

**KETIDAKPATUHAN PENDEPOSITAN PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN
BAGI RUMAH SESEBUAH MILIK INDIVIDU**

MUHAMMAD TAUFIK BIN A RAHMAN

**Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)**

**Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia**

JUN 2017

DEDIKASI

Tercoretnya Hasil Nukilan Ini,

Diiringi terbit mentari,

Perjalananku Bermula Di Sini.

Buat Bonda Dan Ayahanda Tercinta..

Setiap Detik Berada Di Fikiran,

Memperkembangkan Diri Anakanda Untuk Berjuang,

Mengenangkan Setiap Satu Pengorbanan,

Menyusun Jari Menuntut Seribu Kemaafaan Di Atas Setiap Kejahilan,

Dan Setinggi Terima Kasih Diucapkan Sepanjang Anakmu Dibesarkan,

Buat Para Pendidik Yang Budiman..

Tidak Pernah Membuat Keluhan Memberi Bimbingan,

Mohon Dihalalkan Segala Apa Yang Dicurahkan,

Terima Kasih Buat Ilmu Yang Diberikan

Semoga Tuhan Sentiasa Memberkati Kalian.

Terima kasih kepada semua pensyarah pentadbiran dan pembangunan tanah.

Kata-katamu akan dijadikan jambatan untuk aku ke seberang.

Buat Sahabat Seperjuangan..

Terima Kasih Kerana Menjadi Peneman,

Mewarnai Suasana Sepanjang Proses Pendidikan dan Pembelajaran,

Kenangan Bersama Tidak Akan Kulupakan,

Moga Dilimpahi Kejayaan Dan Ikatan Kita Berkekalan.

Ku teruskan perjalanan ini

PENGHARGAAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah segala puji bagi Allah S.W.T serta selawat dan salam ke atas junjungan besar Nabi Muhammad S.A.W dapatlah saya menyiapkan Projek Sarjana pada masa yang telah ditetapkan oleh pihak Universiti Teknologi Malaysia. Dedikasi khas buat tulang belakang saya iaitu insan tersayang, kedua ibu bapa saya.

Jutaan terima kasih juga diucapkan kepada penyelia dan pembimbing Projek Sarjana pengkaji yang disanjung, Dr. Khadijah Bt Hussin. Beliau telah banyak memberi tunjuk ajar, dan nasihat berguna kepada saya sehingga saya mampu menyiapkan tugas Projek Sarjana ini.

Buat Puan Nurazhani Bt Bujang terima kasih tak terhingga di atas teguran dan perkongsian ilmu yang di berikan. Jutaan terima kasih kepada En Muhammad Syahid Bin Ab Talib di atas dorongannya serta selaku jurubahasa sepanjang penulisan ini di terbitkan. Tidak ketinggalan juga kepada En Mohd Afiq Bin Mohd Nizam di atas kerjasama yang di berikan. Terima kasih juga kepada para pensyarah Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah terutamanya dari Program Pentadbiran dan Pembangunan Tanah yang banyak mencurahkan ilmu sepanjang pengajian saya di UTM. Tidak lupa kepada sahabat dan rakan seperjuangan yang banyak membantu saya dalam usaha penghasilan kajian ini.

Seterusnya, jutaan terima kasih kepada adik beradik yang sentiasa menyokong dan mendoakan kejayaan pengkaji.

Sesungguhnya, jasa kalian semua akan dikenang sehingga akhir hayat.

ABSTRAK

Kajian ini mengisahkan tentang implimentasi ketidakpatuhan pendepositan perakuan siap dan pematuhan bagi lot kediaman milikan individu. Bermula tahun 2007 Sijil Kelayakan Menduduki telah di gantikan dengan Perakuan Siap Dan Pematuhan itu di kenali sebagai CCC. Dengan pemansuhan SKM , CCC telah di kuatkuasakan bagi semua permohonan bermula pada tahun tersebut. CCC di wujudkan bagi memudahcara permohonan dan memberi PSP kuasa bagi pematuhan dimana PSP layak untuk memperakukan CCC tersebut. Sebelum CCC di depositkan beberapa peringkat perlu di patuhi iaitu borang berperingkat G1 sehingga G 21. Borang-borang tersebut perlu di patuhi mengikut kelayakan dan perunding masing-masing. Di dalam borang berperingkat tersebut PSP perlu melalui komponen-komponen bagi pengesahan kontraktor berdaftar sahaja yang layak di perakukan. Sepanjang tempoh penyiapan borang tersebut terdapat ketidakpatuhan apabila lantikan kontraktor yang di buat tidak di daftarkan dan PSP tidak perakukan pengesahan borang tersebut. Dan di sebabkan borang berperingkat tersebut gagal di patuhi maka pihak PSP tidak dapat mendepositkan CCC ke peringkat pihak PBT. Perkara ini terjadi adalah di sebabkan kerjasama di antara PSP, kontraktor dan juga pemilik tidak mencapai kata putus di antara mereka. Masing-masing memilih jalan sendiri di sepanjang pembinaan sedang di jalankan. Dengan terjadinya hal yang sedemikian maka, ketidakpatuhan berlaku apabila keseragaman di antara pelan bangunan yang di luluskan dengan pembinaan di tapak. Di sebabkan itu pelbagai pihak termasuk pemain industri terkena kesannya apabila kediaman tersebut tidak mencapai kreteria PBT dan arahan KPKT sebagaimana yang telah di wartakan pada tahun 2007.

