

Punca-punca Kelewatan Pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) Projek Perumahan di Malaysia (Causes of delay in Issuance Certificate Completion and Compliance (CCC) of Housing Projects in Malaysia)

Noraziah Mohammad*, Aishah Samsudin, Suhana Johar & Mazlan Mohd Tahir

Faculty of Engineering & Built Environment, Universiti Kebangsaan Malaysia, Malaysia

*Corresponding author: norazahmohammad@ukm.edu.my

Received 17 March 2023, Received in revised form 7 May 2023
 Accepted 8 July 2023, Available online 31 October 2023

ABSTRACT

The Certificate of Completion and Compliance (CCC) was implemented in April 2007. The Certificate of Completion and Compliance is a certificate that confirms that a building is eligible and safe to occupy, issued by the main person who submits it. Most of the housing projects fail to hand over the building to the buyer within a set time period such as in the sale and purchase agreement caused by the failure to issue a completion certificate and compliance. This study aims to identify the causes of delays in issuing certificates of completion and compliance for housing projects in Malaysia. Qualitative methods through literature review have been used to identify the processes of issuing certificates of completion and compliance (CCC) of housing projects in Malaysia and to identify the causes of delays in issuing certificates of completion and compliance (CCC). Next, a questionnaire was conducted on 141 respondents to identify the causes of delays in issuing Certificates of Completion and Compliance (CCC) for housing projects in Malaysia. The results of the literacy study found that 18 causes of delay in the issuance of completion and compliance certificates. The findings found that the main contributors to the delay in issuing completion certificates and compliance for housing projects in Malaysia are caused by developers, consultants, contractors, local authorities, external technical agencies and others.

Keywords: Certificate completion and compliance; housing project and delay issuance of certificate

ABSTRAK

Perakuan Siap dan Pematuhan (Certificate Completion and Compliance - CCC) telah mula dikuatkuasakan pada April 2007. Perakuan Siap dan Pematuhan merupakan perakuan yang mengesahkan sesuatu bangunan layak dan selamat diduduki yang dikeluarkan oleh orang utama yang mengemukakan. Seringkali projek perumahan mengalami kegagalan dalam menyerahkan bangunan kepada pembeli dalam tempoh masa yang telah ditetapkan seperti dalam perjanjian jual beli berpunca dari kegagalan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Kajian ini bertujuan bagi mengenalpasti punca-punca kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan bagi projek perumahan di Malaysia. Keadah kualitatif melalui kajian literatur telah digunakan bagi mengenal pasti proses-proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan (CCC) projek perumahan di Malaysia dan mengenal pasti punca-punca kelewatan pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC). Seterusnya, soal selidik telah dijalankan ke atas 141 responden bagi dikenalpasti punca-punca kelewatan pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) untuk projek-projek perumahan di Malaysia. Hasil kajian literasi mendapati sebanyak 18 punca-punca kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Hasil pene-muan mendapati penyumbang punca-punca kelewatan utama pengeluaran perakuan siap dan pematuhan bagi projek perumahan di Malaysia adalah disebabkan oleh pemaju, perunding, kontraktor, pihak berkuasa tempatan, agensi tekni-kal luaran dan lain-lain.

Kata kunci: Perakuan siap dan pematuhan; projek perumahan; kelewatan perakuan

PENGENALAN

Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) mula dikuatkuasa pada 12 April 2007 yang menggantikan Sijil Kelayakan Menduduki (CF). Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) diwujudkan mampu menangani masalah tempoh masa kelulusan perakuan kerana permohonan di bawah kuasa orang utama yang mengemukakan (PSP) yang menyelia pembinaan projek dari awal tempoh pembinaan itu sendiri. (R.Zakaria, A.I.C.Ani, A.S.Ali 2014). Oleh itu pemilik dapat memasuki bangunan dalam tempoh yang lebih cepat.

Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) bermaksud perakuan yang dikeluarkan oleh orang utama yang mengemukakan apabila semua kerja-kerja bangunan diselesaikan mengikut rekabentuk pelan yang telah diluluskan. (Nor, 2008) Ia juga merupakan perakuan yang mengesahkan ia selamat dan layak untuk diduduki. (KPKT, 2007). Kerja- kerja yang telah siap sepenuhnya perlu memenuhi kehendak pihak berkuasa tempatan, undang-undang, peraturan dan keperluan oleh agensi luar yang berkaitan seperti pihak Bomba, Agensi Bekalan Air dan banyak lagi.

Berdasarkan Subseksyen 25a. Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Sesuatu bangunan layak menerima Perakuan Siap dan Pematuhan apabila Orang Yang Berkelayakan bersedia memperakukan bahawa :

1. dia telah mengawasi pembinaan dan penyiapan rumah berasingan yang dibina secara tunggal itu dan bahawa sepanjang pengetahuan dan kepercayaannya bahawa rumah berasingan yang dibina secara tunggal itu telah dibina mengikut Undang-undang Kecil ini;
2. syarat-syarat yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan telah dipenuhi;
3. semua perkhidmatan perlu telah disediakan; dan
4. dia menerima tanggungjawab penuh bagi bahagian yang berkenaan dengannya.

Perakuan Siap dan Pematuhan diperkenalkan bagi memudahkan proses perakuan kerana pengeluaran perakuan dikeluarkan sendiri oleh pihak perunding yang lebih memahami selok belok pembinaan projek dan penyeliaan yang kerap semasa pembinaan berbanding pihak berkuasa tempatan. Oleh itu, selayaknya, kuasa perakuan ditanggung oleh pihak professional. Walaubagaimanapun, pihak berkuasa tempatan masih mempunyai kuasa dalam memastikan sesuatu bangunan selamat dan sesuai diduduki seperti yang termaktub di bawah sub seksyen 70 (24) Akta 133, iaitu pihak berkuasa tempatan diberi kuasa bagi mengeluarkan notis bertulis kepada PSP dan SP supaya memperbertul ketidakpatuhan dan menahan pengeluaran CCC sehingga ketidakpatuhan diperbertul (KPKT 2007).

Adalah menjadi satu kesalahan bagi pemilik menduduki sesuatu bangunan tanpa memiliki sebarang perakuan yang dikeluarkan oleh Orang Utama yang Mengemukakan, tidak kira bangunan komersial mahupun bangunan kediaman. (KPKT 2007). Menurut Subseksyen 28 (2), Kesalahan di bawah Akta, Undang-Undang Kecil Bangunan Kecil Seragam menyatakan bahawa : –

“tiada seorang pun boleh menduduki atau membenarkan diduduki mana-mana rumah berasingan yang dibina secara tunggal melainkan jika suatu perakuan siap dan pematuhan telah dikeluarkan di bawah Undang-Undang Kecil ini bagi rumah berasingan yang dibina secara tunggal itu dan apa-apa kegagalan untuk mematuhi perenggan ini boleh menyebabkan orang itu boleh didakwa di bawah Akta”.

