

PERLAKSANAAN TANGGUNGJAWAB KLIEN DALAM
PENYEDIAAN PERAKUANMUKTAMAD.KAJIAN KES PROJEK-
PROJEK PERRBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG

DISEDIAKAN OLEH

ABDUL HAYAR @ ABDUL KHAIR HAJI HASSAN
(S-RM0140/01)

**DIAJUKAN KEPADA
PUSAT PENGAJIAN PERUMAHAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA**

**Untuk Memenuhi Sebahagian Daripada Syarat-Syarat Bagi Mendapat
Gelaran Sarjana Sains Pengurusan Projek**

Mac 2003

PERAKUAN

Disertasi yang disampaikan dalam bentuk kajian ilmiah ini ialah bagi memenuhi syarat-syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pengurusan Projek), Universiti Sains Malaysia. Ia adalah hasil penyelidikan saya sendiri, kecuali dinyatakan sebaliknya.

Disertasi ini belum pernah diserahkan dan diterima sama ada sepenuhnya atau sebahagian daripadanya bagi memenuhi sebarang ijazah lain dan pada masa ini tidak dikemukakan untuk mana-mana ijazah lain.



(ABDUL HAYAR @ ABDUL KHAIR BIN HAJI HASSAN)

Disahkan oleh

.....
(EN. ABDUL AZIZ BIN HUSSIN, AMIN)

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan Dan Perancangan

Universiti Sains Malaysia

Minden Pulau Pinang

Mac 2003.

ABSTRAK

Dengan lulusnya perakuan muktamad sesuatu projek, jumlah kontrak sebenar sesuatu projek dapat diketahui. Oleh yang demikian, klien akan dapat mengetahui secara tepat akan jumlah keuntungan atau pun kerugian yang terpaksa ditanggung olehnya. Keuntungan daripada sesuatu projek adalah merupakan kayu pengukur yang meyakinkan terhadap prestasi sesebuah syarikat pemaju hartanah, apatah lagi kalau syarikat itu disenaraikan di bursa saham. Tentunya keuntungan atau pun kerugian sesuatu projek akan mempengaruhi projek-projek akan datang. Bagitulah juga bagi kontraktor-kontraktor yang terlibat dalam sesuatu projek binaan, keuntungan atau kerugian daripada sesuatu projek itu akan hanya dapat diketahui secara tepat apabila perakuan muktamad projeknya telah diluluskan dan pihaknya mendapat bayaran muktamad. Adalah menjadi amalan pentadbiran kontrak, fail sesuatu projek akan hanya ditutup apabila perakuan muktamadnya telah diluluskan dan bayaran muktamad telah dikeluarkan kepada kontraktor berkenaan. Dalam memperkatakan tentang pentadbiran kontrak-kontrak bangunan dan infrastruktur Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang, kelewatan penyediaan dan kelulusan perakuan muktamad adalah merupakan suatu masalah yang sedang diberikan keutamaan oleh pengurusannya. Projek penyelidikan ini bertujuan untuk mengenalpasti akan punca-punca kelewatan penyediaan serta kelulusan perakuan muktamad projek-projek Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang, memberikan cadangan-cadangan untuk menyelesaikannya dan untuk mendalami beberapa isu yang berkaitan dengannya. Aspek-aspek undang-undang yang berkisar dengan perakuan muktamad juga akan diperinci dan diperjelaskan. Rujukan-rujukan kepada beberapa borang kontrak yang lazimnya digunakan di Malaysia adalah bertujuan untuk