ABSTRACT

The implementation of non-deposit of the certificate of completion and compliance for sole possession of the residential lots. Starting in 2007 Certificate of Occupancy has been replaced with a Certificate of Completion and Compliance or known as the CCC. With the abolition of SKM, CCC became effective for all applications beginning of the year. CCC was created to facilitate the application and provide power for permatuhan PSP where feasible to certify the CCC. Prior to CCC deposited some stage needs to be fulfilled, namely G1 staggered form so that G 21. The forms needs to be fulfilled by qualifications and their respective consultants. In the form of the PSP have gradually through the components for a registered contractor is entitled to the certificate. During the preparation of the form of non-compliance when appointment of contractors who do not enroll in and PSP is no form validation certificates. In due form and rated the failed fulfilled then the PSP will not be able to deposit rating of CCC to the local authorities. This problem occurs is caused cooperation between the PSP, the contractor and the owner also did not reach consensus among themselves. Each chose his own path in the construction are on the run. With the occurrence of such case, the non-compliance occurs when the uniformity of the building plans approved for construction on site. Because of the various parties, including industry players affected by the impact when the residence is not up to the criteria of PBT and instructions KPKT as was gazetted in 2007.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	JUDUL TESIS	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	<i>ABSTRACT</i>	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiii
	SENARAI SINGKATAN	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xv
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	4
	1.3 Matlamat Kajian	7
	1.4 Objektif Kajian	8
	1.5 Skop Kajian	8
	1.6 Kepentingan Kajian	9
	1.7 Metodologi Kajian	11
	1.8 Susun Atur Bab	13
	1.8.1 Bab 1 : Pengenalan	13

1.8.2	Bab 2 : Sistem Pensijilan Dan Pengiktirafan Premis	14
1.8.1	Bab 3 : Kajian Kes Ketidakpatuhan Pendepositan Perakuan Siap Dan Pematuhan Di Kawasan Banjaran Kempas, Johor Bahru	14
1.8.4	Bab 4 : Analisis Dan Kajian	14
1.8.5	Bab 5 : Cadangan Dan Kesimpulan	15

2 SISTEM PENSIJILAN DAN PENGIKTIRAFAN PREMIS

2.1	Pengenalan	16
2.2	Definisi Sijil Kelayakan Menduduki (CFO)	18
2.3	Pengesahan Sijil Kelayakan Menduduki	18
2.4	Definisi CCC	21
2.4.1	Kategori Orang Yang Mengemukakan Pelan	22
2.4.2	Pensijilan Perakuan siap dan pematuhan	23
2.4.3	Pusat sehenti Setempat (O.S.C)	25
2.4.4	Notis Mula Kerja	26
2.4.5	Pelan Tamat Tempoh	26
2.4.6	Pemeriksaan Tapak	26
2.4.7	Kontraktor Tred	27
2.4.8	Borang Berperingkat (G1 – G21)	28
2.4.9	Proses Borang Berperingkat	30
2.5	Peranan Dan Tanggungjawab PBT	33
2.5.1	Kebenaran Merancang	33
2.5.2	Pelan Bangunan	34
2.5.3	Permit Sementara	34
2.5.4	Notis	35
2.5.5	Kawal Selia	35

2.6	Pendepositan CCC ke PBT	35
2.7	Notis Peringatan	36
2.8	Notis Amaran	36
2.8.1	Tindakan penguatkuasaan terhadap pengubahsuaian rumah/struktur tanpa kebenaran bertulis dari PBT	36
2.8.2	Tanggungjawab tindakan penguatkuasaan Bangunan	37
2.9	Kesimpulan	39

3.0 KAWASAN KAJIAN: KETIDAKPATUHAN PENDEPOSITAN PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN BANJARAN, KEMPAS JOHOR

3.1	Pendahuluan	40
3.2	Latar Belakang Daerah Johor Bahru	40
3.2.1	<i>Kedudukan Johor Bahru</i>	40
3.2.2	<i>Johor Bahru Sebagai Ibu Negeri</i>	41
3.2.3	<i>Kawasan Pentadbiran MBBJ</i>	42
3.3	Banjaran Kempas Johor Bahru	44
3.4	Proses Pensijilan Perakuan Siap Dan Pematuhan	46
3.5	Tatacara Proses Pendepositan CCC	47
3.5.1	Notis Memulakan Kerja	48
3.5.2	Notis Mengemukakan Borang Berperingkat	48
3.5.3	Proses Pendepositan Perakuan Siap Dan Pematuhan	49
3.5.4	Lawatan Tapak	50
3.5.5	Pengemukakan Laporan Ketidakpatuhan	50
3.5.6	Perakuan Siap Dan Pematuhan	50
3.5.7	Pengecualian Borang Berperingkat	51
3.6	Latar Belakang Kawasan Kajian	53

3.6.1	Maklumat Tanah	54
3.6.2	Komponen Pembangunan	55
3.7	Rumusan Kajian Kes	56
3.7.1	Notis Mula Kerja	58
3.7.2	Perakuan Berperingkat : Kerja Tanah (Borang G 1)	59
3.7.3	Perakuan Berperingkat : Perpaipan Air Dalam (Borang G 5)	59
3.7.4	Rekabentuk Tidak Selaras Pelan Lulus (Borang G 12)	60
3.8	Kesimpulan	60

