

PENGLIBATAN DAN PRESTASI KOPERASI DALAM SEKTOR PERUMAHAN DI MALAYSIA

**NAJMAH NAWAWI
MOHD. NUSI ABD. RAHMAN
NOOR SHAFEEZA ZAINUDDIN
NUR SYAZWANI ZAINUL ABIDIN**

DISEMBER 2012

RINGKASAN EKSEKUTIF

Penyelidikan Penglibatan dan Prestasi Koperasi dalam Sektor Perumahan di Malaysia bertujuan untuk mengenal pasti cabaran yang dihadapi oleh koperasi dalam menjalankan aktiviti perumahan. Maklumat yang diperoleh dapat membantu pihak yang berkaitan dan berkepentingan dalam menjadikan aktiviti perumahan ini lebih berjaya khususnya koperasi yang terlibat secara langsung dengan fungsi perumahan. Objektif utama penyelidikan ini adalah untuk menilai prestasi koperasi yang menjalankan aktiviti perumahan dan mengenal pasti cabaran yang dihadapi koperasi. Penyelidikan ini juga mengkaji amalan yang diamalkan oleh koperasi dalam menjalankan aktiviti perumahan.

Penyelidikan ini melibatkan kesemua responden yang dipilih berdasarkan koperasi yang mendaftar di bawah fungsi perumahan dan koperasi yang menjalankan aktiviti perumahan di seluruh Malaysia mengikut data yang diperoleh dari Suruhanjaya Koperasi Malaysia (SKM). Sampel kajian dipilih daripada koperasi yang terlibat sekurang-kurangnya lima tahun dengan aktiviti perumahan.

Kumpulan penyelidik telah menjalankan lawatan dan temu bual dengan koperasi pilihan bagi mendapatkan input awal dan isu-isu berkaitan dengan aktiviti perumahan. Isu-isu yang dibangkitkan semasa sesi lawatan dan temu bual ini penting bagi membangunkan borang soal selidik yang digunakan sebagai instrumen utama bagi kutipan data. Borang soal-selidik yang dibangunkan diuji dengan kajian awal (*pre test*) dan kajian rintis (*pilot test*) melalui

pengedaran borang soal selidik awal kepada 50 responden dalam kalangan koperasi fungsi perumahan di sekitar Lembah Klang serta peserta yang menghadiri kursus di Maktab Koperasi Malaysia, Petaling Jaya. Borang soal selidik ini juga dinilai oleh pakar-pakar dalam bidang perumahan. Seterusnya Borang soal selidik ini diperhalusi selepas maklum balas diperoleh daripada responden hasil daripada kajian rintis dan maklum balas pakar. Proses pengumpulan data dilakukan secara temu duga berdepan oleh penyelidik dengan menggunakan borang soal selidik.

Penyelidikan ini memperoleh data dan maklumat secara kuantitatif dan kualitatif. Manakala kadar maklum balas dari borang soal selidik bagi kajian ini adalah sebanyak 37.3 peratus (50/134) dan kadar ini memuaskan kerana secara amnya pengumpulan data melalui pos sukar untuk mencapai 30 peratus (Sekaran, 2003). Bagi mendapatkan data yang lebih tepat, tujuh buah kajian kes dibuat melalui temu bual berdepan dengan beberapa koperasi terpilih. Secara amnya, kadar maklum balas diperoleh dari koperasi fungsi perumahan sebanyak 36 koperasi berbanding 14 koperasi bukan fungsi perumahan.

Data yang diperoleh melalui borang soal selidik dianalisis menggunakan perisian SPSS versi 18.0. Borang soal selidik terbahagi kepada empat seksyen iaitu Seksyen A, B, C dan D. Seksyen A bertujuan untuk mendapatkan maklumat latar belakang koperasi dan maklumat berkaitan aktiviti perumahan, Seksyen B mengukur cabaran dalam aktiviti perumahan daripada pandangan koperasi, Seksyen C mengukur prestasi koperasi dan Seksyen D mengandungi profil responden. Di samping itu, terdapat juga cara lain untuk mendapatkan maklumat iaitu melalui penelitian buku laporan tahunan koperasi dan kaedah temu bual.

