

Cabaran dan Solusi dalam Kerja-kerja Membaik Pulih Bangunan Komersial Terbengkalai: Perspektif Kontraktor

**Siti Nur Fatimah Awang Merah¹ & Md Asrul Nasid
Masrom^{1,2,*}**

¹Jabatan Pengurusan Pembinaan, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan,
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, Parit Raja, Batu Pahat, 86400 Johor,
MALAYSIA

²Center of Sustainable Infrastructure & Environmental Management (CSIEM),
Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn
Malaysia, Parit Raja, Batu Pahat, 86400, MALAYSIA

*Corresponding Author

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2023.04.01.077>

Received 31 March 2023; Accepted 30 April 2023; Available online 1 June 2023

Abstract: Johor Bahru is one of the rapidly developing cities in Malaysia, however it is polluted with numbers of abandoned commercial buildings. This problem continues for a long period of time, and it has contributed to a negative impact on the country's economic growth. Effective ways to improve the situation are still under research. Therefore, this study aims to explore the major problems faced by new contractors when carrying out the process of improving abandoned projects as well as studying improvement measures for repairing abandoned commercial buildings. Qualitative methods and interviews were used to collect and analyze information data from respondents. To achieve the objectives of this study, the researcher interviewed 3 contractors to obtain appropriate information related to abandoned commercial buildings. The researcher used a pilot study test to verify the data collection. The results of this study showed that the rehabilitation process of this abandoned building has caused problems for new contractors. The findings of this study indicate improvement measures in the repair work of this abandoned building. Finally, to prevent the construction industry in Malaysia from continuing to be plagued by the problem of abandonment, contractors need to identify a good and systematic management system in terms of finance, work progress on site and so on to prevent projects from being abandoned.

Keywords: Renovation, New contractor problems, Improvement measures, Abandoned

Abstrak: Johor Bahru merupakan salah sebuah bandar yang pesat membangun, tetapi ia dicemari dengan bangunan komersial yang terbengkalai. Jika masalah ini berlarutan dalam jangka masa yang panjang, ia akan memberi kesan yang negatif

kepada pertumbuhan ekonomi negara. Objektif kajian ini adalah untuk mengkaji masalah yang dihadapi oleh kontraktor baru dalam menjalankan proses penambahbaikan projek yang terbengkalai serta mengkaji langkah-langkah penambahbaikan bagi kerja-kerja membaik pulih bangunan komersial terbengkalai. Kaedah kualitatif dan temubual digunakan untuk mengumpul dan menganalisis data-data maklumat dari responden. Untuk mencapai objektif kajian ini, pengkaji telah menemu bual 3 orang kontraktor untuk mendapatkan maklumat yang sesuai berkaitan bangunan komersial yang terbengkalai. Dalam menganalisa data, pengkaji menggunakan ujian kajian rintis untuk mengesahkan pengumpulan data. Hasil daripada kajian ini menunjukkan bahawa proses pemulihan bangunan terbengkalai ini telah mendatangkan masalah kepada kontraktor baru. Dapatan kajian ini telah memperlihatkan langkah-langkah penambahbaikan dalam kerja membaik pulih bangunan komersial terbengkalai ini. Akhir sekali, untuk mengelakkan industri pembinaan di Malaysia terus dibelenggu masalah terbengkalai, pihak kontraktor perlulah mengenal pasti sistem pengurusan yang bagus dan sistematik bagi mengelakkan projek daripada terbengkalai.

Kata Kunci: Membaik pulih, Masalah kontraktor baru, Langkah penambahbaikan, Terbengkalai

1. Pengenalan

Penambahbaikan bangunan adalah salah satu sektor yang penting di kebanyakan negara maju. Di Malaysia, sektor ini menjadi pemacu ekonomi yang penting berikutan kewujudan bilangan bangunan tua dan usang yang tinggi serta kemerosotan bangunan. Banyak bangunan seperti ini perlu dibaik pulih dan diubah suai. Walau bagaimanapun, kajian di kawasan pengubahsuaian bangunan di Malaysia agak terhad. Majoriti kajian memfokuskan kepada isu berkaitan pembinaan binaan baharu (Yaacob, 2010).

Projek pembinaan yang terbengkalai telah memberi kesan negatif kepada semua orang yang terlibat termasuk pembekal bahan binaan, syarikat pengangkutan serta perniagaan lain mungkin akan terjejas. Hal ini akan menyebabkan pengurangan bekalan dan peningkatan kos untuk pihak yang terlibat dan menjadikan projek tersebut lebih sukar untuk disiapkan. Tambahan pula, bangunan terbiar menyebabkan kerosakan yang ketara kepada kawasan bandar dan menghalang pembangunan bandar (Akindele, 2013). Pembinaan terbengkalai merupakan isu besar yang boleh mengakibatkan kegagalan kontraktor dalam pelaksanaan projek (Assaf *et al.*, 2015).

Untuk memulihkan bangunan terbengkalai, kontraktor baru perlu mengambil langkah yang proaktif untuk mengurangkan risiko. Ini memerlukan pelaksanaan prosedur pengurusan risiko yang cekap dan mungkin sukar menemui kegagalan dalam proses penambahbaikan bangunan terbengkalai. Kesannya, beberapa kontraktor yang menghadapi masalah menyiapkan projek pembinaan mereka dalam jangka masa yang diberikan (Isa, 2018).

Projek terbengkalai menyebabkan masalah dalam industri pembinaan Malaysia, tetapi kesedaran mengenai isu itu tidak timbul sehingga tahun 1983. Pada tahun itu, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) menyedari bahawa bilangan bangunan terbengkalai di Malaysia semakin meningkat setiap tahun (Isa, 2018).