KAJIAN KEPUSTAKAAN

DEFINISI PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN

Menurut risalah pengenalan yang dikeluarkan oleh Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) adalah suatu perakuan yang mengesahkan bahawa sesuatu bangunan selamat dan sesuai untuk diduduki dan sijil ini hanya akan dikeluarkan setelah pembinaan mematuhi peruntukan undang-undang, pelan bangunan yang diluluskan dan juga syarat-syarat yang ditetapkan oleh pihak berkuasa tempatan dalam pelan lulus. Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan merupakan ‘self regulation’ dengan memperkenalkan tanggungjawab secara matrik melalui Perakuan Beperingkat Borang G1 sehingga borang G21.

Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) ditakrifkan sebagai perakuan yang diberikan menurut undang-undang kecil di bawah Akta Jalan, Saliran & Bangunan (Akta 133) yang di maksudkan bagi menggantikan Sijil Layak Menduduki. Akta ini tertakluk di Semenanjung Malaysia bermula 12 April 2007. KS, I. H. S., & Rajoo (2007).

Perakuan bangunan merupakan salah satu langkah dalam proses kawalan bangunan dimana perakuan dikeluarkan oleh pihak profesional bagi mengesahkan bahawa bangunan yang dibina tanpa mengira sama ada bangunan baru, tambahan atau ubah suai layak digunakan dan diduduki. Merujuk kepada peruntukan seksyen 70, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) jika sesuatu projek hendak dilaksanakan ia mesti mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa tempatan. Setelah kebenaran merancang diperoleh, pemaju akan mengemukakan pelan bangunan kepada pihak berkuasa tempatan bagi mendapatkan kelulusan sebelum kerja pembinaan dilakukan di tapak pembinaan. Akhirnya,

setelah pembinaan selesai dan memenuhi syarat-syarat kelulusan dan peruntukan undang-undang, maka pemaju layak memohon perakuan sijil bangunan yang dikeluarkan oleh arkitek. Zakaria, R., Ani, A. I. C., & Ali, A. S. (2014).

DEPOSIT PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN

Orang utama yang mengemukakan (PSP) bertanggungjawab ke atas kelancaran pembinaan bagi memastikan kontraktor melaksanakan kerja mengikut kontrak dan menyiapkan kerja pembinaan sehingga perakuan siap kerja praktikal dikeluarkan. Selain itu, orang utama yang mengemukakan (PSP) juga bertanggungjawab dalam menguruskan borang dan pra-syarat berkenaan dalam pengeluaran perakuan siap dan pematuhan.

Orang utama yang mengemukakan (PSP) bersama pihak agensi teknikal luaran perlu berpuas hati selepas pemeriksaan tapak dilakukan. Sekiranya semasa lawatan tapak didapati terdapat ketidakpatuhan, laporan ketidakpatuhan perlu dikemukakan melalui unit pusat sehenti (OSC). PSP perlu perbetul ketidakpatuhan dalam tempoh 21 hari atau tempoh yang ditetapkan dan memaklumkan penyiapan pembetulan setelah selesai. Berdasarkan manual OSC 3.0 sekiranya pihak berkuasa tempatan tidak melakukan lawatan tapak dalam tempoh 14 hari selepas pembetulan selesai, boleh menganggap pembetulan adalah memuaskan. Jika ketidakpatuhan melibatkan keselamatan awam, pihak berkuasa tempatan boleh memperbetul ketidakpatuhan dengan kos ditanggung oleh pemilik bangunan.

Setelah syarat-syarat dipenuhi, orang utama yang mengemukakan (PSP) akan mengeluarkan perakuan siap dan pematuhan (CCC) dalam bentuk Borang F yang mengesahkan bahawa dia telah mengawasi sepanjang pembinaan dan penyiapan bangunan dengan pengetahuan dan kepercayaan bangunan ini telah dibina dan diselesaikan mengikut lunas undang-undang Akta Jalan, Parit, dan Bangunan (Akta 133), Undang-undang Kecil Bangunan Seragam dan pelan lulus bangunan.

Pengeluaran perakuan siap dan pematuhan merupakan proses terakhir selepas pembangunan siap dibina. Suatu proses yang panjang perlu dilalui bagi menjayakan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan (CCC) dengan melibat banyak pihak. Oleh itu tanggungjawab bersama pelbagai pihak yang terlibat dalam pengeluaran perakuan siap dan pematuhan (CCC) adalah diperlukan bukan sahaja terletak kepada PSP semata. Sebagai contoh, pihak pembekal perlu mengeluarkan surat jaminan bahan dan komponen yang dibekalkan. Surat jaminan bahan perlu disediakan sebelum pihak orang utama yang mengemukakan (PSP) mengeluarkan perakuan siap dan pematuhan. Nor, K. M. (2008).

Setelah perakuan siap dan pematuhan diperakui, PSP perlu mengemukakan salinan sijil borang F dan borang G1 hingga G21 kepada pihak berkuasa tempatan dan lembaga profesional terlibat, samada Lembaga Arkitek Malaysia atau Lembaga Jurutera Malaysia dalam tempoh 14 hari selepas perakuan dikeluarkan. (UBBL (pindaan) 2007) KS, I. H. S., & Rajoo (2007). Perakuan siap dan pematuhan asal akan diserahkan kepada pemilik bangunan badan profesional, pihak berkuasa tempatan dan orang utama yang mengemukakan itu sendiri.

Jika berlaku pemalsuan dalam pengeluaran perakuan siap dan pematuhan serta pelanggaran undang-undang berkaitan perakuan ini, orang utama yang mengemukakan (PSP) boleh dikenakan tindakan denda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi sepuluh tahun atau kedua-duanya sekali.

PUNCA-PUNCA KELEWATAN PENGELUARAN PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN (CCC)

Punca-punca kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan (CCC) di kategori kepada enam kumpulan berdasarkan pihak yang terlibat seperti dalam Rajah 1.



RAJAH 1. Enam kategori penyumbang kepada punca-punca kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan

PUNCA-PUNCA BERKAITAN PEMAJU

1. Kewangan

Kemampuan kewangan dan kelewatan pembayaran kepada perunding dan kontraktor adalah faktor terpenting bagi memastikan kelancaran sesuatu projek pembinaan. Pemilik perlu memastikan keupayaan kewangan yang kukuh untuk mengekalkan aliran tunai projek. Yong, Yee & Mustafa,

Nur. (2012). Kekangan kewangan boleh menyebabkan kelewatan pembayaran kepada kontraktor seterusnya menyebabkan perakuan siap dan pematuhan tidak dapat dikeluarkan pada tempoh masa yang sepatutnya. Berdasarkan kajian oleh Alaghbari et al. (2007) menyatakan faktor kekangan kewangan menjadi punca utama dalam kelewatan sesuatu pembangunan.