Secara umumnya, dapatan kajian mengenai prestasi koperasi dilihat melalui perbandingan antara koperasi mengikut fungsi, mengikut koperasi perumahan di negeri-negeri, kedudukan koperasi dalam 100 buah koperasi terbaik dan koperasi fungsi perumahan dalam kedudukan 10 buah koperasi terbaik. Oleh itu, dapatan kajian mendapati 72 peratus yang menjalankan aktiviti perumahan berupaya untuk memberi dividen kepada anggotanya hasil daripada aktiviti perumahan.

Peningkatan keuntungan daripada aktiviti perumahan disebabkan pemantauan projek perumahan yang ketat dari pihak koperasi melalui penubuhan jawatankuasa khas yang memantau perjalanan projek perumahan. Selain itu, didapati 78 peratus daripada jumlah koperasi membuka pembelian rumah kepada bukan anggota. Dapatan kajian mendapati kebanyakan koperasi membina rumah berkos sederhana dan tinggi di atas tanah hak milik kekal. Ini kerana permintaan pembeli tinggi terhadap rumah jenis teres, banglo, rumah kedai dan rumah berkembar. Ia menunjukkan rumah yang dibina oleh koperasi juga dapat memenuhi kehendak bukan anggota. Manakala dari segi sumber pembiayaan pinjaman, majoriti pembeli mendapat pinjaman dari institusi kewangan.

Kajian mendapati majoriti koperasi tidak bekerjasama dengan koperasi lain dalam menjalankan projek perumahan tetapi koperasi lebih banyak menjalin kerjasama strategik, pembinaan dan khidmat nasihat dengan pihak swasta. Dari segi amalan yang dipraktikkan oleh koperasi dalam pembinaan perumahan, majoriti koperasi membina projek perumahan di atas tanah yang diperoleh dari pembelian koperasi itu sendiri dengan lokasi berdekatan dengan bandar yang mempunyai kemudahan awam, di samping jenis rumah yang memenuhi keperluan dan impian pembeli.

Kajian juga mendapati koperasi tidak memerlukan pinjaman dari institusi kewangan kerana kadar faedah pinjaman yang tinggi serta terma dan syarat perjanjian yang membebankan koperasi apabila dikenakan kadar penalti yang tinggi, permulaan pembayaran yang cepat, tempoh pembayaran singkat dan pengurangan jumlah pinjaman diminta. Ini menunjukkan bahawa koperasi yang menjalankan aktiviti perumahan mempunyai dana yang mencukupi untuk menjalankan projek perumahan. Kejayaan sesuatu projek bergantung kepada kecekapan dan kemahiran Anggota Lembaga Koperasi (ALK) dan pihak pentadbiran yang terlibat, di samping jumlah pekerja yang mencukupi.

Selain itu, terdapat tiga faktor utama lain yang menyebabkan projek perumahan boleh disiapkan mengikut jadual ialah perancangan yang teliti, aliran wang tunai yang teratur dan kelulusan lesen projek yang cepat. Sebagai tambahan, responden bersetuju bahawa ALK juga seharusnya mempunyai pengalaman, ilmu dan berkemahiran dalam bidang pembinaan, aspek undang-undang dan peraturan yang berkaitan perumahan, kewangan, hartanah dan teknikal. Ini bagi membolehkan koperasi tidak menyerahkan sebarang kelulusan dan keputusan dibuat

oleh pihak luar atau konsultan yang berkemungkinan mengambil kesempatan ke atas ketidaktahuan ALK dalam bidang pembinaan.

Kajian juga mendapati kemahiran pengurusan amat penting dalam kalangan ALK. Perancangan dan pelaksanaan operasi yang cekap dan tepat amat penting bagi mengelakkan koperasi mengalami masalah kekurangan bahan binaan. Kekurangan bahan mentah hanya berlaku apabila kos pembelian tinggi kerana kekurangan pembekal pilihan. Kekurangan bahan mentah berlaku apabila kesilapan perancangan dan terpaksa menunggu pengimportan bahan binaan.