Jika bilangan projek terbengkalai memberi kesan dan akan berterusan untuk jangka masa yang panjang, kemungkinan ia akan memberi kesan negatif kepada pertumbuhan ekonomi Malaysia dan kesejahteraan rakyatnya. Menurut yang dinyatakan pengkaji yang lepas, Ketua Pengarah JKR, Tan Sri Zaini Omar menyatakan bahawa punca utama projek terbengkalai adalah disebabkan oleh kontraktor terbabit yang mengalami masalah kewangan yang kritikal. Menurutnya lagi, harga bahan binaan meningkat dan juga disebabkan oleh kontraktor yang tidak menguruskan dana kewangan dengan

berkesan. Hal ini bermakna projek itu akan kehabisan wang dan menyebabkan projek itu tergendala (Isa, 2018).

Pembeli sering mengalami kerugian apabila pemaju mengambil masa lama dari yang ditetapkan untuk menyiapkan projek. Hal ini kerana pemaju sangat tertumpu untuk menjana wang berbanding menyiapkan projek tepat pada masanya. Ini boleh menyebabkan pembeli terpaksa melunaskan pinjaman bank sedangkan rumah atau bangunan mereka masih terbiar dan itu adalah tidak adil. Terdapat segelintir pembeli yang telah di senarai hitamkan oleh pihak bank kerana gagal melunaskan pinjaman, dan ada juga pembeli yang meninggal dunia kerana rumah yang dijanjikan telah terbengkalai selama bertahun-tahun (Fatin, 2018).

Kajian ini dijalankan adalah untuk mengkaji masalah yang dihadapi oleh kontraktor baru dalam menjalankan proses penambahbaikan projek yang terbengkalai. Selain itu juga, kajian ini akan membantu dalam mengkaji langkah-langkah penambahbaikan bagi kerja-kerja membaik pulih bangunan komersial terbengkalai.

Kajian ini adalah berdasarkan bangunan lama yang terbiar di Johor Bahru iaitu Kemayan City Mall. Bangunan itu telah terbiar dan dalam keadaan rosak, tetapi pusat membeli-belah itu sendiri masih digunakan. Penyelidikan ini bertujuan untuk meneroka sebab di sebalik bangunan itu ditinggalkan, dan untuk melihat sama ada terdapat sebarang penyelesaian yang berpotensi untuk memulihkannya. Bangunan tersebut telah diambil alih oleh WCT Holdings Bhd, dibaik pulih dan diubahsuai menjadi pusat membeli-belah yang terbesar iaitu Paradigm Mall, Johor Bahru (Fasiha Nazren, 2017). Terdapat beberapa faktor yang terlibat dalam pemilihan bangunan terbengkalai untuk mengkaji masalah kerosakan dan pengurusan dari pihak tertentu semasa penyelenggaraan (Shukoor Ahmad, 2016). Ciri-ciri yang digariskan dalam pemilihan bangunan yang lama terbengkalai di Johor Bahru adalah seperti bangunan yang berusia lebih dari 15 tahun, bangunan lama yang masih digunakan pada masa kini dan lokasi bangunan yang berada di Johor Bahru.

2. Kajian Literatur

Bahagian ini akan menghuraikan kajian-kajian lepas yang telah digunakan oleh pengkaji-pengkaji dalam bidang yang relevan dengan topik kajian.

2.1 Konsep Bangunan Terbengkalai

Bangunan terbengkalai ialah imej bangunan yang tidak berpenghuni, bersemak samun dan berada dalam keadaan yang rosak. Tapak bangunan terbiar yang tidak berpagar mengakibatkan jenayah seperti sarang penagih dadah, tempat maksiat dan sebagainya (Akindele, 2013).

Seterusnya, istilah bangunan terbiar bermaksud imej bangunan yang tidak berpenghuni dan berada dalam keadaan usang, mungkin bertimbun dan berselerak dengan sampah dan diconteng dengan grafiti. Walaupun bangunan itu mungkin memiliki sifat-sifat yang menimbulkan ketakutan dan kemerosotan dalam komuniti, adalah sukar untuk mentakrifkan bangunan terbiar secara sah kerana tiada definisi yang universal. Oleh itu, sebaiknya, gunakan tafsiran luas yang merangkumi pelbagai sifat dan syarat (Shane, 2016).

2.2 Konsep Mengambil Alih Projek

Mengambil alih bermaksud menggantikan orang atau pihak lain mengendalikan sesuatu (Kamus Dewan Bahasa dan Pustaka, 2017). Manakala projek bermaksud, rancangan kerja atau aktiviti pembangunan yang hendak dijalankan atau sedang dijalankan. Contohnya, pembinaan perumahan (Kamus Dewan Bahasa dan Pustaka, 2017). Dengan ini, pengambil alihan projek didefinisikan sebagai

tindakan menggantikan orang atau pihak lain dalam mengendalikan projek tertentu, ia bertujuan untuk membaik pulih dan meneruskan projek tersebut.

2.3 Faktor-faktor Projek Terbengkalai

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan projek terbengkalai, antaranya ialah:

(a) Faktor Pemaju

Mengikut (Jabatan Perumahan Negara, 2020), terdapat beberapa punca yang menyebabkan berlakunya projek bangunan terbengkalai yang disebabkan oleh pemaju ialah:

- (i) Pemaju gagal menguruskan perbelanjaan ke atas projek dengan baik.
- (ii) Pemaju tidak membuat kajian *Return of Investment* (ROI) yang tepat.
- (iii) Perbezaan harga bahan binaan di pasaran meningkat menyebabkan pemaju tidak dapat meneruskan projek pada kos semasa.
- (iv) Perancangan masa hadapan (*forward planning*) ekonomi global memberi kesan kepada syarikat pemaju. Contohnya, krisis ekonomi 1997 menyebabkan banyak syarikat perniagaan gagal.