4.0 ANALISIS KAJIAN

4.1	Pendahuluan	61
4.2	Pengumpulan Data	62
4.3	Kaedah Pengendalian Borang Temubual	63
4.4	Analisis Profil Responden	64
4.5	Kaedah Analisis	66
4.6	Analisis Ketidapatuhan Pendepositan CCC	67
4.7	Analisis Bagi Masalah Yang Di hadapi Di dalam Pendepositan CCC	74
4.6.1	Rekabentuk Kediaman Tidak Selaras Pelan Lulus	74
4.6.2	Senarai Semak	74
4.6.3	Borang Berperingkat (G1 – G21)	75
4.6.4	Kesedaran Pemilik	76
4.8	Kesimpulan	77

5**CADANGAN DAN KESIMPULAN**

5.1	Pendahuluan	78
5.2	Kajian Dan Pencapaian Objektif	78
5.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	80
5.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	81
5.2.2	Pencapaian Objektif Ketiga	82
5.3	Cadangan Kajian	83
5.4	Cadangan Kajian Lanjutan	86
5.5	Limitasi Kajian	87
5.6	Penutup	88

RUJUKAN**LAMPIRAN**

SENARAI JADUAL

NO JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
1.1	Data Permohonan Bagi Rumah Kediaman Sesebuah Bagi Tahun 2013 Sehingga 2014	6
2.1	Perlaksanaan Borang CCC	19
3.1	Komponen Pembangunan	31
3.2	Borang Berperingkat	57
4.1	Responden Dari Pihak PSP	64
4.2	Responden Dari Pihak PBT	65
4.3	Responden Dari Pihak Awam	65
4.4	Undang-Undang Yang Di Gunapakai Di Malaysia	71
4.5	Pematuhan Borang Berperingkat	72

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	carta alir methodologi kajian	10
2.1	carta alir proses perakuan siap dan pematuhan	24
3.1	Kronologi MBBJ	43
3.2	Pelan sempadan MBBJ sebelum dan selepas persempadanan Semula PBT Johor Bahru	43
3.3	demografi komposisi penduduk	44
3.4	Kedudukan Kawasan Banjaran Kempas, Johor Bahru	44
3.5	Lokasi Kawasan Kempas Banjaran	45
3.6	Tatacara Proses Pendepositan CCC	47
3.7	Lokasi Tapak	53
3.8	Tapak Kajian	53
5.1	Cadangan Kajian	84

SENARAI SINGKATAN

AKTA 133	- Akta Parit Jalan Dan Bangunan
AKTA 172	- Akta Perancang Bandar Dan Desa
UKBS 1984	- Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam
CCC	- Certificate Of Completion And Compliance
CFO	- Certificate Fitness Occupied
JPBD	- Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa
LAM	- Lembaga Arkitek Malaysia
LJM	- Lembaga Jurutera Malaysia
MBJB	- Majlis Bandaraya Johor Bahru
OMP	- Orang Yang Mengemukakan Pelan
PSP	- Personel Submitting Person
SKM	- Sijil Kelayakan Menduduki
SP	- Submitting Person

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
1	Salinan Borang Berperingkat (G1-G21)	90
2	Salinan Notis Borang B	111
3	Salinan Surat Kelulusan Pelan	112
4	Salinan Borang Pemeriksaan Tapak	113
5	Surat Kelewatan Pendepositan CCC	120
6	Soalan Temu Bual	121

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Rumah bukan hanya sebuah bangunan, ia juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak dan sebagai tempat berlindung dari anasir cuaca dari bahaya kehidupan masyarakat. Rumah dapat ditafsirkan sebagai tempat perlindungan, untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Di dalam rumah, penghuni memperoleh kesan pertama dari kehidupannya di dalam dunia ini. Rumah merupakan suatu bangunan, tempat manusia tinggal dan perjalanan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat sebagai tempat tinggal atau hunian atau sarana pembangunan sebuah keluarga.

Rumah sesebuah membawa maksud seunit atau lebih tepat rumah yang tidak bersambung di antara rumah bersebelahan antara satu dengan yang lain. Rumah tersebut tidak di kongsi di dalam apa-apa jua seperti dinding dan juga bumbung. Rumah sesebuah juga di kenali sebagai rumah banglo. Ia di bina di atas lot persendirian dan tidak melepasi tanah bersebelahan. Perkataan banglo pada asalnya adalah perkataan bahasa hindi pada tahun 1676 iaitu hindi bangla. Dengan mendirikan kediaman sesebuah pemilik rumah juga dapat menikmati keindahan seperti pokok-pokok yang di tanam di kawasan persekitaran rumahnya. Namun begitu kebiasaan kediaman sesebuah ini di bina di antara satu sehingga tiga tingkat mengikut kesesuaian dan keluasan tanah tersebut. Kediaman sesebuah memerlukan

kos yang agak tinggi ini adalah di sebabkan oleh tiada perkongsian dinding di antara kediaman bersebelahan.

Di dalam sejarah melayu, bangunan mempunyai tujuh perenggan kerangka bertiang kayu, mempunyai tujuh lapisan bumbung dengan tunjuk langit keemasan serta cermin kaca china (Mohamad Tajudin Mohamad Rasdi,2004) . Pembinaan kediaman tidak dapat dipisahkan oleh gaya dan bentuk iklim mukabumi . setiap rekabentuk yang di bina mempunyai ciri-ciri tersendiri yang berkait rapat dengan persekitaran serta kepercayaan agama masing-masing. Iklim sangat di titikberatkan semasa perancangan pembinaan rumah. Ini adalah kerana Malaysia mengalami panas dan hujan sepanjang tahun. Agama membentuk corak hidup orang melayu dari zaman kebudayaan Hindu-Buddha mahupun agama islam. Pengaruh kebudayaan sering memainkan peranan di dalam membentuk senibina rumah di Malaysia. Rekabentuk senibina rumah yang di reka melambangkan keunikan dan mempunyai indentiti tersendiri.

