah salah satu daripada masalah yang berlaku. Ataupun bila mana *QP* terlupa kerana banyak sangat projek yang mereka kena uruskan.”

[R4]...“Antara alasan lain adalah pegawai yang bertanggungjawab di Jabatan Tanah dan Ukur perlu menyemak dokumen, sekiranya ada masalah pemohon yang berhutang dengan bank dan belum dijelaskan. Kadang-kadang mereka perlu ambil tempoh yang panjang seperti satu tahun untuk selesaikan semua kemungkinan dan masalah yang berlaku sebelum ianya dimajukan kepada pihak SPA untuk kelulusan. Perkara kecil ini menjadi masalah yang pemaju anggap membebankan mereka. Manakala tempoh dari pejabat ke pejabat memerlukan masa dua minggu untuk memproses permohonan. Kadang-kadang mesyuarat oleh SPA perlu diubah kerana ia dipengerusikan oleh menteri. Jika menteri ada komitmen lain, kena ubah lagi tarikh mesyuarat.”

[R5]...“Ya, bergantung kepada kekerapan mengadakan mesyuarat di pihak SPA.”

### ***Risiko Dalam Perancangan dan Pasaran***

Risiko yang disebutkan di sini adalah berkait rapat dengan aspek kualiti dan kuantiti perumahan yang ingin dibangunkan. Dapatan kajian ini turut menyokong beberapa kajian seperti Stephen *et al.* (2001)



dan Marc & Brian (2002) yang menyatakan bahawa industri pembinaan perumahan sering kali berhadapan dengan pelbagai risiko dalam mencapai objektif yang telah ditetapkan. Di samping itu juga, risiko dan halangan yang kerap dihadapi oleh pemaju adalah berkaitan dengan aspek pembinaan, kewangan dan kadar faedah yang dikenakan.

Namun begitu, di sebaliknya pula pihak pemaju masih menekankan kepada proses perancangan itu sendiri yang menjadi masalah kepada mereka kerana keputusan yang dibuat oleh pihak berkenaan adalah terlalu rumit dan terperinci. Di samping itu juga kerjasama yang kurang dan penyelarasan yang lemah di antara jabatan yang terlibat turut dilihat oleh pemaju sebagai satu masalah yang tidak boleh dipandang ringan oleh pihak-pihak yang terlibat. Secara tidak langsung, masalah-masalah yang berlaku ini akan mengundang kepada masalah lain seperti pemaju terpaksa berhadapan dengan kos pembangunan yang semakin meningkat. Dapatan ini adalah selari dengan kajian oleh Ibrahim Mohd. *et al.* (2009) yang telah mengenalpasti beberapa masalah yang dihadapi oleh pemaju seperti kesukaran untuk bekerjasama. Di setiap peringkat dan proses yang terlibat, aspek kerjasama dan penyelarasan memainkan peranan yang penting kerana ia menyumbang kepada keberkesanan dalam pelaksanaan sesuatu perkara. Di samping itu, maklum balas daripada pegawai yang terlibat turut menegaskan keadaan ini berlaku kerana amalan perancangan pembangunan perumahan di Sarawak adalah di bawah tanggungjawab pihak SPA dan bukannya sesebuah PBT.

[R2]...“DCS 1998 adalah digunakan untuk seluruh Sarawak. Semasa penjajahan British, keadaan di Sarawak tidak mempunyai ramai perancang bandar. Dahulu di Sarawak ada *Town and Country Planning Ordinance 1962*, tetapi ianya tidak dapat dilaksanakan kerana masalah waktu itu. Jika mengikut ordinan tersebut, pihak berkuasa tempatan akan diberi kuasa sebagai pihak berkuasa perancangan tempatan. Praktis di Semenanjung tak sama dengan Sarawak. Di Semenanjung, PBT adalah pihak berkuasa perancangan tempatan. Tetapi di Sarawak, SPA yang bertanggungjawab bagi hal perancangan dan sebagainya. Perancangan adalah di bawah kerajaan negeri. SPA bertanggungjawab atas hal-hal pembangunan tanah di Sarawak bersama dengan Jabatan Tanah dan Ukur. Semua tanah adalah milik negeri dan bukan kerajaan.”

Justeru, melihat kepada permasalahan tersebut, pihak-pihak yang terlibat perlulah memberikan penekanan yang penting bagi memastikan ketelusan dalam proses yang terlibat. Sekiranya ia tidak dibendung di peringkat awal lagi, ia boleh membawa implikasi kepada harga rumah dan kuantiti rumah yang ditawarkan. Oleh yang demikian, pihak yang terlibat perlulah mengambilkira akan setiap perancangan dan kelulusan yang dibuat supaya ianya tidak membebaskan banyak pihak di kemudian hari. Kelewatan dan penangguhan dalam mendapat kelulusan merancang boleh dikurangkan atau dielakkan dengan adanya kesepaduan dan penyelarasan yang baik di antara semua pihak.