2. Perubahan skop projek

Berdasarkan kajian Frank D.K Fugar & Agyakwah-Baah, A B (2010) perubahan skop kerja oleh klien merupakan faktor kelewatan bagi sesuatu projek. Arahan perubahan kerja berpunca daripada kesilapan, perubahan rekabentuk dan spesifikasi oleh pemaju, masalah daripada faktor luaran yang tidak dapat dielak, perubahan rancangan atau skop kerja serta kecacatan rekabentuk. Bakar, M. N. R. A. (2008). Secara tidak langsung perubahan kerja memberi impak kepada penambahan masa projek pembinaan.

3. Tempoh masa membuat keputusan yang lama

Tumi, S. A. H., Omran, A., & Pakir, A. H. K. (2009) Libya adalah berpunca daripada kelewatan dalam membuat keputusan oleh pemilik menjadi faktor kepada kelewatan kepada kemajuan kerja di tapak. Kecekapan pegawai penguasa dalam menguruskan sesuatu projek amat diperlukan bagi melancarkan perjalanan proses pembinaan oleh itu kontraktor dapat menyiapkan kerja mengikut rancangan kerja yang telah diatur. Birokrasi pemaju yang kompleks juga menyebabkan sesuatu keputusan dibuat mengambil masa yang lama kerana kebiasaannya keputusan penting perlu diputuskan oleh peringkat tertinggi.

4. Tempoh masa pembangunan tidak munasabah

Abedi, M., Fathi, M. S., & Mohammad, M. F. (2011) menyenaraikan 30 langkah yang telah dikenalpasti bagi mengelakkan kelewatan sesuatu projek di antaranya ialah memberi peruntukan masa dan wang mencukupi pada fasa rekabentuk lagi. Sikap tamak demi mengaut keuntungan oleh pemaju kadangkala memaksa sesuatu pembinaan disiapkan segera sehingga kadangkala tidak munasabah akhirnya mengundang kepada kualiti kerja yang lemah malah projek tidak dapat disiapkan dalam tempoh yang diberikan.

PUNCA-PUNCA BERKAITAN PERUNDING

1. Kredibiliti Orang Utama Yang Mengemukakan

Perunding merupakan penyumbang kepada sesuatu kejayaan sesebuah projek. Pengetahuan dan kepakaran

perunding diperlukan dalam proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Syarikat yang berpengalaman selama bertahun-tahun dianggap lebih berkemampuan mengurus dan memantau projek dengan lebih baik. Yong, Yee & Mustaffa, Nur. (2012). Proses pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan yang rumit memerlukan pengetahuan dan kepakaran perunding yang baik agar proses menjadi tersusun dan lancar.

2. Akauntabiliti Orang Utama Yang Mengemukakan

Kelemahan prestasi pengesah perakuan siap dan pematuhan menjadi faktor kelewatan pengeluaran perakuan. Weng, Y. K., & Ahmad, A. S. (2015). Orang utama yang mengemukakan perlu memiliki tanggungjawab yang tinggi dalam memastikan kerja-kerja pembinaan di laksanakan siap dengan sempurna dan mematuhi syarat yang telah ditetapkan. Arkitek perlu menjalankan tugas dengan penuh perhatian dan ketekunan berkerjasama dengan pihak profesional lain dan kontraktor berdaftar bagi memastikan perakuan siap dan pematuhan berfungsi untuk kebaikan semua. Pekeliling Am No. 1/2008.

3. Kelemahan sistem maklumat dan dokumentasi

Kelemahan sistem maklumat dalam menyimpan data untuk rekod dan dijadikan rujukan orang utama yang mengemukakan melambatkan pengeluaran perakuan. Industri pembinaan merupakan industri yang kompleks dan rumit, memerlukan suatu sistem maklumat yang terkini dan efisien agar mudah di akses oleh PSP. Tempoh masa yang lama di ambil bagi mendapatkan sesuatu maklumat dan data melambatkan proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Zakaria, R., dan Azlan, A. I. C. A., & Ali, S. 2013.

4. Kebolehan PSP berhadapan masalah

Setiap pembinaan akan menghadapi pelbagai masalah dan cabaran yang berbeza-beza. Kebolehan PSP dalam menangani cabaran amat diperlukan bagi memastikan kelancaran sepanjang tempoh pembangunan tidak kira sebelum, semasa dan selepas pembinaan. Perancangan kerja yang sistematik dalam menyusun atur dokumentasi dapat mengelakkan kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Zakaria, R., dan Azlan, A. I. C. A., & Ali, S. (2013).

5. Kelewatan pemeriksaan perakuan berperingkat dan siap kerja

Pihak perunding perlu lebih proaktif dalam melaksanakan pemeriksaan bangunan sepanjang tempoh pembinaan. Oleh

itu, orang yang berkelayakan yang terdiri daripada pelbagai bidang profesional selayaknya menjadi pemeriksa yang berkualiti secara berterusan bagi pengeluaran perakuan siap kerja secara berperingkat. Kelewatan pemeriksaan di tapak memberi penambahan tempoh masa bagi pengeluaran sokongan dari agensi luaran berkaitan. Sambasivan, M., & Soon, Y. W. (2007).

PUNCA-PUNCA BERKAITAN PIHAK KONTRAKTOR

1. Kelemahan perancangan kerja dan pengurusan tapak

Menurut Murali Sambasivan (2006) punca utama kelewatan pembinaan ialah kegagalan kontraktor dalam merancang program kerja dan kelemahan pengurusan di tapak pembinaan. Program kerja merupakan langkah awal bagi keseluruhan pembinaan. Kegagalan perancangan menjejaskan keseluruhan kemajuan kerja di tapak. Kelemahan pengurusan tapak mengakibatkan isu-isu berbangkit di tapak tidak dapat ditangani segera memberi kesan buruk kepada keseluruhan kemajuan kerja.

2. Kontraktor yang tidak berpengalaman

Kontraktor yang tidak mempunyai pengalaman yang mencukupi. Ia berkait rapat dengan kaedah lantikan kontraktor berdasarkan tawaran harga terendah. Pengalaman yang tidak mencukupi tidak dapat merancang dan mengurus projek dengan baik memberi kesan terhadap proses pembangunan. Proses pengeluaran siap dan pematuhan memerlukan penglibatan kontraktor yang berpengetahuan tinggi agar ketidakpatuhan dalam pembinaan dapat dielakkan. Sambasivan, M., & Soon, Y. W. (2007).