(b) Faktor Kontraktor

Isu kontraktor lari adalah isu biasa di tapak pembinaan. Hal ini mengakibatkan projek gagal dan menyebabkan terbengkalai. Masalah ini sering berpunca daripada kontraktor yang tidak bertanggungjawab yang tidak menjaga keselamatan pekerja di tapak pembinaan. Menurut Norhanila Rusli, jika kontraktor yang tidak berkeelayakan, berpengalaman dan berpengetahuan tentang pembinaan, kontraktor tersebut akan menghadapi banyak masalah dalam menyiapkan projek pembinaan tersebut. Bukan sahaja menyebabkan berlakunya kelewatan, malah ia akan menyebabkan bangunan tersebut akan terbengkalai (Isa, 2018).

Kekurangan tenaga kerja mahir juga memberi impak yang besar kepada kejayaan atau kegagalan sesuatu projek kerana merekalah penyebab projek pembinaan itu berjalan dengan lancar (Abdul-Rahman *et al.*, 2015). Kegagalan menyampaikan projek dalam kekangan kos dan masa merupakan faktor paling penting yang menyebabkan projek terhenti kerana pihak kontraktor mungkin menghadapi pelbagai halangan untuk mencapai skop projek yang secara langsung menjejaskan kos dan masa (Mj & Suman, 2021).

Masalah kewangan yang tidak kukuh dari kontraktor menyebabkan sesebuah projek bangunan itu terbengkalai. Menurut (Yap Eng Hoe, 2013), sesetengah pakar berpendapat bahawa masalah kewangan juga menyebabkan projek pembangunan itu terbengkalai. Selain itu, kontraktor tidak dapat membayar gaji pekerja dan tidak dapat memesan bahan binaan adalah salah satu kesan yang menyebabkan kewangan kontraktor tidak stabil (Abdul-Rahman *et al.*, 2015).

(c) Faktor-faktor Lain

- (i) Projek yang dilancarkan tidak mendapat sambutan yang baik daripada pembeli menyebabkan ambang keuntungan (*profit threshold*) tidak tercapai (Jabatan Perumahan Negara, 2020).
- (ii) Isu politik tidak menentu, seperti perubahan dalam dasar kerajaan, campur tangan kerajaan tempatan dan birokrasi (Abdul-Rahman *et al.*, 2015).
- (iii) Bencana alam dan perubahan cuaca menyebabkan projek bangunan terbengkalai. Sebagai contoh, banjir besar yang melanda sesebuah negeri telah menyebabkan kerja pembinaan tidak dapat diteruskan seperti yang dirancang (Doraisamy *et al.*, 2015).

2.4 Punca-punca Projek Bangunan Komersial Terbengkalai

Terdapat beberapa punca yang menyebabkan projek bangunan komersial terbengkalai, antaranya masalah kewangan, masalah pengurusan, kekurangan bahan binaan dan keadaan ekonomi yang tidak baik (*Unfavourable Economic Conditions*).

(a) *Masalah Kewangan*

Pemaju lama tidak dapat mengurus perbelanjaan kewangan syarikat atau projek dengan baik. Hal ini menyebabkan syarikat tersebut mempunyai banyak projek pada masa yang sama, tetapi kekurangan peruntukan wang yang tetap untuk menyiapkan projek (Fatin, 2018).

Selain itu, pembayaran dari pelanggan yang lambat dan tertangguh juga telah menimbulkan masalah pembiayaan bagi syarikat pembinaan yang bertanggungjawab ke atas projek tersebut. Majoriti syarikat pembinaan akan menerima bayaran berkala daripada pelanggan. Oleh itu, kelewatan kekal daripada pemilik boleh mengakibatkan beban kewangan dan masalah aliran tunai kepada syarikat pembinaan yang dikontrakkan dan menyebabkan pembinaan itu terbengkalai (Mj & Suman, 2021).

(b) *Masalah Pengurusan*

Kelemahan pengurusan boleh menyebabkan projek bangunan terbengkalai kerana ia menjejaskan kelancaran proses pembinaan termasuk kewangan, masa, tenaga kerja dan bahan binaan. Masalah pengurusan secara teknikalnya telah membawa kepada masalah ketidakstabilan wang. Hal ini kerana ketidakcukupan kewangan yang disebabkan oleh pengurusan yang tidak teratur akan menjejaskan aliran tunai bagi sesuatu projek (Fatin, 2018).

Selain itu, salah mengurus kontrak sama ada melalui pemilik, perunding atau kontraktor juga telah menunjukkan prestasi salah urus yang teruk dalam pembinaan atau keadaan ekonomi tidak baik dan masalah kewangan (Ismail *et al.*, 2021).

(c) *Kekurangan Bahan Binaan*

Kekurangan bahan binaan di Malaysia menyebabkan kos pembinaan bangunan meningkat dan ia akan memberi kesan kepada jadual kerja (*work programme*) dan penyiapan projek pembangunan (Fatin, 2018).

Menurut penyelidik utama Pusat Penyelidikan Pengurusan Infrastruktur Lestari dan Alam Sekitar UTHM, Prof Madya Dr Md Asrul Nasid berkata, “kenaikan harga bahan binaan telah menyebabkan proses kerja menjadi perlahan kerana kontraktor perlu berhati-hati dalam membeli bahan binaan utama untuk mengelakkan berlakunya kerugian besar” (Berita Harian, 2022). Hal ini akan menyebabkan projek pembinaan akan berhadapan dengan risiko terbengkalai disebabkan oleh kontraktor gagal menyiapkan projek disebabkan oleh ketidakmampuan dalam mendapatkan bekalan bahan binaan.

(d) *Keadaan Ekonomi Yang Tidak Baik (Unfavourable Economic Conditions)*

Masalah ini juga berpunca dari peningkatan keadaan pasaran buruh, pertumbuhan upah serta peningkatan luaran permintaan terhadap produk buatan Malaysia dan eksport komoditi. Perbelanjaan modal juga meningkat kerana pelaburan swasta dan awam yang lebih tinggi. Kenaikan harga keperluan barang pembinaan juga memberi kesan kepada kehidupan rakyat Malaysia (Ariffin, 2018). Oleh itu, kenaikan harga bahan mentah yang tidak terkawal, kenaikan harga upah tenaga buruh dan sebagainya menyebabkan pembinaan itu sendiri diberhentikan (Ismail *et al.*, 2021).