## Kesimpulan

Secara keseluruhannya, dapatlah dinyatakan bahawa keberkesanan aspek kawalan pembangunan dalam pembangunan perumahan di Sarawak adalah baik walaupun tidak dapat dinafikan timbulnya beberapa masalah kepada pihak-pihak yang terlibat. Perkara ini dilihat kerana dalam konteks yang sebenar, isu perumahan seperti rumah tak siap, projek terbengkalai, rumah tidak terjual masih berada di tahap terkawal. Peranan yang dimainkan oleh kerajaan negeri itu sendiri dalam mengawal setiap proses yang terlibat adalah bagi memastikan ianya berada di tahap yang betul. Dalam konteks di Sarawak, hasil kajian ini mendapati bahawa praktis perancangan pembangunan tidak memberikan kuasa kepada PBT untuk menyediakan pelan pembangunan. Aspek perancangan dan kawalan pembangunan adalah terletak di bawah bidang kuasa SPA dan asas perundangan utama bagi tujuan itu adalah berdasarkan kepada *Development Control Standards Manual (DCS) 1998*. Selain itu, hasil kajian juga turut menyatakan bahawa proses pemusatan yang dilakukan merupakan satu proses yang adil kepada semua pihak. Walaupun SPA berkuasa dalam perancangan pembangunan perumahan dan menghadkan peranan PBT, namun segala aspek perancangan pembangunan telah dibuat dengan baik dan teratur. Pembangunan yang seimbang di semua kawasan dan bahagian telah dapat direalisasikan.

Pertumbuhan yang rancak dalam projek perumahan juga semakin ketara dilihat dari tahun ke tahun.

Umum mengetahui bahawa sektor perumahan memainkan peranan penting di dalam pembangunan ekonomi negara. Selain itu, ia juga menyumbang kepada peluang pekerjaan, industri berkaitan, termasuk pembinaan, kewangan, insurans dan penyelenggaraan. Ianya adalah signifikan kerana industri perumahan dan pembinaan kerap kali digunakan sebagai satu mekanisme untuk meningkatkan perkembangan ekonomi itu sendiri. Justeru, beberapa cadangan yang diperolehi daripada temu bual dan soal selidik kajian membincangkan bahawa aspek penyelarasan amat penting ditekankan kerana ia dapat mengurangkan serta mengelak karenah birokrasi daripada berlaku. Selain itu, cadangan berkaitan mekanisme pelaksanaan perancangan dan kawalan pembangunan turut mementingkan aspek perancangan bersepadu iaitu dengan memberi peluang kepada semua pihak terlibat dalam penyediaan pelan pembangunan di kawasan masing-masing. Oleh yang demikian, aspek ketelusan dalam pembuatan keputusan akan dapat ditingkatkan.

## Rujukan

- Abdul Rashid Abdul Aziz, Ho Siew Yi & Mastura Jaafar. (2006). Competitive resources of private developers: The Malaysian perspective. *Journal of Engineering, Design & Technology, Vol. 4* No 1, 71-80. doi: 10.1108/17260530610818660.
- Asiah Othman (1999). *The Effect of the Planning System on Housing Development: A Study of the Development: A Study of Developers Behaviour in Kuala Lumpur and Johor Bahru*. Malaysia. Phd Thesis (unpublished). University of Aberdeen.
- Ball, M. (2011). Planning delay and the responsibilities of English Housing Supply (Abstract). *Urban Studies, Vol.48* Issue 2, 349-362.
- Bartholomew, W. K. K. (1996). *Sistem Perancangan dan Kawalan Pembangunan di Sarawak: Kajian Kes Kuching*. Disertasi Sarjana Sains Perancangan (tidak diterbitkan). Universiti Sains Malaysia.
- Berker, K. (2003). *Review Of Housing Supply. Securing Our Future Housing Needs. Interim-Report Analysis*. London: HM Treasury.
- Bruton, M.J. (2007). *Malaysia: Planning of a Nation*. KL: PERSADA.
- Cadman, D. & Topping, R. (1995). *Property Development*. London: Taylor & Francis.
- CH William Talhar & Wong. (2013). 1<sup>st</sup> half 2013 property market review. *Sarawak Property Buletin, Vol. 11* (1).
- Cresswell, J.W. (1998). *Qualitative Inquiry & Research Design. Choosing Among Five Traditions*. London: Sage Pub.
- Crist, D. (2004). Strategic planning- The role of the chief executive. *Long Range Planning, 25* (2), 17-18.
- Gonzalez, G.M. (2005). Building sustainable housing finance markets: Proceeding of the housing finance roundtable in the Andean Region 1. *Housing Finance International, 19* (3), 7-18.
- Hamzah Sendut (1962). Patterns of Urbanization in Malaya. *Journal of Tropical Geography, Jilid 16*, 114-130.
- Healey, P., Khakee, A., Motte, A. & Needham, B. (1999). European developments in strategic spatial planning. *European Planning Studies, Vol. 7* No. 3, 339-55.
- Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad & Wan Norazriyati. (2009). Exploiting town planning factors in land development: Case study of urban housing in Kuala Lumpur. *Journal of Facilities Management, Vol. 7* Issue 4, 307-318.
- Ibrahim Ngah. (2000). Urban planning: A conceptual framework. Dalam Chew, D. & Hua, S.A. (Eds.), *Urban Planning and Development Issue: A Compilation of Seminars Papers*. Chew, D. & Hua, S.A. Malaysia: Sarawak Development Institute.
- Ibrahim Wahab (2015). *Perumahan: Pengurusan Projek dan Urus Tadbir*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Idrus, A., Hui, N.F.K. & Utomo, C. (2008). *Perception of Industrialized Building System (IBS) Within the Malaysia Market*. International Conference on Construction and Building Technology, ICCBT2008.