3. Subkontraktor yang tidak berkelayakan

Lazimnya, dalam projek besar terdapat banyak sub kontraktor yang bekerja di bawah kontraktor utama. Sub kontraktor yang cekap dapat memastikan projek dapat disiapkan tepat pada waktunya mengikut tempoh rancangan projek. Jika sub kontraktor tidak berpengalaman dan berkelayakan sesuatu projek boleh tertangguh. Yong, Yee & Mustaffa, Nur. (2012).

4. Kesalahan semasa pembinaan

Kesalahan semasa peringkat pembinaan boleh berlaku disebabkan oleh kemalangan, perancangan tidak mencukupi dan kelemahan komunikasi di antara pelbagai pihak.

Kesilapan semasa pembinaan memberi kesan terhadap kemajuan kerja. Sambasivan, M., & Soon, Y. W. (2007).

PUNCA-PUNCA BERKAITAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN

1. Pindaan perundangan (Akta Pengurusan Strata)

Pada tahun 2015, Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) telah menggantikan Akta Bangunan & Harta Bersama (Penyelenggaraan & Pengurusan) 2007 (Akta 663). Kedua undang-undang utama ini kemudian diikuti oleh dua perundangan subsidiari iaitu P.U. (A) 103 dan P.U. (A) 107. Pindaan ini bertujuan untuk memastikan pemaju memohon hakmilik strata pada peringkat awal pembinaan iaitu di peringkat super struktur selesai. Oleh itu, hakmilik strata dapat dikeluarkan pada masa projek selesai kira-kira 36 bulan selepas permohonan. Seterusnya, pemaju dapat menyerahkan hak pemilikan kosong kepada pembeli bersekali dengan hakmilik strata. Akhirnya, pemaju boleh membuat pemindahan hakmilik kepada pembeli dan pemilik pematukan berdaftar boleh membentuk Perbadanan Pengurusan (MC).

Presiden Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan (REHDA) Datuk Soam Heng Choon menyatakan 90 peratus harta strata baru di Malaysia masih berada di bawah pengurusan Badan Pengurusan Bersama (JMB) kerana kelewatan penerbitan hakmilik strata. Terdapat, keperluan perundangan yang memerlukan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan berserentak dengan pengeluaran hakmilik strata. Kelewatan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) dalam pengeluaran hakmilik strata, secara tidak langsung menghalang pengeluaran perakuan sivil siap dan pematuhan (CCC).

2. Tempoh masa kelulusan

Kelewatan dalam mendapatkan kelulusan pelan bangunan atau kebenaran pembinaan daripada Pihak Berkuasa Tempatan memberi kesan kelewatan pembinaan projek. Proses pengeluaran perakuan siap secara berperingkat memerlukan penglibatan pihak berkuasa tempatan. Setiap proses perlu melalui semakan dan peraturan yang telah ditetapkan oleh pihak berkuasa tempatan mengikut daerah. Perbezaan peraturan mengikut daerah memberi pengalaman baru bagi setiap perunding dan kontraktor. Masa yang di ambil memberi kesan kepada keseluruhan tempoh pelaksanaan projek. Menurut Takim, R., Akintoye, A., & Kelly, J. (2004) kelancaran kelulusan teknikal pembangunan oleh pihak berkuasa tempatan melambangkan kejayaan bagi sesuatu projek di Malaysia khususnya.

PUNCA BERKAITAN AGENSI TEKNIKAL LUARAN

Agensi Teknikal Luaran ialah Jabatan atau Agensi Teknikal di luar PBT yang memproses permohonan melalui semakan pematuhan kepada permohonan untuk mengeluarkan ulasan teknikal sebagai input kepada jabatan memproses mengeluarkan perakuan. Di antara Jabatan / Agensi Teknikal Luaran termasuklah PLAN Malaysia Negeri, Jabatan Kerja Raya, Jabatan Mineral dan Geosains, Jabatan Pengaيران dan Saliran, Jabatan Alam Sekitar, Pentadbiran Tanah Negeri, Pihak Berkuasa Air Negeri, Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia, Tenaga Nasional Berhad, Indah Water Konsortium, Majaari Services dan Perbadanan Pengurusan Pepejal dan Pembersihan Awam.

Dalam proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan peranan pihak agensi teknikal diperlukan dalam mengeluarkan surat sokongan borang G bagi memastikan pembangunan disediakan mengikut kehendak dan syarat-syarat yang ditetapkan. Berdasarkan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan terdapat 8 bilangan Borang G yang memerlukan surat sokongan daripada agensi teknikal luaran.

Oleh itu, tempoh masa yang lama pengeluaran surat sokongan daripada agensi teknikal luaran mampu menyumbang kepada faktor kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Aduan kelewatan dalam pengeluaran surat sokongan daripada agensi teknikal luar telah memaksa Pertubuhan Arkitek Malaysia melalui Perbadanan Produktiviti Malaysia (MPC) mencadangkan kaedah konsep "silence means approval" selepas tempoh 28 hari pemeriksaan oleh agensi teknikal luaran bagi mempercepatkan proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Cadangan ini telah dinyatakan di dalam suatu Mesyuarat Majlis Tindakan Ekonomi pada 19 Ogos 2020.

Menurut laporan Audit Negeri Terengganu Tahun 2012, projek RMM di Chenderiang yang melibatkan 120 unit rumah bernilai RM19.60 juta mengalami kelewatan. Maklum balas yang diterima daripada JKR Daerah Kuala Terengganu bertarikh 29 Januari 2013 menyatakan projek telah siap secara fizikal, bagaimanapun perakuan siap dan pematuhan tidak dapat dikeluarkan kerana kelewatan surat sokongan daripada Indah Water Konsortium (IWK) ke atas pembentungan. Oleh itu, kelewatan pengeluaran surat sokongan memberi impak kepada tempoh pengeluaran perakuan siap dan pematuhan.

LAIN-LAIN

1. Kelemahan koordinasi dan komunikasi diantara pihak terlibat

Faktor kelewatan bukan sekadar berpunca daripada faktor teknikal semata-mata. Ia juga melibatkan faktor pengurusan projek yang dipengaruhi oleh mentaliti, kemahiran dan tingkahlaku manusia. Pengurusan pembinaan berbeza berbanding kebanyakan pengurusan lain kerana melibatkan banyak pihak seperti pemilik, perunding dan kontraktor. Hamzah, N., Khoiry, M. A., Arshad, I., Badaruzzaman, W. H. W., & Tawil, N. M. (2012). Pengurusan yang kompleks memerlukan koordinasi yang baik dari setiap pihak.