menyedarkan pelbagai pihak bahawa kelewatan penyediaan perakuan muktamad itu sebenarnya mempunyai implikasi undang-undang. Kelewatan penyediaannya mungkin boleh dianggap sebagai suatu kecuaiian yang memungkinkan suatu tuntutan ganti rugi oleh kontraktor. Kalau diteliti borang-borang JKR 203 / 203 A, *CIDB STANDARD FORM OF CONTRACT FOR BUILDING WORKS 2000 EDITION*, dan *PAM WITH QUANTITIES*, tempoh pengeluaran perakuan muktamad sesuatu kontrak sememangnya telah diperuntukkan dengan jelas. Ketiga-tiga borang berkenaan menyatakan bahawa perakuan muktamad projek hendaklah dikeluarkan selewat-lewatnya dalam tempoh masa tiga bulan daripada tarikh Perakuan Siap Membaiki Kecacatan dikeluarkan. Keseragaman tempoh masa pengeluaran perakuan muktamad itu untuk ketiga-tiga borang kontrak berkenaan membuktikan bahawa tempoh tersebut, yakni **tiga bulan** adalah suatu tempoh masa yang praktikal dan munasabah bagi semua pihak. Penyediaan perakuan muktamad sesuatu projek itu adalah merupakan salah satu daripada dokumen-dokumen terakhir yang perlu disediakan. Namun demikian, seperti juga dengan penyediaan dokumen-dokumen lain didalam pertadbiran sebuah kontrak bangunan, proses penyediaannya seringkali menghadapi masalah dan rintangan. Kajian kes yang telah dipilih adalah projek-projek perumahan dan rumah kedai Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang. Pemilihan projek-projek perumahan dan rumah kedai ini adalah juga bertujuan untuk mengkaji akan keuntungan atau pun kerugian yang telah diperolehi atau dialami oleh Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang dalam penglibatannya sebagai pemaju hartanah. Penulis ingin mengetahui adakah pendekatan yang diambil selama ini oleh Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang dalam menetapkan harga jualan seunit rumah kediaman atau pun rumah kedai benar-benar berkesan dan menguntungkan.

ABSTRACT

When the final account of a project had been approved, the final contract sum of the project would be determined. Thus, the client would know exactly the amount of profit or loss he had made. The profit from a development project would be the best yardstick to judge the performances of a property developer, especially for the listed companies. Definitely the profit or loss from a project would influence the launching of new projects. For the contractors also, the profit or loss from a contract would only be known after the final account had been approved and after receiving the final certificate. The project's file of any project would only be closed after the final account had been agreed upon and approved by all relevant parties. Of late the management of Penang Development Corporation had been concerned to the issue of delays in approving the final accounts of projects. Therefore, the aim of this research project is to discover the various factors that lead to the delay of approving final accounts of PDC's housing and shop houses projects. From this research project, the delays of approving final accounts of PDC's housing and shop houses projects were found to be due to the absence of effective monitoring system of final accounts approval and the low priorities and considerations given to the final accounts of projects by many parties in PDC. Thus, suggestions to improve this situation were given to the management of PDC by having an effective monitoring system and creating awareness of the important of early approval of final accounts of project among all staff of PDC. With references to various types of tender forms, it is hope that final account of projects would be given priorities and due considerations by all parties. JKR 203/ 203 A Conditions of Contract, CIDB STANDARD FORM OF CONTRACT FOR

BUILDING WORKS 2000 EDITION and PAM WITH QUANTITIES say that final account of a project should be approved within three months after the issue of the Certificate of Making Good Defects. Obtaining approval of final account of projects within the stipulated time was indeed a major contribution in realizing an excellent project management of a contract.

**PERLAKSANAAN TANGGUNGJAWAB KLIEN DALAM
PENYEDIAAN PERAKUAN MUKTAMAD. KAJIAN KES
PROJEK-PROJEK PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG**

MUKASURAT

PERAKUAN	ii
PENGHARGAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	vi

**BAB SATU : PENGENALAN LATAR BELAKANG DAN
PERTIMBANGAN KAJIAN**

1.0	Pengenalan	1
1.1	Tujuan Kajian	3
1.2	Pernyataan Masalah	4
1.3	Kaedah Penyelidikan	5
1.4	Asas-Asas Pertimbangan & Had-Had Yang Diambil Kira Dalam Kajian KesIni	6
1.5	Carta Aliran Pelaksanaan Kajian	9
1.5.1	Peringkat Pertama : Pemahaman Awal	10
1.5.2	Peringkat Kedu : Kajian Literatur	10
1.5.3	Peringkat Ketiga : Pengumpulan Data	10
1.5.4	Peringkat Keempat : Analisa Kajian Kes	11
1.5.5	Peringkat Kelima : Rumusan dan Pandangan	11