Kerajaan Malaysia telah menyediakan pelbagai skim perumahan. Namun begitu, kajian ini mendapati koperasi tidak merebut peluang serta memanfaatkan peluang yang disediakan oleh kerajaan ini. Pada 2012, kerajaan memperuntukkan RM500 juta untuk Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA) tetapi skim bantuan ini mendapat kurang penyertaan dari koperasi perumahan dari aspek pembinaan (penyertaan tender). Walau bagaimanapun, kajian mendapati, koperasi telah mendapatkan pembiayaan pembinaan perumahan melalui tabung projek perumahan terbengkalai, *low cost housing revolving fund*, tabung perumahan 1Malaysia dan perumahan rakyat 1Malaysia.

Cadangan penyelesaian ke arah penambahbaikan dan kemajuan dalam aktiviti perumahan akan melibatkan pihak yang berkepentingan seperti Maktab Koperasi Malaysia (MKM), Suruhanjaya Koperasi Malaysia (SKM), Angkatan Kebangsaan Koperasi Malaysia (ANGKASA), Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan (KKTP) atau Jabatan Perumahan Negara (JPN) dan Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad (Bank Rakyat).

MKM sebagai pusat latihan koperasi terunggul di Malaysia dicadangkan untuk memperbanyakkan kursus yang berkaitan dengan keperluan dalam menjalankan aktiviti perumahan. SKM selaku pemantau prestasi koperasi secara keseluruhannya perlu memastikan koperasi yang berdaftar sebagai fungsi perumahan menjadikan aktiviti perumahan sebagai aktiviti utama, seterusnya menyenaraikan kursus yang diperlukan koperasi dengan mencadangkan kepada MKM bagi menjalankan kursus tersebut. SKM juga perlu menyediakan bantuan teknikal dengan menjadi pemudah cara bagi menghubungkan koperasi dengan pihak-pihak yang terlibat dengan aktiviti perumahan.

Manakala ANGKASA yang bertindak sebagai badan puncak koperasi, menjadi orang tengah dalam pembekalan bahan mentah secara pukal yang secara tidak langsung membolehkan koperasi mengawal harga pasaran. KKTP dan JPN berperanan membantu sektor koperasi dalam menyediakan pelan tindakan, bajet serta mengkaji semula Akta Perumahan dengan memberi kelonggaran kepada koperasi dalam menyediakan perumahan kepada anggotanya. Bank Rakyat pula yang diangkat sebagai bank utama koperasi, seharusnya dapat membantu koperasi mendapatkan hak istimewa sekiranya membuat pinjaman. Seterusnya, gerakan koperasi itu sendiri boleh menjadikan penyelidikan ini sebagai panduan dalam menjalankan aktiviti perumahannya.

Seterusnya, cadangan supaya penyelidikan dan kajian kes tentang aktiviti perumahan perlu dipergiatkan lagi untuk mendapat maklumat yang lebih menggambarkan masalah, cabaran kepada kejayaan dan tidak berjayaanya sesebuah koperasi dalam menjalankan aktiviti perumahan. Ini bagi tujuan pengumpulan data dan maklumat yang lebih terperinci dapat dilakukan untuk mendapat gambaran prestasi aktiviti perumahan yang sebenar. Ini kerana pencapaian prestasi koperasi yang menjalankan aktiviti perumahan hanya berpandukan buku laporan tahunan yang disertakan bersama borang soal selidik; jika ada.

Walau bagaimanapun, analisis secara terperinci tidak dijalankan ke atas maklumat yang disediakan di dalam buku laporan tahunan dan dokumen projek perumahan yang tidak dapat diperoleh oleh penyelidik. Berkemungkinan prestasi ini hanya secara luaran dan sebenarnya prestasi koperasi yang menjalankan aktiviti secara keseluruhannya tidak begitu memuaskan bagi menggambarkan keseluruhan sektor perumahan dalam gerakan koperasi.