Sijil kelayakan menduduki telah mula di perkenalkan dan di gunakan pakai oleh semua Pihak Berkuasa Tempatan di bawah '*Townboard Enactment 1932*'. Sijil Kelayakan Menduduki (S.K.M) atau kenali sebagai Certificate OF Fitness Occupation (C.F.O) di gunakan sebagai penanda sesebuah rumah atau kediaman memiliki sijil yang menyatakan rumah tersebut telah di perakukan oleh P.B.T dan layak di diami. Pada ketika S.K.M di perkenalkan , setiap pembangunan atau perancangan hendaklah mendapat kebenaran dari P.B.T terlebih dahulu. Satu kajian telah di jalankan bagi meningkatkan lagi sistem pengeluaran kelayakan menduduki yang di keluarkan oleh P.B.T dengan perakuan siap dan pematuhan yang di keluarkan oleh para profesional.

Di Malaysia setiap pemilik tanah yang berhajat ingin membangunkan rumah atau kediaman di dalam kawasan tanah lot sendiri perlu mendapat kelulusan pihak berkuasa tempatan, merujuk kepada Akta 172 menyatakan :-

‘tiada seorang pun boleh memula, mengusaha, atau menjalankan apa-apa pemajuan lain daripada yang menurut kebenaran merancang yang di beri kepadanya di bawah seksyen 22 berkenaan dengan pemajuan itu atau syarat-syarat kebenaran merancang itu’

(Akta 172, Edisi 2007)

Sistem yang digunakan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976, dengan itu bagi mencapai hasrat kerajaan yang menggantikan C.F.O kepada C.C.C selaras dengan keputusan Jemaah menteri pada 21 March 2007. Sebagaimana yang telah ditakrifkan di dalam Akta Jalan, Parit Dan Bangunan (Pindaan 2007) dan Akta Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (Pindaan 2007) yang akan di pertanggungjawabkan bagi mengawal dan mengawasi bangunan yang telah siap di bina dan layak di duduki dan mematuhi semua peruntukan undang-undang yang di peruntukan, pelan bangunan yang telah di luluskan dan syarat-syarat dalaman yang di tetapkan oleh pihak P.B.T.

Dengan Perlaksanaan C.C.C KPKT telah menubuhkan Badan-badan Profesional bagi meminda Undang-Undang sediaada :-

- Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133)
- Akta Arkitek 1967 (Akta 117)
- Akta Pendaftaran Jurutera 1967 (Akta 138)
- Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Perlesenan) 1966 (Akta 118)
- Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)
- Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Akta 1984)

Kini para professional memainkan peranan penting di dalam menggalas tanggungjawab sebagai orang utama melaksanakan proses permohonan pelan bangunan dan juga perakuan siap bina setelah bangunan layak diduduki. Bagi menjaga imej dan nama baik pihak arkitek dan juga jurutera bertauliah, pihak tersebut seharusnya meletakkan kepentingan pembeli bangunan di tempat teratas . dengan wujudnya sistem baru ini para profesional boleh menyumbang secara langsung di dalam mengurangkan dari segi tempoh masa memasuki bangunan kepada pemilik yang sering di hadapi oleh pemilik.

1.2 Pernyataan Masalah

Bermula pada 2007 C.F.O telah di mansuhkan dan digantikan dengan C.C.C. Menduduki atau mendiami kediaman sesebuah tanpa C.C.C juga adalah satu kesalahan dan melanggar Akta 133, Akta Parit,Jalan Dan Bangunan iatu menduduki atau mendiami sesuatu premis atau bangunan tanpa kebenaran bertulis. Mengemukakan salinan Borang F atau C.C.C serta borang berperingkat masih mengalami kelewatan (Lampiran 1), Selaras seksyen 70,Akta Parit,Jalan Dan Bangunan 1974 (Pindaan 2007) Akta A1286. Pembinaan rumah tanpa C.C.C adalah satu kesalahan mengikut Undang-undang yang di gunapakai di Malaysia. Selepas mendapat kelulusan pelan bangunan pemilik bangunan perlu melalui fasa penyiapan pembinaan dengan menggunakan borang G1- G21. Dengan wujudnya borang ini pemain industri memainkan peranan mengikut kelayakan dan pentauliahah mengikut kepakaran masing-masing. Borang tersebut perlu di perakukan setelah pemain industri berpuashati terhadap hasil di dalam tempoh penyiapan bangunan tersebut. Sekiranya badan terlibat di dalam pengesahan tersebut tidak berpuashati akan berlaku pergantungan proses pengeluaran C.C.C , pemain industri pula akan melaporkan kepada pihak P.B.T keatas premis tersebut kerana gagal mematuhi syarat-syarat yang telah di tetapkan. Apa yang berlaku ketika ini , pemilik gagal

menyempunakan pembinaan rumah dan tidak mendapat sokongan pemain industri atas sebab proses pembinaan tidak mengikut kriteria yang di ditetapkan .

Proses mendapatkan pengesahan bagi setiap komponen pembinaan adalah dijalankan secara berperingkat selaras dengan penyiapan komponen pembinaan di tapak. Justeru itu, pengeluaran C.C.C adalah di bawah kawalan PSP. Sehubungan itu, tempoh pengeluaran C.C.C adalah lebih terjamin di bawah sistem ini memandangkan penglibatan P.B.T adalah pada tahap yang lebih minima dalam proses pengeluaran C.C.C berbanding C.F.O. Walau bagaimanapun, kawalan pemantauan (check and balance) P.B.T masih dikekalkan dan kuasa P.B.T bagi memastikan keselamatan bangunan yang dibina tidak terjejas di bawah sistem baru ini.