BAB DUA : KAJIAN LITERATUR

2.0	Perakuan Muktamad	12
2.1	Konsep dan Skop Perakuan Muktamad	13
2.2.1	Keperluan Perakuan Muktamad	13
2.2.2	Perakuan Muktamad Dalam Pelbagai Borang Piawai KontrakBangunan	15
2.2.2.1	CIDB STANDARD FORM OF CONTRACT FOR BUILDING WORKS	20
2.2.2.2	BORANG JKR 203 / 203 A (PIN.10 / 83)	25
2.2.2.3	JCT STANDARD FORM OF BUILDING CONTRACT	27
2.2.2.4	PAM STANDARD FORM OF BUILDING CONTRACT	27
2.2.2.5	ICE CONDITIONS OF CONTRACT	28
2.2.2.6	GENERAL CONDITIONS OF GOVERNMENT CONTRACT (GC / WORKS / 1)	29

2.2.2.7	ACA FORM OF BUILDING AGREEMENT	29
2.3	Kepentingan Perakuan Muktamad Terhadap Industri Binaan	
2.3.1	Pendahuluan	30
2.3.2	Kepentingan Perakuan Muktamad Kepada Klien	31
2.3.2.1	Penanda Tamatnya Obligasi Undang-Undang Terhadap Kontraktor	31
2.3.2.2	Penetapan Keuntungan Sebenarnya Sesuatu Projek	36
2.3.2.3	Penyediaan Data Untuk Anggaran Kos Awal Projek-Projek Akan Datang	39
2.3.2.4	Penyediaan Perancangan Dan Kawalan Kos	43
2.3.2.5	Memudahkan Penyediaan Belanjawan Yang Tepat	45
2.3.3	Kepentingan Perakuan Muktamad Kepada Kontraktor	47
2.3.3.1	Penetapan Keuntungan Sebenarnya Keatas Sesuatu Kontrak	48
2.3.3.2	Kontraktor Dibebaskan Daripada Sebarang Tanggungan	49
2.3.4	Kepentingan Perakuan Muktamad Kepada Industri Binaan	50
2.3.4.1	Penyediaan Kos Indeks Bangunan	51
2.3.4.2	Membekalkan Pelbagai Maklumat Kepada Pusat Informasi Kos Industri Binaan	53
2.4	Elemen-Elemen Utama Dalam Perakuan Muktamad	54
2.5	Proses Penyediaan Perakuan Muktamad	55
2.5.1	Proses	55
2.5.2	Peranan Dan Tanggongjawab Kontraktor	59
2.5.3	Peranan Dan Tanggongjawab Perunding	61
2.5.4	Peranan Dan Tanggongjawab Klien	62

BAB TIGA : KAJIAN KES

3.0	Kajian Kes PPPP Mengenai Kelewatan Penyediaan Perakuan Muktamad	63
3.1	Format Kajian Kes	64
3.2	Perakuan Muktamad Kontrak Perumahan Dan Rumah Kedai PPPP	65
3.2.1	Perakuan Muktamad Yang Telah Diluluskan	66
3.2.2	Perakuan Muktamad Yang Belum Diluluskan	72
3.3	Kelewatan Penyediaan Perakuan Muktamad	

	Projek Perumahan Dan Rumah Kedai PPPP	76
3.4	Faktor-Faktor Yang Dijangkakan Sebagai Punca Kelewatan Kelulusan Perakuan Muktamad	77
3.5	Penemuan Faktor-Faktor Sebenar Kelewatan Kelulusan Perakuan Muktamad	78
3.5.1	Terlalu Banyak Projek Ditender Pada Tahun-Tahun Tertentu	78
3.5.1.1	Rumusan Dari Data Kajian	82
3.5.2	Kekurangan Tenaga JUB / PP Untuk Tahun Tertentu	84
3.5.2.1	Rumusan Dari Data Kajian	91
3.5.2.2	Ratio Bilangan Projek Dengan Bilangan JUB / PP	92
3.5.2.2.1	Rumusan Dari Data Kajian	97
3.5.2.3	Tenaga Juruteknik Ukur Bahan	97
3.5.2.3.1	Rumusan Dari Data Kajian	98
3.5.3	Ketiadaan Sistem Pemantauan Yang Berkesan Keatas Penyediaan dan Kelulusan Perakuan Muktamad Kontrak	102
3.5.3.1	Kesimpulan Dari Data Kajian	103
3.5.4	Perakuan Muktamad Tidak Diberikan Kepentingan Yang Utama Oleh Banyak Pihak Di PPPP	103
3.6	Keuntungan / Kerugian Projek Perumahan Dan Rumah Kedai PPPP	106
3.6.1	Analisa Keuntungan / Kerugian Projek Perumahan Dan Rumah Kedai PPPP	113
3.7	Kesimpulan Keatas Faktor-Faktor Kelewatan Penyediaan Dan Kelulusan Perakuan Muktamad	116