2.5 Masalah Yang Dihadapi Kontraktor Baru Dalam Menjalankan Proses Penambahbaikan Projek Yang Terbengkalai

(a) *Pemaju Asal Enggan Bekerjasama*

Masalah yang dihadapi oleh kontraktor baru adalah pengumpulan maklumat mengenai projek seperti maklumat pembekal, pembiaya, pembeli dan tiada maklumat mengenai firma guaman. Hal ini kerana pemaju lama gagal memberi kerjasama sepenuhnya kepada pihak-pihak terlibat terutamanya pemaju baru dan kontraktor baru (Carrero *et al.*, 2009).

Pemaju asal enggan memberi kerjasama disebabkan oleh persoalan itu terlalu sensitif dengan secara tidak langsung ia akan membuka kelemahan pihak pemaju asal. Syarikat tersebut bakal dilabel sebagai syarikat pemaju yang tidak cekap dan menutup peluang-peluang pemaju yang lain (Fatin, 2018).

(b) Kos Yang Tinggi Daripada Kontraktor Baru

Bangunan yang terbengkalai telah menyebabkan struktur bangunan dalam keadaan rosak dan ia perlu diuji semula untuk melihat sama ada bangunan itu cukup kukuh atau tidak untuk digunakan semula. Dengan ini, kenaikan kos yang tinggi dari kontraktor baru akan berlaku kerana kontraktor baru perlu mengkaji dahulu kekuatan struktur bangunan lama (Dahlan, 2012).

(c) Jenama Bahan Binaan

Kesukaran mencari jenama bahan binaan yang sama dalam menyambung kerja yang terhenti ialah masalah utama yang dihadapi oleh kontraktor baru (Doraisamy *et al.*, 2014). Projek bangunan yang sudah lama terbengkalai bertahun lama sudah tentu jenama bahan binaan lama tidak lagi dikeluarkan oleh pembekal. Penggunaan jenama bahan binaan lain akan membawa kepada harga bahan binaan yang berbeza daripada harga kontrak sebelum ini (Fatin, 2018).

Selain itu, kadar harga bahan binaan pada masa kini di pasaran didapati berlakunya kenaikan harga yang drastik yang dianggap tidak masuk akal. Terdapat kenaikan harga bahan binaan logam yang telah menyebabkan kos pembinaan projek telah meningkat begitu ketara sekali (Masrom & Mazahar, 2022).

(d) Risiko Keselamatan

Disebabkan tapak pembinaan kosong dan terbiar, rumput panjang tumbuh menjadi semak samun menyebabkan tercetusnya habitat hidupan liar di kawasan itu. Selain itu, di bangunan seperti ini, risiko keselamatan perlu dititikberatkan kerana terdapat bahan binaan yang berbahaya serta ia didiami oleh gelandangan warga asing yang tinggal di tapak pembinaan menyebabkan bahaya kepada orang ramai (Fatin, 2018).

Pihak kerajaan perlu mengambil berat tentang perkara ini. CIDB telah mewajibkan semua pekerja binaan menamatkan kursus 'green card'. Kursus ini akan merangkumi asas-asas langkah keselamatan, isu keselamatan dan kesihatan serta pengurusan risiko semasa bekerja. Dengan ini, ia dapat memberikan sedikit pendedahan kepada pekerja yang akan bekerja di tapak pembinaan (Mohd Fateh *et al.*, 2022).

2.6 Langkah-langkah Penambahbaikan Bagi Kerja-kerja Membaik Pulih Bangunan Komersial Terbengkalai

Berdasarkan kajian yang lepas, terdapat beberapa langkah penambahbaikan dalam kerja-kerja membaik pulih bangunan komersial terbengkalai. Antaranya ialah:

(a) Menyediakan Alat Jentera Yang Mencukupi

Penyediaan jentera dan mesin dalam setiap kerja pembinaan adalah tanggungjawab kontraktor. Penyediaan jentera dan mesin di setiap bahagian mengikut fasa pembinaan seperti bangunan jentera untuk tanah (*earthwork*), penggunaan jentera untuk kerja (*sub-structure*), penggunaan jentera untuk kerja struktur utama (*superstructure*) dan penggunaan jentera untuk kerja kemas (*finishing*) (Ismail *et al.*, 2021).

(b) Pengambilan Pekerja Mahir Di Tapak Pembinaan

Tenaga kerja industri pembinaan dibahagikan kepada tiga kategori iaitu tenaga kerja am, buruh mahir dan buruh separuh mahir. Tenaga kerja seperti ini amat diperlukan dalam industri pembinaan. Penggunaan tenaga buruh perlu dikawal dengan teratur dan dibahagikan mengikut kerja mereka. Contohnya, mahir dalam pemasangan jubin, pemasangan paip, kerja ikat bata, mengecat dan sebagainya (Ismail *et al.*, 2021).

(c) Kerja Mengikut Spesifikasi Yang Ditetapkan Dalam Kontrak

Kerja pembinaan perlu mematuhi spesifikasi, pelan dan butiran kerja yang dinyatakan dalam dokumen kontrak dan projek perlu disiapkan mengikut jadual kontrak. Sekiranya kontraktor dianggap tidak mematuhi tindakan pembaikan dan penambahbaikan, Laporan Ketidakpatuhan (NCR) akan dikeluarkan. Sekiranya masih terdapat kepincangan atau kerja yang belum siap kerana tindakan kontraktor utama, NCR akan diguna pakai (Maheswari *et al.*, 2016).

3. Metodologi Kajian

3.1 Reka Bentuk Kajian

Metodologi kajian ialah kaedah dalam menjalankan kajian daripada rumusan sesuatu masalah yang berlaku pada masa ini sehingga ke peringkat menyediakan laporan (Yusof, 2015). Metodologi kajian ini menyediakan maklumat dan data yang dikumpul dan tujuan penyelidikan ini adalah untuk menyediakan perancangan kerja untuk membantu pengkaji dalam menjalankan kajian ini (Ismail *et al.*, 2021).