Kelemahan kerjasama dan komunikasi di antara pihak yang terlibat samada pemilik, kontraktor, perunding dan pihak berkuasa tempatan. Apabila berlaku konflik di tapak boleh menjadi sebuah pertikaian sehingga mempengaruhi penyiapan kerja dan proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan menjadi sukar. Kelemahan koordinasi di antara pihak utama dalam pengurusan pembinaan menyumbang kepada faktor kelewatan kepada pembangunan. Alaghbari et al. (2007) dan Noraziah et al. (2022).

2. Kualiti Tenaga Buruh Asing

Kualiti dan kuantiti tenaga buruh memberi kesan kepada sesuatu projek. Tenaga buruh asing memonopoli industri pembinaan di tapak termasuk sebilangan daripada mereka merupakan pendatang asing dan memiliki kualiti kerja yang rendah berbanding buruh tempatan. Produktiviti pekerja asing memberi kesan terhadap kemajuan dan kecekapan projek. Pendatang asing secara haram yang di tahan mengurangkan jumlah tenaga buruh di tapak pembinaan. Murali Sambasivan (2006). Terutama di kawasan asia tenggara, tenaga buruh asing lebih menguntungkan menjadi sebab utama kepada penurunan produktiviti dan kualiti industri pembinaan. Kualiti dalam pembinaan diperlukan agar ketidakpatuhan dapat dielakkan, seterusnya melancarkan proses pemeriksaan di tapak.

METODOLOGI

Kajian menggunakan pendekatan kuantitatif di mana teknik yang digunakan adalah soal-selidik. Objektif teknik ini adalah untuk mengenal pasti punca-punca kelewatan pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC). Soalan soal selidik dihasilkan dalam bahasa yang mudah dan difahami oleh responden. Bilangan responden adalah seramai 141 orang dan responden terlibat adalah terdiri daripada pemaju, perunding, kontraktor, pihak berkuasa

tempatan, agensi teknikal luaran dan lain-lain. Dalam kajian ini, soal selidik diukur dengan menggunakan prosedur skala 5 likert (1,2,3,4,5) yang bertujuan bagi mendapatkan pandangan responden berkenaan punca-punca kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan.

Data akan diproses menggunakan SPSS dan di analisa secara deskriptif. Contoh analisis tersebut adalah frekuensi kumulatif, peratusan, dan skor min. Melalui keputusan skor min yang diperolehi suatu kaedah penyusunan mengikut tahap bagi mendapatkan penyumbang utama kepada punca-punca kelewatan pengeluaran siap dan pematuhan. Data utama ini daripada soal-selidik akan disokong dari data sekunder iaitu kajian pustaka sebelum penemuan kajian dikenalpasti.

DAPATAN KAJIAN

Penyelidikan ini melibatkan seramai 141 orang responden yang terdiri daripada pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan.

Daripada hasil kajian yang dijalankan diambil sebanyak 56% adalah responden daripada bidang perunding, 16% adalah daripada pihak berkuasa tempatan,

12% adalah dari bidang kontraktor. Sebanyak 7% responden merupakan dikalangan pemaju, manakala sebanyak 5% di dalam kategori bidang lain-lain. Terakhir, 4% responden terdiri daripada agensi teknikal luaran.

Hasil soal selidik mendapati taraf kelayakan akademik responden adalah terdiri daripada 61 % pemegang ijazah sarjanamuda (*Degree*), 20 % mempunyai ijazah sarjana (*Master*), 16 % adalah diploma dan 3 % mempunyai Ijazah Kedoktoran (PHD).

Bagi tempoh pengalaman bekerja responden, hasil kajian menunjukkan 50% mempunyai pengalaman selama 0 hingga 10 tahun, 24% responden mempunyai pengalaman selama 21 hingga 30 tahun. Seterusnya sebanyak 16 % responden mempunyai pengalaman bekerja selama 11 hingga 20 tahun dan jumlah peratusan terendah adalah pengalaman bekerja selama 31 tahun dan ke atas iaitu sebanyak 10.

Berdasarkan kaedah kajian deskriptif, data yang diperolehi di analisis mengikut frekuensi, peratusan, min, sisihan piawai dan taburan skor. Keputusan kajian secara keseluruhan yang terkandung dalam JADUAL 1 menunjukkan bahawa terdapat 6 item berada di tahap tinggi iaitu punca berkaitan kontraktor iaitu kesalahan semasa tempoh pembinaan ($M = 4.27$), kelemahan perancangan kerja dan pengurusan tapak ($M = 4.27$),

JADUAL 1. Keputusan statistik deskriptif punca-punca kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan

Punca-punca	Min	SD	Ranking
Punca-punca berkaitan pemaju			
A1) Kekangan kewangan	4.13	0.901	5
A2) Perubahan skop kerja	3.92	0.957	7
A3) Tempoh masa membuat keputusan yang berlanjutan	3.65	1.083	14
A4) Tempoh masa pembangunan tidak munasabah	3.29	1.150	18
Punca-punca berkaitan perunding			
B1) Kredibiliti orang utama yang mengemukakan (PSP) yang lemah	3.38	1.223	17
B2) Akauntabiliti PSP yang lemah	3.85	1.158	9
B3) Kelemahan sistem maklumat dan dokumentasi	3.56	1.173	16
B4) Kebolehan PSP berhadapan masalah	3.67	1.119	13
B5) Kelewatan pemeriksaan perakuan berperingkat dan perakuan siap kerja	3.73	1.170	12
Punca-punca berkaitan kontraktor			
C1) Kelemahan perancangan kerja dan pengurusan tapak	4.27	0.861	2
C2) Kontraktor yang tidak berpengalaman	4.21	0.906	4
C3) Subkontraktor yang tidak berkelayakan	4.22	0.895	3
C4) Kesalahan semasa pembinaan	4.27	0.885	1
Punca-punca berkaitan pihak berkuasa tempatan			
D1) Pindaan akta pengurusan strata	3.77	1.106	11
D2) Tempoh masa kelulusan	3.84	1.268	10

bersambung ...