Di bawah sistem ini, PSP boleh mengeluarkan C.C.C serta merta setelah berpuas hati pembinaan telah mematuhi undang-undang serta syarat-syarat yang telah ditetapkan. Sementara itu, dalam sistem C.F.O, setelah berpuas hati dengan pembinaan, PSP perlu pula mengemukakan permohonan kepada P.B.T untuk semakan dan pemeriksaan di tapak sebelum C.F.O boleh dikeluarkan.

Di bawah sistem C.C.C berkemungkinan akan terjadi konflik kepentingan ('conflict of interest') kerana PSP yang menyelia kerja pembinaan adalah merupakan juga pihak yang mengeluarkan C.C.C. Begitu juga sebagaimana yang diperkatakan akan ada elemen pakatan di antara pihak pemain industri dan PSP di dalam sesuatu pemajuan kerana PSP adalah ejen atau pihak yang dilantik oleh pemilik kediaman. Selain itu juga sering berlaku kegagalan pengeluaran C.C.C akibat komponen berperingkat tidak di patuhi. Ini adalah di sebabkan kurang kerjasama di antara pemilik, pemain industri serta PSP.

Jadual 1.1 : Data Permohonan Bagi Rumah Kediaman Sesebuah Bagi Tahun 2013 Dan Tahun 2014.

Bil	Perkara	Tahun/ 2013	Tahun 2014
1	Permohonan	36	51
2	Permohonan Di tolak	1	11
3	Kelulusan Pelan bangunan	35	40
4	Permohonan Pelan Pindaan	2	1
5	Kelulusan Pelan Pindaan	2	1
6	Pematuhan Borang G1-G21	9	4
7	Pendepositan C.C.C	9	4
8	Pembaharuan Pelan	2	6
9	Fail Tawakuf	6	15

(Sumber : November 2016,MBJB)

Merujuk kepada jadual di atas menunjukkan bahawa pada tahun 2013 terdapat 36 permohonan bagi bangunan sesebuah milik individu. Di antara 36 permohonan tersebut satu daripadanya di tolak atas sebab tidak mematuhi piawaian yang di tetapkan manakala 35 permohonan telahpun di luluskan. Daripada permohonan tersebut 2 daripada 35 permohonan yang telah diluluskan melalui proses meminda pelan bagi perubahan dalaman dan telah mendapat kelulusan pindaan ke atas pelan bangunan. Di antara 35 kelulusan pelan hanya 9 permohonan telah mengemukakan borang berperingkat (G1 – G21) dan telah mendepositkan perakuan siap dan pematuhan. Pada tahun 2013 juga 2 permohonan telah mengemukakan pembaharuan pelan. Ini adalah kerana pihak pemilik masih belum memulakan pembinaan dan masih belum mengemukakan Notis mula kerja (Borang B) (Lampiran2) sebagaimana arahan di dalam Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Walaubagaimanapun hanya 9 permohonan telah di depositkan C.C.C

tetapi hanya 6 fail sahaja di tawakufkan manakala baki 3 permohonan lagi masih dalam pemantauan dan proses pemulangan wang deposit.

Bagi tahun 2014 pula , terdapat 51 permohonan pelan bangunan bagi kediaman sesebuah telah di terima 11 daripada permohonan tersebut di tolak atas sebab tidak mematuhi piawaian dan syarat-syarat yang tidak di patuhi. 40 permohonan telah mendapat kelulusan pelan bangunan di mana satu daripadanya memohon pelan pindaan dan telahpun mendapat kelulusan. Daripada 40 permohonan yang di luluskan 6 permohonan tidak memulakan kerja pembinaan tetapi telah memohon pembaharuan pelan ke atas pelan lulus. Oleh itu tahun 2014 di dapati hanya 4 permohonan sahaja yang telah di depositkan C.C.C dan selebihnya masih dalam proses penyiapan pembinaan dan proses pematuhan dan perakuan siap bina.

Oleh itu, satu kajian adalah perlu di laksanakan untuk mengkaji implimentasi C.C.C atas rumah sesebuah lot kediaman dan tahap pengetahuan pemilik lot kediaman tersebut dalam mematuhi proses pengeluaran C.C.C.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji ketidakpatuhan peringkat pembinaan terhadap pendepositan perakuan siap dan pematuhan.

1.4 Objektif kajian

Kajian ini telah menggariskan tiga objektif iaitu :-

- a) Mengenalpasti proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan bagi pembinaan rumah sesebuah.
- b) Mengkaji kesan perakuan siap dan pematuhan ke atas rumah sesebuah lot kediaman.
- c) Mengkaji kesedaran pemilik individu rumah sesebuah lot kediaman tentang wujudnya perakuan siap dan pematuhan.

1.5 Skop Kajian

Kawasan kajian yang di pilih adalah di kawasan pentadbiran MBBB bagi Lot Kediaman rumah sesebuah permohonan individu. Kajian ini dijalankan bagi mengkaji pemantauan badan profesional dalam mendepositkan C.C.C bagi permohonan individu rumah sesebuah serta proses pengeluarannya .Selain itu skop kajian ini juga akan melihat sikap pemilik di dalam melantik badan profesional dan juga implimentasi terhadap C.C.C tersebut. Bagi memastikan objektif ini tercapai, skop kajian ini perlulah berpandukan kepada permohonan pelan bangunan bagi tahun 2013-2014 .