3.2 Pengumpulan Data

Pengkaji menggunakan kaedah pengumpulan data untuk mengumpul maklumat. Soalan temu bual dalam kajian ini akan dibangunkan dengan teliti bagi menjawab persoalan dan objektif kajian. Pendekatan yang digunakan bagi kajian ini adalah perlu untuk memahami perspektif responden tentang topik serta peristiwa yang berlaku dalam keadaan kehidupan sebenar (Ali *et al.*, 2005).

(a) Kaedah Kualitatif

Kaedah kualitatif ialah kaedah kajian yang merangkumi persoalan dan prosedur yang timbul, data yang diperoleh, butiran umum dan tafsiran pengkaji terhadap maksud data. Kaedah kualitatif yang berbentuk temu bual dan analisis dokumen. Selain itu, kaedah ini dipraktikkan supaya pengkaji dapat memahami teori kajian (Yusof, 2015). Instrumen kajian merupakan set soalan temubual yang telah diperiksa oleh penyelia, dua orang kontraktor dan seorang ahli akademik sebelum temubual sebenar dijalankan. Lima draf instrumen kajian telah dibangunkan untuk mendapatkan set soalan yang terbaik sebelum pergi ke proses temubual.

(b) Analisis Tematik

Dalam kajian ini, setiap temu bual dirakam secara audio dan ditranskripsikan. Transkripsi data adalah langkah pertama yang dilakukan selepas temu bual. Selepas itu, data yang ditranskripsi dibaca berulang kali untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam sebelum mengkategorikan data.

(c) Pembangunan Instrumen Kajian

Instrumen kajian yang digunakan dalam kaedah temu bual mempunyai tiga bahagian iaitu Bahagian A, Bahagian B dan Bahagian C. Melalui temu bual, data akan diperoleh daripada jawapan yang diberikan oleh responden. Soalan ini dibahagi mengikut bahagian:

- (i) Bahagian A: Latar Belakang Responden
- (ii) Bahagian B: Mengkaji masalah yang dihadapi oleh kontraktor baru dalam menjalankan proses penambahbaikan projek yang terbengkalai.
- (iii) Bahagian C: Mengkaji langkah-langkah penambahbaikan bagi kerja-kerja membaik pulih bangunan komersial terbengkalai.

(d) *Kajian Rintis*

Kajian rintis ialah kajian yang melibatkan kajian kecil sebagai persediaan untuk penyelidikan yang lebih besar untuk mengesahkan prosedur penyelidikan, pengumpulan data, taktik pengambilan sampel dan kaedah penyelidikan lain.

(e) *Analisis Data*

Proses analisis data ialah interpretasi data yang diperoleh dan menggunakan prosedur yang tepat untuk menghasilkan penelitian yang menepati objektif (Subari *et al.*, 2019). Data yang dikumpul dalam kajian ini telah dianalisis dengan teliti agar lebih mudah difahami. Kaedah ini digunakan supaya dapatan kajian mudah difahami oleh pembaca setelah proses menganalisis dan perbincangan selesai (Ismail *et al.*, 2021).

4. Dapatan Kajian Dan Perbincangan

Bagi memastikan maklumat yang diperolehi adalah benar dan betul, pengkaji menggunakan perakam elektronik melalui atas talian untuk merekod semua sesi temu bual bagi kajian ini. Rakaman tersebut kemudiannya dianalisis untuk mendapat hasil data kajian tersebut.

4.1 Bahagian A: Latar belakang responden

Soalan di Bahagian A adalah untuk mendapatkan maklumat berkaitan demografi responden dalam kajian ini. Merujuk Jadual 1 senarai responden bagi yang mengambil bahagian dalam kajian ini.

Jadual 1: Latar belakang responden

Responden	Syarikat	Jawatan	Tempoh Pengalaman
R1	AA	Pengurus Kontrak	22 Tahun
R2	BB	Pengarah Urusan	4 Tahun
R3	CC	Pengurus Kontrak	8 Tahun

4.2 Bahagian B: Masalah yang dihadapi oleh kontraktor baru dalam menjalankan proses penambahbaikan projek yang terbengkalai

Dalam bahagian ini, pengkaji dapat mengetahui masalah yang dihadapi oleh kontraktor baru dalam menjalankan proses penambahbaikan bangunan terbengkalai. Jadual 2 menyenaraikan dapatan kajian berkaitan masalah yang dihadapi.

(a) *Pemaju Asal Enggan Memberikan Kerjasama*

Kontraktor baru bertanggungjawab untuk mengubahsuai bangunan terbengkalai, menurut data maklumat yang dikumpul pengkaji semasa melakukan penyiasatan ini. Difahamkan bahawa pemaju asal enggan mengambil bahagian, mungkin akibat firma terdahulu diisytiharkan muflis atau tidak beroperasi dalam tempoh yang lama, menurut pengisytiharan yang dibuat oleh Responden 1. Berikut adalah kenyataan daripada Responden 1:

“Kemungkinan syarikat lama diisytihar muflis dan mungkin juga sudah lama tidak beroperasi. Jika dapat menghubungi kontraktor atau pemaju yang terlibat dengan projek terdahulu, kemungkinan mereka tiada kuasa untuk membekalkan maklumat yang berkaitan disebabkan oleh syarikat lama itu sudah tidak wujud.”

(b) Pertambahan Kos

Hasil temubual yang didapati ialah pertambahan kos yang tinggi dari kontraktor baru kerana kontraktor baru perlu menguji dahulu kekuatan struktur bangunan yang lama dalam membaik pulih bangunan terbengkalai adalah masalah yang dihadapi oleh kontraktor penyelamat. Menurut Responden 1, hal ini akan menyebabkan kos tinggi kerana struktur bangunan yang sudah lama terbiar perlu dikaji semula untuk memastikan bangunan tersebut kukuh atau tidak kukuh.