... sambungan

Punca berkaitan agensi teknikal luaran			
E1) Tempoh masa pengeluaran surat sokongan yang lama	3.89	1.083	8
Lain-lain			
F1) Kelemahan koordinasi dan komunikasi diantara pihak terlibat	4.09	0.849	6
F2) Kualiti tenaga buruh asing	3.60	1.195	15

kontraktor yang tidak berpengalaman ($M = 4.21$), Kekangan kewangan oleh pihak pemaju ($M = 4.13$) dan Kelemahan koordinasi dan komunikasi diantara pihak terlibat ($M = 4.09$). Manakala, punca-punca lain berada dalam kategori tahap sederhana tinggi iaitu sebanyak 12 item iaitu perubahan skop kerja ($M = 3.92$), Tempoh masa pengeluaran surat sokongan oleh agensi teknikal luaran ($M = 3.89$), akauntabiliti PSP yang lemah ($M = 3.85$), Tempoh masa kelulusan oleh pihak berkuasa tempatan (M

$= 3.84$), Pindaan akta pengurusan strata ($M = 3.77$), Kelewatan pemeriksaan perakuan berperingkat dan perakuan siap kerja ($M = 3.73$), kebolehan PSP berhadapan masalah yang lemah ($M = 3.67$), Tempoh masa membuat keputusan yang berlanjutan oleh pemaju ($M = 3.65$), kualiti tenaga buruh asing ($M = 3.60$), kelemahan sistem maklumat dan dokumentasi PSP ($M = 3.56$), kredibiliti orang utama yang mengemukakan yang lemah ($M = 3.38$) dan tempoh masa pembangunan yang tidak munasabah ($M = 3.29$).

JADUAL 2 . Kedudukan mengikut kategori bagi penyumbang kepada punca-punca pengeluaran perakuan siap dan pematuhan

Punca-punca	Min	Kedudukan	Kategori
Kesalahan semasa pembinaan	4.27	1	Kontraktor
Kelemahan perancangan kerja dan pengurusan tapak Subkontraktor yang tidak berkelayakan	4.22	2	Kontraktor
Kontraktor yang tidak berpengalaman	4.21	3	Kontraktor
Kekangan kewangan	4.13	4	Pemaju
Kelemahan koordinasi dan komunikasi diantara pihak terlibat	4.09	5	Lain-lain
Perubahan skop kerja	3.92	6	Pemaju
Tempoh masa pengeluaran surat sokongan yang lama	3.89	7	Agensi Teknikal Luaran
Akauntabiliti psp yang lemah	3.85	8	Perunding
Tempoh masa kelulusan	3.84	9	PBT
Pindaan akta pengurusan strata	3.77	10	PBT
Kelewatan pemeriksaan perakuan berperingkat dan perakuan siap kerja	3.73	11	Perunding
Kebolehan PSP berhadapan masalah	3.67	12	Perunding
Tempoh masa membuat keputusan yang berlanjutan	3.65	13	Pemaju
Kualiti tenaga buruh asing	3.60	14	Lain-lain
Kelemahan sistem maklumat dan dokumentasi	3.56	15	Perunding
Kredibiliti orang utama yang mengemukakan (psp) yang lemah	3.38	16	Perunding
Tempoh masa pembangunan tidak munasabah	3.29	17	Pemaju

KEPUTUSAN DAN PERBINCANGAN

Hasil daripada kajian ini seperti yang ditunjukkan dalam JADUAL I2 antara punca utama penyumbang kepada kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan adalah kesalahan semasa pembinaan, diikuti oleh kelemahan perancangan kerja dan pengurusan tapak oleh pihak kontraktor, seterusnya subkontraktor yang tidak berkelayakan dan diikuti punca berkaitan kontraktor yang tidak berpengalaman. Berdasarkan skor min empat tertinggi yang diperolehi di bawah kategori punca-punca berkaitan kontraktor.

Skor min yang berada dikedudukan kelima ialah punca berkaitan pemaju iaitu kekangan kewangan. Kewangan merupakan elemen terpenting dalam sesuatu pembinaan. Tanpa kewangan yang kukuh pihak pemaju tidak dapat meneruskan pembangunan dengan lancar. Di bawah kategori punca-punca berkaitan pemaju yang mendapat skor yang tertinggi ialah perubahan skop kerja. Perubahan skop kerja boleh menjadikan sesuatu pembangunan tertangguh dan mengalami kelewatan kerana perlu melalui prosedur yang rumit dan panjang.

Kelemahan koordinasi dan komunikasi diantara pihak terlibat antara punca yang mendapat skor min yang teratas

berada dikedudukan enam. Punca ini melibatkan pelbagai pihak samada, pemaju, perunding, kontraktor, pihak berkuasa tempatan malah agensi teknikal luaran. Setiap pihak perlu mengambil tanggungjawab masing-masing dengan penuh dedikasi serta sentiasa bersikap profesional bagi melancarkan koordinasi dan komunikasi.

Perubahan skop kerja disebabkan oleh pemaju merupakan punca-punca kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan di peringkat ketujuh. Seterusnya, tempoh masa pengeluaran surat sokongan oleh agensi teknikal luaran bagi menyokong pengeluaran perakuan siap dan pematuhan sesuatu bangunan.

Di kedudukan ke lapan adalah punca berkaitan agensi teknikal luaran iaitu kelewatan dalam memperoleh surat sokongan. Surat sokongan daripada pihak agensi teknikal luaran diperlukan bagi memastikan keselamatan dan keselesaan sesuatu pembangunan. Agensi teknikal luaran merupakan pihak bertanggungjawab dalam memastikan surat sokongan dikeluarkan dalam tempoh yang sewajarnya.

Masing-masing punca berkaitan pihak berkuasa tempatan pula berada di kedudukan ke sepuluh dan sebelas. Di dahului oleh tempoh yang lama dalam kelulusan pelan dan diikuti oleh perubahan perundangan akta pengurusan strata yang meletakkan syarat pengeluaran perakuan siap dan pematuhan adalah besertak dengan pengeluaran

Walaupun secara keseluruhan boleh dilihat bahawa skor min yang diperolehi diantara punca-punca kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan tidak menunjukkan perbezaan jurang yang besar. Namun begitu, keputusan yang diperolehi mendapati semua punca-punca yang disenarai berada di tahap tinggi dan sederhana tinggi. Oleh yang demikian, semua pihak samada kontraktor, pemaju, perunding, pihak berkuasa tempatan malah agensi teknikal luaran perlu memainkan peranan dan bertanggungjawab bagi memastikan kelancaran pengeluaran perakuan siap dan pematuhan mengikut tempoh masa yang ditetapkan.

CADANGAN

Berdasarkan daripada kajian yang telah dibuat, dapat disimpulkan bahawa semua pihak terlibat dalam menyumbang kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan terutama bagi kontraktor. Pihak kontraktor terlibat secara langsung dalam proses pengeluaran semua borang G yang merupakan syarat utama pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Ketidaktepatan daripada kontraktor menyebabkan borang G tidak dapat dikeluarkan dan menjejaskan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Kontraktor bertanggungjawab melaksanakan sesuatu pembinaan menurut pelan seperti yang terkandung dalam kontrak bagi mengelakkan ketidaktepatan.