Kajian ini akan melihat sikap pemilik di dalam perlantikan PSP bagi tujuan mendapatkan C.C.C bagi rumah kediaman mereka. Ini dapat di lakukan dengan menyemak permohonan yang di buat oleh individu . Jangkamasa yang diambil bagi pelan bangunan berdasarkan permohonan dari tahun 2013 sehingga 2014 kerana data yang di perolehi 2 tahun ini adalah sah.

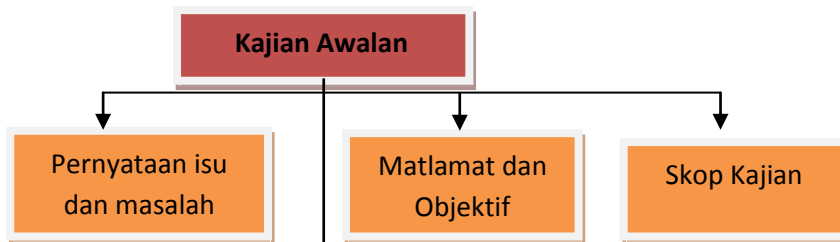
1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini akan di jadikan sumber rujukan kepada umum di dalam cara yang terbaik bagi Pemain industri didalam menjayakan penyiapan pembinaan. Dengan memilih pemain industri di dalam melengkapkan tugas masing-masing sebagaimana yang telah di ditetapkan . Walaupun pada asalnya, C.C.C adalah di pandang sangat mudah di kalangan umum tetapi terdapat pelbagai risiko jika tersilap di dalam pemilihan pemain industri.

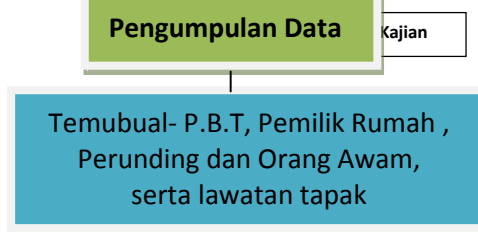
Selain itu juga, dengan pemilihan pemain industri yang salah maka akan terjadi kegagalan penyiapan sesuatu pembinaan yang bercanggah dengan speksifikasi yang telah di pertanggungjawabkan. Antara skop kajian ini akan meliputi aspek-aspek seperti :-

- i. Memfokuskan kepada permohonan kediaman sesebuah di sekitar kawasan Johor Bahru yang telah di daftarkan di bawah Pusat Sehati Setempat (O.S.C). Mana-mana permohonan yang bercanggah dengan senarai semak O.S.C di dalam pemantauan dan juga tidak mematuhi syarat-syarat yang telah di ditetapkan terlibat di dalam kajian ini.
- ii. Kajian ini tertumpu kepada mana-mana pembinaan yang tidak selaras dengan pelan lulus atau tidak memenuhi kreteria syarat perakuan siap dan pematuhan. Kajian ini tidak meliputi tentang harga atau nilaiian sesebuah kos pembinaan.
- iii. Kajian ini juga merangkumi proses borang-borang berperingkat yang menyentuh punca ketidakpatuhan perakuan siap dan pematuhan dan mengakibatkan kegagalan pihak orang yang bertanggungjawab di dalam mendepositan sepanjang tempoh pembinaan di jalankan. Selain itu, kajian ini melibatkan agensi-agensi yang terlibat sebagaimana yang di nyatakan di dalam syarat-syarat yang di keluarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

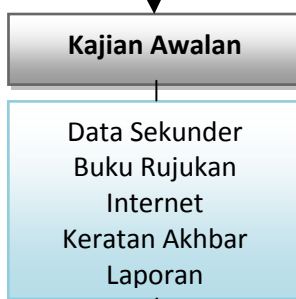
PERINGKAT I



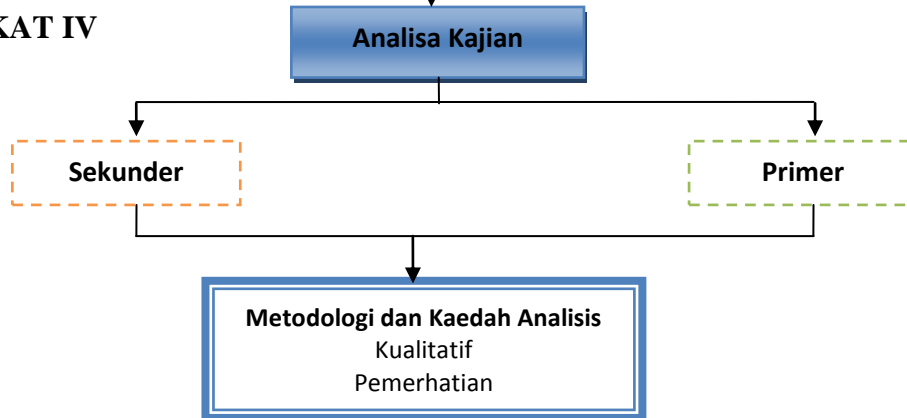
PERINGKAT II



PERINGKAT III



PERINGKAT IV



PERINGKAT V



Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian

(Sumber : Olahan Penulis,2017)

1.7 Metodologi Kajian

Untuk mencapai matlamat dan juga objektif kajian yang telah ditetapkan, kualitatif dan kuantitatif akan di buat secara menyeluruh agar ianya akan tercapai. Pengumpulan data dan analisis data di gunakan bagi mencapai matlamat tersebut. Di dalam metodologi ini juga akan menunjukkan secara terperinci bagi menunjukkan penyelidikan ini adalah sah.