(c) Jenama Bahan Binaan

Satu lagi isu penting bagi kontraktor baru ialah mencari jenama bekalan bangunan yang sama yang dinyatakan dalam kontrak sebelumnya. Ini berikutan pembekal tidak lagi mengeluarkan stok lama bahan binaan, justeru kontraktor baru perlu mendapatkan bahan binaan baharu yang setanding dengan yang lama untuk menggantikannya. Berikut adalah kenyataan Responden 3:

“Betul, sangat sukar kerana ada sesetengah bahan binaan diimport dari luar negara dan kualitinya berbeza dengan bahan binaan tempatan. Ia juga memerlukan kos yang tinggi untuk mendapatkan jenama bahan yang sama jika bahan tersebut ada pada masa kini.”

(d) Risiko Keselamatan

Menurut Responden 1, risiko keselamatan yang dihadapi oleh kontraktor baru semasa proses penambahbaikan bangunan terbengkalai adalah risiko yang paling tinggi kerana kawasan bangunan yang sudah terbiar lama itu bersema samun semasa melakukan pemeriksaan tapak (*inspection*). Ia akan menyebabkan tergelincir atau tersadung apabila berjalan di permukaan yang tidak rata atau disebabkan oleh halangan seperti sisa bahan binaan dari projek sebelumnya.

Jadual 2: Masalah yang dihadapi oleh kontraktor baru dalam proses penambahbaikan bangunan terbengkalai

Soalan	Perkara	Responden	Jawapan
M1	Pemaju asal enggan bekerjasama	Responden 1	Syarikat lama muflis dan tidak lama beroperasi
		Responden 2	Pemaju asal akan tunggu kelulusan surat pelaksanaan dari pihak lain
		Responden 3	Enggan mengemukakan surat permohonan rasmi kerana tidak mahu berurusan dengan ramai pihak berkuasa
M2	Pertambahan kos	Responden 1	Bangunan lama perlu dikaji semula
		Responden 2	Kerana ia berisiko semasa mengkaji struktur bangunan lama
		Responden 3	Pertambahan kos untuk memecah dan membina semua bangunan
M3	Jenama bahan	Responden 1	Melibatkan kos dan pertambahan skop kerja
		Responden 2	Tidak sukar mencari jenama bahan kerana sering diguna dalam pembinaan
		Responden 3	Bahan binaan diimport dari luar negara dan kualiti berbeza dengan bahan binaan tempatan
M4	Risiko keselamatan	Responden 1	Risiko paling tinggi dalam pembinaan
		Responden 2	Memakai pakaian mengikut syarat yang ditetapkan

Responden 3 Pastikan pekerja patuh dengan peraturan keselamatan

4.3 Bahagian C: Langkah-langkah penambahbaikan bagi kerja-kerja membaik pulih bangunan komersial terbengkalai

Langkah naik taraf ini juga boleh digunakan sebagai panduan untuk membantu kontraktor baru menunjukkan prestasi yang lebih baik semasa menyiapkan projek bangunan yang belum siap. Kesimpulan kajian tentang penglibatan kontraktor baru ditunjukkan dalam Jadual 3.

(a) Menyediakan Alat Jentera Yang Mencukupi

Bekalan alatan peralatan yang sesuai, menurut semua responden, boleh membantu dalam menyiapkan projek bangunan yang terbengkalai. Ia bergantung pada jumlah jentera, jumlah pekerja, dan kewangan. Penggunaan jentera yang sesuai semasa pemulihan bangunan terbengkalai, pada pendapat Responden 1, 2, dan 3, dapat mempercepatkan prosedur dan menjimatkan masa. Di samping itu, penggunaan alatan berjentera mestilah sesuai dengan peringkat bangunan; sebagai contoh, aktiviti pembinaan awal mesti melibatkan pengorekan tanah.

(b) Pengambilan Pekerja Mahir Dan Tidak Mahir Di Tapak Pembinaan

Menurut setiap responden yang ditinjau oleh pengkaji, kontraktor baru mesti mengambil kakitangan yang berkelayakan dan tidak mahir untuk membantu menyiapkan projek pembinaan yang terbengkalai. Dengan cara ini, pemulihan projek bangunan terbengkalai ini dapat berjalan dengan lancar dan kos pembaikan dapat dikurangkan.

(c) Kerja Mengikut Spesifikasi Yang Ditetapkan Dalam Kontrak

Berdasarkan kenyataan dari Responden 1, kerja-kerja kontraktor yang dilaksanakan hendaklah mematuhi spesifikasi dan dibahagikan mengikut bahagian. Semua pekerja akan dipantau oleh pengurus kontrak dan penyelia yang berada di tapak pembinaan untuk memastikan kerja-kerja penambahbaikan berjalan dengan lancar. Oleh itu, pihak kontraktor perlulah memainkan peranan yang penting dalam memastikan semua pekerja mematuhi spesifikasi kerja yang telah ditetapkan di dalam kontrak di tapak pembinaan untuk mengelakkan dari berlakunya projek bangunan terbengkalai sekali lagi.