Peranan pihak perunding amat penting dalam memastikan proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan lancar tanpa sebarang kelewatan. Amanah yang dipikul perlu dilaksanakan dengan penuh beretika dan profesional. Seringkali isu pengeluaran perakuan siap dan pematuhan diselesaikan disaat-saat akhir pembinaan. Namun begitu persediaan awal perlu dibuat sejak bermula tempoh projek pembinaan bagi memastikan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan dapat dilaksanakan mengikut tempoh yang ditetapkan. Cabaran dalam tempoh proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan perlu dihadapi dengan penuh cekap dan bersedia.

Pihak pemaju juga tidak terlepas dalam penglibatan proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Pemaju perlu bertanggungjawab memastikan kewangan dan keputusan segera bagi skop utama diselesaikan tanpa melalui karenah birokrasi yang rumit sepanjang tempoh pembinaan. Kelewatan dalam pengeluaran perakuan siap dan pematuhan menyebabkan bangunan yang telah siap tidak dapat diserahkan kepada pembeli. Telah termaktub dalam Akta pemajuan perumahan (Kawalan dan perlesenan) 1966 (Akta 118) & peraturan-peraturan bahawa tidak boleh melakukan penyerahan pemilikan kosong kepada pembeli tanpa sokongan perakuan siap dan pematuhan. Pemaju bertanggungjawab membayar ganti rugi kepada pembeli mengikut jumlah tertentu dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun sehingga pembeli diberi notis untuk menerima pemilikan kosong. Kesannya, pemaju perlu menanggung tambahan kos dan pembangunan yang tidak menguntungkan. Jika tanggungan kerugian bayaran denda kelewatan terlalu tinggi, boleh menyebabkan pemaju di isytihar muflis.

Menurut pengerusi REHDA Datuk Soam Heng Choon menyatakan kira-kira sembilan puluh peratus 90% pembangunan baru jenis strata masih di uruskan oleh Bdan Pengurusan Bersama (JMB) dan hanya sepuluh peratus 10% diurus oleh Perbadanan Pengurusan (MC). Antara kesan daripada kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan yang berserentak dengan pengeluaran hak milik strata.

Peralihan sistem perakuan siap dan pematuhan daripada sistem sistem sijil kelayakan menduduki telah banyak mengurangkan bebanan yang dihadapi oleh pihak berkuasa tempatan. Namun begitu, pihak kuasa tempatan tidak terlepas dalam melancarkan proses pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Setiap garis panduan yang ditetapkan perlu sentiasa dikaji bagi menambahnaik sistem sedia ada. Terutama bagi perundangan akta pengurusan strata di mana, pejabat tanah dan galian perlu lebih proaktif dalam memastikan pengeluaran hakmilik strata seterusnya tidak menghalang pengeluaran perakuan siap dan pematuhan.

Isu kelewatan pengeluaran surat sokongan dari pihak agensi teknikal luaran tidak asing lagi dalam industri pembinaan. Walaupun terdapat tempoh 28 hari yang diperuntukkan kepada agensi teknikal luaran bagi pengeluaran surat sokongan, namun masih terdapat kelewatan yang berlaku. Agensi teknikal luaran perlu mengambil tindakan segera dalam mengeluarkan surat sokongan agar tidak menghalang pengeluaran perakuan siap dan pematuhan.

Kelewatan dalam pengeluaran perakuan siap dan pematuhan memberi kesan kepada pembeli khususnya. Menurut Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Perlesenan) 1966 (Akta 118) & Peraturan-peraturan memberi tafsiran bagi maksud pembeli ertinya mana-mana orang yang membeli rumah tempat tinggal atau mempunyai apa-apa urusan niaga dengan suatu pemaju perumahan berlesen berkaitan dengan pengambilan kemudahan perumahan. Walaupun, rumah yang dibeli belum boleh diduduki pembeli tetap perlu membayar kepada pihak bank kerana perjanjian yang terikat diantara pihak bank dan pembeli. Jumlah bayaran pinjaman bulanan yang dikenakan akan memberi kesan dalam perancangan kewangan pembeli masa hadapan terjejas dan membebankan. Mohd Ibrahim & Rosila Kamrudin (2016). Kelewatan penyerahan bangunan menimbulkan kekecewaan terhadap pembeli. Sebagaimana yang dialami pembeli 23 unit rumah projek Perumahan Taman Cahaya 2, Pontian yang tidak dapat mendiami rumah sejak lapan tahun kerana kelewatan penyerahan bangunan disebabkan kelewatan dalam pengeluaran perakuan siap dan pematuhan. Sinar Harian, 27 Mac 2018.

Tanpa perakuan siap dan pematuhan bangunan yang siap tidak dapat diduduki. Perunding boleh dikenakan tindakan jika membenarkan penghuni tinggal di dalam bangunan tanpa pengeluaran perakuan siap dan pematuhan dengan kadar didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi sepuluh tahun atau kedua-duanya.

KESIMPULAN

Hasil daripada kajian ini menunjukkan bahawa antara punca utama penyumbang kepada kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan adalah kesalahan semasa pembinaan, diikuti oleh kelemahan perancangan kerja dan pengurusan tapak oleh pihak kontraktor, seterusnya subkontraktor yang tidak berkelayakan dan diikuti punca berkaitan kontraktor yang tidak berpengalaman. Berdasarkan skor min empat tertinggi yang diperolehi di bawah kategori punca-punca berkaitan kontraktor.

Skor min yang berada dikedudukan kelima ialah punca berkaitan pemaju iaitu kekangan kewangan. Kewangan merupakan elemen terpenting dalam sesuatu pembinaan. Tanpa kewangan yang kukuh pihak pemaju tidak dapat meneruskan pembangunan dengan lancar. Di bawah kategori punca-punca berkaitan pemaju yang mendapat skor yang tertinggi ialah perubahan skop kerja. Perubahan skop kerja boleh menjadikan sesuatu pembangunan tertangguh dan mengalami kelewatan kerana perlu melalui prosedur yang rumit dan panjang.

Kelemahan koordinasi dan komunikasi diantara pihak terlibat antara punca yang mendapat skor min yang teratas berada dikedudukan enam. Punca ini melibatkan pelbagai pihak samada, pemaju, perunding, kontraktor, pihak berkuasa tempatan malah agensi teknikal luaran. Setiap pihak perlu mengambil tanggungjawab masing-masing dengan penuh dedikasi serta sentiasa bersikap profesional bagi melancarkan koordinasi dan komunikasi.

Perubahan skop kerja disebabkan oleh pemaju merupakan punca-punca kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan di peringkat ketujuh. Seterusnya, tempoh masa pengeluaran surat sokongan oleh agensi teknikal luaran bagi menyokong pengeluaran perakuan siap dan pematuhan sesuatu bangunan.