Secara keseluruhannya, di dalam menjalankan penyelidikan ini akan menjalani beberapa peringkat proses kajian dan akan di bahagikan kepada lima bahagian iaitu kajian awalan, kajian literature, kajian kawasan kajian, metodologi dan analisa data, cadangan dan kesimpulan.

a) Peringkat 1 : Kajian Awalan

Peringkat kajian awalan adalah rangka kerja kajian keseluruhan. Penulis mengenalpasti isu dan masalah yang timbul, menetapkan matlamat dan objektif dan skop kajian. Daripada isu-isu yang di perolehi akan dapat mengenalpasti kewujudan masalah tersebut. Aspek-aspek yang di terima dalam permasalahan yang wujud adalah di tafsirkan sebagai masalah yang wujud dan kajian perlu menyasarkan kepentingan masalah dan ia perlu di perjelaskan.

Selain daripada itu, pada peringkat pertama juga akan menetapkan matlamat kajian yang akan di jalankan terhadap ketidakpatuhan perakuan siap dan pematuhan sepanjang tempoh pembinaan di jalanakan. Pada peringkat ini juga akan menetapkan objektif kajian dan lebih memfokuskan kepada objektif yang telah di hadkan.

b) Peringkat II : Kajian Literatur

Kajian literatur yang di buat adalah ringkasan kepada ringkasan dan pemahaman yang berkaitan dengan Pemain industri dan Badan Profesional serta pemilik . Sumber pembacaan terdiri daripada data sekunder seperti rujukan , jurnal, arkitel, majalah ,keratan akbhar dan laman web. Kajian ini lebih didefinasikan sebagai rujukan ke tas dokumen dan data-data yang di perolehi yang berkaitan dengan skop kajian dan mengandungi maklumat, idea. Sumber bacaan yang di perolehi daripada perpustakaan, sumber agensi-agensi luar mengenai sejarah dan perjalanan sepanjang pembinaan di jalankan. Dengan memperolehi maklumat tersebut, akan dapat membantu kajian ini dalam bentuk jadual, rajah dan akan di terjemahkan melalui penulisan.

c) Peringkat III : Kajian Kes

Ia sangat penting dan memerlukan pemantauan yang teliti bagi mendapatkan hal-hal sebenar yang berlaku di tapak bina. Rekod-rekod terdahulu di semak sebagai sumber rujukan. Menemuramah akan dilakukan bagi mengumpul maklumat yang di terima. Individu dan organisasi yang berkenaan melalui temujanji bagi pengumpulan data primer. Individu yang bakal di temuramah adalah Lembaga Arkitek Malaysia, Pusat Sehenti (O.S.C) MBBB dan Pihak Berkuasa Tempatan. Selain daripada itu kajian lepas di jadikan panduan sebagai sumber inspirasi di dalam mencetuskan idea-idea baru di dalam kajian yang di jalankan.

d) Peringkat IV : Analisis Data

Pada peringkat ini , pengumpulan dan penyusunan data di lakukan. Data primer dan data sekunder akan di analisis dan diolah secara kualitatif. Ia di bentangkan melalui bentuk rajah,statistik,jadual dan sebagainya. Dari data primer kajian ini di buat melalui temubual dengan pihak-pihak yang terlibat samaada dari agensi kerajaan mahupun agensi swasta. Data yang di perolehi akan di terangkan melalui dengan lebih lanjut di dalam Bab 4.

e) Peringkat V : Kesimpulan Dan Cadangan

Hasil daripada rumusan dan analisis kajian, keputusan akan selaras dengan objektif dan matlamat yang telah ditetapkan. Cadangan bagi kajian ini lebih memfokuskan di dalam garis panduan serta skop agensi terlibat di dalam pembinaan pembangunan mengikut kategori masing-masing. Selain daripada itu, cadangan yang di terima melalui temubual dan pendapat wakil-wakil Arkitek serta Jurutera yang bertaualiah. Rumusan dan lanjutan kajian akan memberi idea-idea baru terhadap pengkaji baru mengenai sorotan yang di terima dan di inspirasikan di masa akan datang.

1.8 Susun Atur Bab

Hasil kajian akan menyumbang persefahaman yang akan merumuskan tentang hasil kajian penulis. Terdapat beberapa permasalahan yang di kenalpasti berdasarkan kajian literatur kajian, kajian kes dan analisis kajian. Oleh itu, cadangan untuk kajian lanjutan akan di utarakan dan di usulkan bagi dapat membantu kajian ini di masa akan datang.

1.8.1 Bab 1 : Pengenalan

Bab ini lebih menyentuh berkaitan latar belakang kajian yang akan di kaji. Ia lebih membincangkan tentang pernyataan masalah yang sedang di hadapi, objektif kajian, kepentingan kajian, skop kajian. Analisis data yang di perolehi daripada sumber-sumber primer dan juga sekunder dan metodologi kajian. Komponen yang di perolehi akan di terjemahkan di dalam bentuk penulisan dan olahan penulis sebagaimana kehendak syarat-syarat kelayakan di dalam penulisan tesis.

1.8.2 Bab 2 : Sistem Pensijilan Dan Pengiktirafan Premis

Didalam bab ini akan menghuraikan tentang perjalanan perakuan siap dan pematuhan. Selain daripada itu juga bab ini akan menyentuh tentang borang-borang berperingkat sepanjang tempoh pembinaan di jalankan. Di samping itu juga, pihak-pihak terlibat di dalam perjalanan pembinaan serta badan-badan terlibat. Faktor-faktor utama dalam kajian ini adalah melibatkan dari permulaan permohonan pelan bangunan sehingga CCC di kemukakan. Bab ini juga menyentuh sedikit tentang kesan pembinaan dan ketidakpatuhan terhadap undang-undang atau akta yang di gunapakai seandainya CCC tidak di depositkan.