Jadual 3: Langkah-langkah penambahbaikan bagi kerja-kerja membaik pulih bangunan terbengkalai

Soalan	Perkara	Responden	Jawapan
L1	Menyediakan alat jentera yang mencukupi	Responden 1 Responden 2 Responden 3	Betul, tempoh masa main peranan penting Alat jentera akan mempercepatkan proses membaik pulih Memudahkan kerja dan jimat masa
L2	Pengambilan pekerja mahir dan tidak mahir di tapak pembinaan	Responden 1 Responden 2 Responden 3	Wajib adanya pekerja mahir dan tidak mahir Perlu membantu menyiapkan kerja pembinaan Tenaga kerja amat diperlukan dalam industri pembinaan
L3	Kerja mengikut spesifikasi yang ditetapkan	Responden 1 Responden 2 Responden 3	Kawalan kerja mengikut bahagian Pastikan semua pekerja mengikut spesifikasi yang ditetapkan Ya, perlu mematuhi spesifikasi kerja

5. Perbincangan dan Limitasi Kajian

Kesimpulannya, kajian ini memenuhi semua objektifnya dan memberikan jawapan yang komprehensif kepada semua persoalannya. Objektif pertama terhadap data temu bual menimbulkan empat isu yang mesti ditangani oleh kontraktor baru semasa berusaha memulihkan projek terbengkalai. Pemaju asal enggan memberikan kerjasama dengan kontraktor baru disebabkan oleh syarikat mereka sudah lama tidak beroperasi dan muflis. Oleh itu, kontraktor baru tidak dapat maklumat dengan tepat berkaitan projek terbengkalai sebelum ini. Bangunan lama itu terbengkalai sejak 5 hingga 10 tahun lalu, jadi kemungkinan kos sebelum ini dan kos sekarang berbeza dan tidak sama menyebabkan kenaikan kos yang tinggi daripada kontraktor baru. Kontraktor baharu juga perlu mengkaji kekuatan struktur bangunan lama yang mengakibatkan kos yang tinggi. Kontraktor baru perlu mengutamakan keselamatan pekerja di tapak bina semasa pemeriksaan tapak bangunan terbengkalai. Hal ini untuk mengelakkan dari berlakunya sebarang kemalangan kecil di tapak bina. Oleh itu, pihak kontraktor baru perlu memastikan semua staf dengan pekerja perlu memakai pakaian keselamatan semasa bekerja di tapak pembinaan.

Manakala objektif kedua telah dicapai dengan mencadangkan beberapa strategi penambahbaikan untuk penambahbaikan bangunan komersial yang kosong. Kontraktor perlu menyediakan alat jentera mengikut fasa pembinaan supaya dapat menjimatkan masa dan mempercepatkan proses penambahbaikan bangunan terbengkalai. Di tapak pembinaan, pekerja mahir dan tidak mahir boleh membantu mempercepatkan projek penambahbaikan dan memastikan kerja yang berkualiti. Begitu juga mematuhi spesifikasi kontrak boleh membantu memastikan kerja-kerja pemulihan berjalan lancar. Dapatan kajian ini akan membantu kontraktor baru dalam sektor pembinaan dalam mencapai nilai potensi pekerjaan yang setinggi mungkin. Secara keseluruhannya, matlamat kajian telah dicapai, dan semua isu penyelidikan telah diselesaikan. Selain itu, pengkaji berharap kajian ini dapat memberikan pandangan berkaitan kontraktor baru membantu menyiapkan projek bangunan komersial yang terbengkalai.

5.1 Limitasi Kajian

Limitasi kajian merujuk kepada halangan yang berlaku semasa menjalankan kajian. Halangan utama yang perlu dihadapi oleh pengkaji dalam menjayakan kajian ini ialah:

Pada peringkat pengumpulan data, 3 orang responden telah berjaya di temubual. Walau bagaimanapun, responden bersetuju sesi temubual ini dijalankan secara bersemuka dan di aplikasi WhatsApp. Sesi temubual ini telah direkodkan oleh pengkaji bagi memastikan data yang dikumpul dapat menjadi sumber rujukan dan boleh diakses apabila diperlukan semasa menganalisis data.

Selain itu, kerjasama responden amat penting untuk mengumpul data. Pengkaji mencari responden yang disenarai pendek, namun ada di antara mereka yang enggan di temubual oleh pengkaji. Paling teruk, ada di antara mereka tidak segera menjawab temubual menyebabkan pengkaji terpaksa menunggu beberapa hari untuk maklum balas mereka. Tindakan responden ini juga melengahkan masa pengkaji kerana pengkaji perlu mencari pengganti bagi responden yang tidak berminat.

5.2 Cadangan Dan Kesimpulan

Menurut hasil penemuan kajian, beberapa cadangan untuk mencegah projek bangunan terbengkalai di Malaysia termasuk meluaskan fokus kajian untuk memasukkan pemaju baru yang terlibat dalam kerja penambahbaikan dan kontraktor penyelamat. Selain itu, peraturan atau teknik yang mesti dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam pembinaan bagi mengelakkan projek terbengkalai. Seterusnya, bagi mengelakkan berlakunya projek bangunan terbengkalai, sistem pengurusan yang baik berkenaan kewangan, kemajuan kerja, dan faktor-faktor lain juga diperlukan.

Kesimpulannya, semua objektif ini telah dicapai. Kajian ini dijalankan untuk menyampaikan maklumat yang diperlukan tentang masalah yang dihadapi oleh kontraktor baru dalam proses penambahbaikan projek bangunan terbengkalai dan langkah penambahbaikan bagi kerja-kerja membaik pulih bangunan komersial terbengkalai dalam kalangan kontraktor dan pemaju. Walau bagaimanapun, kajian ini juga memberi manfaat kepada semua pemain industri pembinaan tidak kira syarikat besar atau syarikat kecil. Semakin banyak pihak kontraktor baru mengambil alih projek terbengkalai dan membuat kerja-kerja membaik pulih bangunan komersial terbengkalai, ia akan menunjukkan kemajuan pihak kontraktor dalam industri pembinaan. Untuk membolehkan projek bangunan terbengkalai ini dibaik pulih, ia memerlukan sokongan, kajian dan persediaan yang mencukupi dari pelbagai pihak. Oleh itu, semua pihak perlu mengambil risiko dan komited sepenuhnya untuk memastikan bahawa projek bangunan terbengkalai ini dapat dikurangkan di setiap negara.

Penghargaan

Penulis ingin mengucapkan jutaan terima kasih dan setinggi-tinggi penghargaan kepada Jabatan Pengurusan Pembinaan, Fakulti Pengurusan Tekonologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia (UTHM) dan Juru Wajar Sdn. Bhd. yang telah banyak menyokong dalam melakukan kajian ini.