- Jicks, T.D. (1979). Mixing qualitative and quantitative methods: Triangulation in action. *Administrative Science Quarterly*, Vol. 24, No.4, 602-611. doi: 10.2307/2392366.
- Johnson, R. (2004). Mental Health, social inclusion and housing: Mapping the issues for service providers. *Housing, Care and Support*, 7 (2), 10-16.
- Lee, L.M., Abdullah, A.M. & Rahim, A. (1990). *Town planning in Malaysia: History and legislation. Report submitted for Kajian Perkembangan Sistem Perancangan di Malaysia*. School of Housing, Building & Planning. KL: USM.
- Leech, N. (2005). The role of sampling in qualitative research. *Academic Exchange Quarterly*. Retrieved at <http://www.thefreelibrary.com>.
- Lim, C.S.J. (1997). *Housing and the environment: A planner's perspective*. In Institute of Strategic and International Studies (eds). *Housing the nation: A definitive study*. Kuala Lumpur: Cagamas Berhad.
- Marc, A.L & Brian, T.M. (2002). Managing risk in apartment development. *Briefings in Real Estate Finance* 2, 203-209.
- McGee, T.G. (1971). *The Urbanization Process in the Third World*. London: Bell & Hyman Limited.
- Mohd. Razali Agus (1992). *Pembangunan Perumahan: Isu dan Prospek*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Pustaka.
- Nazirah Z.A., Nor'Aini, Y.A. & Othman, A.E. (2013). Enablers and challenges of a sustainable housing industry in Malaysia. *Construction Innovation*, Vol. 13 No.1, 10-25. doi: 10.1108/14714171311296039.
- Omar, I. (2002). Rules affecting the land development process in Malaysia- a review on regulation of environment impact assessment (EIA). In *8<sup>th</sup> Pacific Rim Real Estate Society Conference, New Zealand, 21-23 January*.
- Patton, M.Q. (1990). *Qualitative Evaluation and Research Methods*. 2<sup>nd</sup> ed. USA: Sage Publications.
- Sharipah Marhaini Syed Ali, Zulkarnain Hassan & Liew Tan Chiu. (1986). *Kajian Kemungkinan (Feasibility Study) Dalam Pembangunan Hartanah*. Seminar Perlaksanaan Perancangan Pengurusan, Perundangan dan Penilaian. Jabatan Perancangan Bandar dan Wilayah. Universiti Teknologi Malaysia, 15-16 Februari 1986. Malaysia: UTM.
- Sheng, A. (1998). Housing finance and Asian financial markets: Cinderella coming to the ball. *Vital Speeches of the Day*, 64 (8), 251-255.
- Shuid, S. (2004). Low medium cost housing in Malaysia: Issues and challenges. *Paper presented in the Asia Pacific Network for Housing Research (APNHR) Conference, 9-11 February, University of Hong Kong, China*.
- Stephen, W.B., Anthony, P., & Paul, L.W. (2001). A road map to risk management. *Journal of Accountancy*, 192, 65-69.
- Unit Perancang Ekonomi (2010). *Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMK10) 2011-2015*. Putrajaya: Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri. Retrieved <http://www.epu.gov.my>.
- Zanon, B. (2010). Planning small regions in a larger Europe: Spatial planning as a learning process for sustainable local development. *European Planning Studies*, Vol.18 No.12, 249-2072. doi: 10.1080/09654313.2010.515822.