Di kedudukan ke lapan adalah punca berkaitan agensi teknikal luaran iaitu kelewatan dalam memperoleh surat sokongan. Surat sokongan daripada pihak agensi teknikal luaran diperlukan bagi memastikan keselamatan dan penyelesaian sesuatu pembangunan. Agensi teknikal luaran merupakan pihak bertanggungjawab dalam memastikan surat sokongan dikeluarkan dalam tempoh yang sewajarnya.

Masing-masing punca berkaitan pihak berkuasa tempatan pula berada di kedudukan ke sepuluh dan sebelas. Di dahului oleh tempoh yang lama dalam kelulusan pelan dan diikuti oleh perubahan perundangan akta pengurusan strata yang meletakkan syarat pengeluaran perakuan siap dan pematuhan adalah bersertak dengan pengeluaran hak milik strata. Kelewatan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) dalam pengeluaran hakmilik strata, secara tidak langsung menghalang pengeluaran perakuan sivil siap dan pematuhan (CCC).

Walaupun secara keseluruhan boleh dilihat bahawa skor min yang diperolehi diantara punca-punca kelewatan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan tidak menunjukkan perbezaan jurang yang besar. Namun begitu, keputusan yang diperolehi mendapati semua punca-punca yang disenarai berada di tahap tinggi dan sederhana tinggi. Oleh yang demikian, semua pihak samada kontraktor, pemaju, perunding, pihak berkuasa tempatan malah agensi teknikal luaran perlu memainkan peranan dan tanggungjawab bagi memastikan kelancaran pengeluaran perakuan siap dan pematuhan mengikut tempoh masa yang ditetapkan.

PENGHARGAAN

Setinggi penghargaan kepada GUP-2020-096, geran Universiti Kebangsaan Malaysia di atas sumber kewangan dalam menjayakan penyelidikan ini.

RUJUKAN

- Abedi, M., Fathi, M. S., & Mohammad, M. F. 2011. *Major mitigation measures for delays in construction projects. In The First Iranian Students Scientific Conference in Malaysia* (Vol. 9).
- Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)
- Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118) & peraturan-peraturan. pindaan terkini - P.U. (A) 441/2010
- Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 275)
- Amin, N., Sufian, A., Kader, S. Z. S. A., & Kassim, S. 2014. Claiming damages for late delivery of vacant possession of private houses in Malaysia: Legal issues and challenges. *International Review of Management and Business Research* 3(2): 907.
- Azili, N. B. 2019. Implication Of Liability Transfer Towards Architect In The Issuance Of Certificate Of Completion And Compliance (Ccc) In Building Industry (Doctoral Dissertation, Universiti Teknologi Malaysia).
- Edy, R. I., & Hussin, N. 2017. Principal Submitting Person (PSP) roles in delivery quality housing. *International Journal of Real Estate Studies* 11(5).
- Enshassi, A., Al-Najjar, J., & Kumaraswamy, M. 2009. Delays and cost overruns in the construction projects in the Gaza Strip. *Journal of Financial Management of property and Construction*.
- Hamzah, N., Khoiry, M. A., Arshad, I., Badaruzzaman, W. H. W., & Tawil, N. M. 2012, December. Identification of the causes of construction delay in Malaysia. *In Proceedings of world academy of science, engineering and technology* (No. 72, p. 614). World Academy of Science, Engineering and Technology (WASET).
- Hamzah, N., Khoiry, M. A., Arshad, I., Tawil, N. M., & Ani, A. C. 2011. Cause of construction delay-Theoretical framework. *Procedia Engineering* 20: 490-495.
- K Nagamany, D. 2016. A study of the causes and effects of abandoned residential projects in Malaysia (Doctoral dissertation, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia).
- KS, I. H. S., & Rajoo, S. 2007. The Certificate of Completion and Compliance (CCC) In the Building Industry—Bugbear or Bunkum? https://www.malaysianbar.org.my/document/com_docman/gid/itemid&rid=11876
- Jabatan Kerajaan Tempatan, Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan <https://jkt.kpkt.gov.my/ms/Perakuan-Siap-dan-Pematuhan-CCC>.
- Maideen, B. A. B. 2018. Improvement of construction permit process approval at local government in Malaysia.
- Mohamad, Z. B. 2017. Pelaksanaan Sistem Ccc Bagi Pembangunan Hartanah Kediaman Dalam Kawasan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ), Selangor Darul Ehsan.
- Nor, K. M. 2008. Self-certification versus private certification doctrines on the issuance of the Certificate of Completion and Compliance for buildings in Malaysia. *Journal of Building Appraisal* 4(2): 125-131.
- Noraziah Mohammad, Noor Aisyah Mokhtar, Suhana Johar, Zabidi Hamzah & Doni Fireza. 2022. Pengurusan risiko kesan pandemik Covid-19 kepada projek perumahan terbengkalai di Malaysia: Satu kajian literatur. *Jurnal Kejuruteraan*: 33-40.
- Perlaksanaan Keadah Pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan oleh Para Profesional, Edisi Kedua, Buku Panduan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
- Sambasivan, M., & Soon, Y. W. 2007. Causes and effects of delays in Malaysian construction industry. *International Journal of Project Management* 25(5): 517-526.
- Takim, R., Akintoye, A., & Kelly, J. 2004. Analysis of measures of construction project success in Malaysia. *Association of Researches in Construction Management* 2(9): 1123-113.
- Takim, R., & Adnan, H. 2008. Analysis of effectiveness measures of construction project success in Malaysia. *Asian Social Science* 4(7): 74-91.
- Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (2022) [P.W. 5178/85]. Pindaan Hingga 20 Ogos 2022.
- Weng, Y. K. 2012. *Strategies for Preventing the Premature and Fault Certification of Housing Development Project*.
- Yong, Y. C., & Mustafa, N. E. 2012. *Analysis of factors critical to construction project success in Malaysia. Engineering, construction and architectural management*.
- Zakaria, R., Ani, A. I. C., & Ali, A. S. 2014. *Certificate Completion And Compliance (CCC) For Building Certification In Malaysia: Literature Review*. In *MATEC Web of Conferences* 15: 01021. EDP Sciences.
- Zakaria, R., Ani, A. C., & Ali, A. S. (2014). *CCC Method: The Rules Of Professionals As A Building Certifier*. In *MATEC Web of Conferences* (Vol. 15, p. 01022). EDP Sciences.
- Zakaria, R., dan Azlan, A. I. C. A., & Ali, S. 2013. Keberkesanan perkhidmatan PSP dalam kaedah CCC bagi pensijilan bangunan di negeri-negeri maju di Malaysia. *Journal of Surveying, Construction and Property* 4(2).