1.8.3 Bab 3 : Kajian Kes Ketidakpatuhan Pendepositan Perakuan Siap Dan Pematuhan Di Kawasan Banjaran Kempas, Johor Bahru

Di dalam bab ini, lebih memdedahkan tentang kawasan kajian yang akan di kaji oleh penulis, kawasan tersebut di pilih adalah kerana kawasan tersebut masih di dalam pembinaan dan di dalam tempoh penyiapan. Namun begitu bab ini akan menjelaskan tentang perjalanan pembinaan tersebut di samping badan-badan terlibat serta agensi luar yang terlibat. Latar belakang permohonan akan di sentuh serta kawasan pentadbiran di dalam kawasan pentadbiran MBBJ.

1.8.4 Bab 4 : Analisis Dan Kajian

Di dalam bab ini, akan melibatkan peringkat-peringkat analisis data-data yang di perolehi di dalam bentuk data atau temubual. Selain itu juga ia akan menjawab segala persoalan yang timbul semasa kajian ini di mulakan dan kan menjawab objektif kajian. Data yang di perolehi akan di kumpul dan dianalisis mengikut prosedur dan kehendak yang telah di ditetapkan. Hasil keputusan yang diperolehi akan di jadikan sebagai rumusan kepada tajuk kajian ini. Namun begitu bagi mencapai matlamat kajian hasil analisis tersebut akan di laksanakan bagi mencapai objektif.

1.8.5 Bab 5 : Cadangan Dan Kesimpulan

Bab 5 pula, akan menerangkan tentang cadangan dan juga kesimpulan berkaitan hasil kajian yang di perolehi sepanjang penulisan ini di kaji. Selain itu, beberapa cadangan akan di nyatakan bagi membantu menyelesaikan masalah yang timbul serta merungkai hasil keputusan dan penemuan yang berhasil di perolehi. Di akhir kajian, kesimpulan secara komprehensif akan di bentuk dan akan menunjukkan bahawa analisis ini adalah tepat dan memenuhi prosedur dan kehendak objektif. Bagi kajian lanjutan akan di utarakan bagi membantu bakal pengkaji di masa kan datang.

RUJUKAN

Amir Hamzah Bin Mohd Yunus (2007). *Certificate Of Completion And Compliance : New Role For The Architect*. Seminar On Southern Johor Development : Prospects And Challenges In The 21 Century.

Bahagian Perancangan Dasar Dan Pembangunan (2002), *Garis Panduan Proses Kelulusan Pembangunan*. Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan.

Crouch, D. P. (1985). *History of architecture, Stonehenge to Skycrapers*. New York: McGraw Hill.

Kamus Am (1995). Crescent News (K.L.) Sdn. Bhd. Kuala Lumpur.

Kamus Bahasa Melayu Nusantara (2003). Dewan Bahasa dan Pustaka, Brunei Darussalam.

Kamus Dewan Edisi Keempat (2005), Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

MBJB (1978 – 2002), *Dasar-Dasar Yang Telah Di luluskan Oleh MBJB*.

MBJB (1978 – 2013), *Dasar-Dasar Yang Telah Di luluskan Oleh MBJB*.

Mohamad Tajudin Mohamad Rasdi,(2004), *The architectural heritage of the malay world* , Universiti Teknologi Malaysia.

Ibrahim Wahab (1991). *Perancangan Bandar Aspek Fizikal Dan Kawalan Pembangunan*. Dewan Bahasa Pustaka, Kementterian Pendidikan Malaysia: Kuala Lumpur

International Law Book Services (2013), *Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Perlesenan 1966 (Act 118)*. Lembaga Pendidikan Undang-Undang, Percetakan Maziza Sdn Bhd

International Law Book Services (2015), Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133). Lembaga Pendidikan Undang-Undang, Percetakan Maziza Sdn Bhd

International Law Book Services (2015), Local Government And Subsidiary 1976 Legislation (Act 171). Lembaga Pendidikan Undang-Undang, Percetakan Maziza Sdn Bhd

International Law Book Services (2015), Kanun Tanah Negara (Akta 1965). Lembaga Pendidikan Undang-Undang, Percetakan Ikhsan Sdn Bhd

International Law Book Services (2013), Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Lembaga Pendidikan Undang-Undang, Percetakan SS Graphic Printers (M) Sdn Bhd.

Ismail Omar (1999). Teori Dan Amalan Perumahan, Johor. Jabatan Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.

Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa, Semenanjung Malaysia (1997). Garis Panduan Perancangan Dan Pembangunan Segajat : Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Malaysia

Jabatan Kerajaan Tempatan (2002), Pekeliling /Arahan Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Kepada Perumahan Dan Kerajaan Tempatan.

Jabatan Perumahan Negara, Dasar Perumahan Negara. Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Malaysia.

Law Of Malaysia (2004), Housing Development (Control And Licensing). (Act 118), MDC Publishers Sdn Bhd.

Saari Omar dan Megat Arif Shah (2005) "The Application of the Concept of Defensible Space for Secured Housing Environment Planning Malaysia". Dlm. Jurnal *Malaysian Institute of Planners*, Jil. 3.

**Zaidi Bin Mohamad (2009), Pelaksanaan Sistem CCC Bagi Pembangunan Hartanah
Kediaman Dalam Kawasan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ)
Selangor Darul Ehsan.**