Rujukan

- Abdul-Rahman, H., Wang, C., & Ariffin, N. H. (2015). *Identification of Risks Pertaining to Abandoned Housing Projects in Malaysia*. *Journal of Construction Engineering*, 2015, 1–12. <https://doi.org/10.1155/2015/524717>
- Akindele, O. (2013). Environmental Effects of Abandoned Properties in Ogbomoso and Osogbo, Nigeria. *Ethiopian Journal of Environmental Studies and Management*, 6(6), 707. <https://doi.org/10.4314/ejesm.v6i6.1s>
- Ali, N., Mustafa, M. S., & Ahmad, R. (2005). Pendekatan Temubual Sebagai Metod Kajian Kes. 3rd International Qualitative Research Convention 2005, August, 1-12.
- Ariffin, N. F., Md Jaafar, M. F., Ali, M. I., Ramli, N. I., Khairunisa, M., Abdul Shukor Lim, N. H. (2018). Investigation on Factors That Contribute to the Abandonment of Building in Construction Industry in Malaysia." *E3S Web of Conferences*, vol. 34, 2018, p. 01025, 10.1051/e3sconf/20183401025
- Assaf, S., Hassanain, M. A., & Al-Zahrani, S. (2015). Research Article Causes of Contractors' Failure in Industrial Projects in Saudi Arabia. *Research Journal of Applied Sciences, Engineering and Technology*, 9(3), 158–164. <https://doi.org/10.19026/rjaset.9.1390>
- Carrero, R., Malvarez, G, Navas, F., & Tejada, M. (2009). Negative impacts of abandoned urbanisation projects in the spanish coast and its regulation in the law. *Journal Of Coastal Research*, 1120-1124.
- Dahlan, N. H. M. (2012). The need to define 'abandoned housing project' in peninsular Malaysia: an analysis. *IJUM Law Journal*, 16(1).
- Dewan Bahasa Dan Pustaka Malaysia, *Maklumat Kata* (2017). Diakses daripada laman web Dewan Bahasa Dan Pustaka Malaysia. Retrieved May 18, 2022, from <https://prpm.dbp.gov.my/Cari1?keyword=ambil+alih&d=274052&>
- Doraisamy, S. V., Akasah, Z. A., & Yunus, R. (2015). Incorporating Rehabilitation Management towards the Restoration of Abandoned Housing Projects. *Journal of Civil Engineering & Environmental Technology (JCEET)*, 2(1), 7-13.
- Fasiha Nazren (2017). *Johor Bahru's Paradigm Mall was abandoned for almost 20 years - Mothership.SG - News from Singapore, Asia and around the world*. Retrieved May 19, 2022, from <https://mothership.sg/2017/12/paradigm-mall-kemayan-city/>
- Fatin (2018). *Masalah Dihadapi Pemaju Baru Akibat Mengambil Alih Projek Terbengkalai*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Isa, N. Z. (2018). *Strategi Pemaju Dan Kontraktor Yang Mengambilalih Dan Memulihkan Projek Terbengkalai*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Ismail, N. A., Sarpin, N., Masrom, N., Shafii, H., & Ismayatim, N. (2021). *Kajian Peranan Kontraktor Penyelamat dalam Menyiapkan Projek Pembinaan Terbengkalai*. 2(1), 831–849.

- Maheswari, J. U., Charlesraj, V. P. C., Kumar, G. S., & Padala, S. P. S. (2016). A Study on Assessment of Non-conformances Using Multiple Domain Matrix: A Case Study from Metro Projects. *Procedia Engineering*, 145(June), 622–629. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2016.04.052>
- Masrom, A., & Mazahar, N. (2022, November 11). Kawalan harga bahan binaan bantu kontraktor “bernafas” semula. *Berita Harian*, 11. <https://www.bharian.com.my/kolumnis/2022/11/1024235/kawalan-harga-bahan-binaan-bantu-kontraktor-bernafas-semula>
- Masrom, A., & Mazahar, N. (2022a). Harapan kontraktor agar harga bahan binaan terkawal. *Utusan Malaysia*, 34.
- Mj, J., & Suman, V. (2021). *Factors Contributing Stalling or Abandonment of Construction Project*. 7(September). www.ijisart.com
- Mohd Fateh, M. A., Mohamed, M. R., & Omar, S. A. (2022). The Involvement of Local Skilled Labour in Malaysia’s Construction Industry. *Frontiers in Built Environment*, 8(March), 1–13. <https://doi.org/10.3389/fbuil.2022.861018>
- Portal Rasmi Jabatan Perumahan Negara (2020). Projek Perumahan Terbengkalai. Diakses daripada laman web Jabatan Perumahan Negara. Retrieved May 19, 2022, from <http://ehome.kpkt.gov.my/index.php/pages/view/206>
- Shane (2016). Department Of Justice. Office Of Community Oriented Policing Services. *Abandoned Buildings and Lots*. Washington, D.C., U.S.
- Shukoor Ahmad (2016). *Kerja-Kerja Penyelenggaraan Bangunan Lama di Alor Setar*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Subari, K., Che Yahya, M., & Yusof, I. J. (2019). Kajian Awal: Tahap Penguasaan Pelajar Institut Kemahiran. August.
- Yaacob, N. (2010). *A Study of Refurbishment of Listed Buildings Into A New Facilities*. Universiti Malaysia Pahang. Retrieved May 19, 2022, from <http://umpir.ump.edu.my/id/eprint/2541/>
- Yap Eng Hoe. (2013). Causes Of Abandoned Construction Projects in Malaysia. In *J Conserv Dent*. 2013 (Vol. 16, Issue 4). <http://eprints.utar.edu.my/803/1/SCA-2013-0708775-1.pdf>
- Yusof, M. F. M. (2015). Bab 4: *Metodologi Penyelidikan Kualitatif Analisis Keterdedahan Risiko Bab 1*. 1(November), 95–96