BAB KEEMPAT : RUMUSAN DAN PANDANGAN

4.0	Rumusan Dan Pandangan	118
4.1	Mengwujudkan Tenaga Juru Ukur Bahan Dan Pegawai Projek Yang Mencukupi Dan Pakar Dalam Tugasnya	120
4.2	Mendapatkan Perkhidmatan Perunding Ukur Bahan Apabila Terdapat Bagitu Banyak Projek Yang Akan Dijalankan	121
4.3	Mengwujudkan Kaedah Pemantauan Yang Efektif Untuk Penyediaan Dan Kelulusan Perakuan Muktamad	122

BIBLIOGRAFI

SENARAI LAMPIRAN-LAMPIRAN

- Lampiran 1 Soalan-Soalan Temubual
- Lampiran 2 Cabutan Butir-Butir Saperti Yang Disiapkan
- Lampiran 3 Cabutan Butir-Butir Permulaan
- Lampiran 4 Senarai Standard Elemen Bangunan
- Lampiran 5 Penyediaan Analisa Kos Binaan
- Lampiran 6 Contoh Format Perakuan Muktamad Projek PPPP
- Lampiran 7 Contoh Format Perakuan Muktamad Projek JKR
- Lampiran 8 Salinan Surat Jabatan Audit Negara Cawangan Pulau Pinang
- Lampiran 9 Salinan Sijil MS ISO 9001 : 2000 PPPP
- Lampiran 10 *PDC Contract Administration Procedures*
Doc.No. PM 09.1, Rev.No: 2000 / 1
- Lampiran 11 Jadual Yuran Perkhidmatan Iktisas Ukur Bahan
Untuk Projek-Projek Bangunan

BAB SATU : PENGENALAN LATAR BELAKANG DAN PERTIMBANGAN KAJIAN.

1.0 PENGENALAN

Saperti yang telah dimaklumi oleh kebanyakan individu-individu yang terlibat dalam industri binaan, sebelum pihak klien dapat membuat bayaran terakhir kepada kontraktor-kontraktornya, perakuan muktamad sesuatu kontrak hendaklah disediakan, dipersetujui oleh pegawai penguasa projek dan kontraktor dan seterusnya diluluskan oleh klien. Sebuah kontrak kerja-kerja bangunan atau pun kerja-kerja infrastruktur, pasti akan mengalami sedikit perubahan kerjanya di sepanjang tempoh kontrak kerana bertujuan untuk memenuhi keperluan-keperluan baru yang dirasakan wajar dilaksanakan. Apatah lagi perubahan-perubahan kerja itu sememangnya telah diperuntukkan dalam syarat-syarat kontrak.

Oleh yang demikian, jumlah kontrak asal sesuatu kontrak itu akan dipinda untuk mengambil kira perubahan-perubahan kerja yang telah dilaksanakan oleh kontraktor-kontraktor dengan memberikan butir-butir terperinci akan jumlah bayaran yang perlu dibayar oleh klien kepada kontraktor atau pun sebaliknya, jumlah yang perlu dibayar oleh kontraktor kepada klien. Butir-butir terperinci saperti diatas itulah yang dikenali sebagai perakuan muktamad.¹

Dengan yang demikian, perakuan muktamad sesabua kontrak bolehlah dianggapkan sebagai dokumen penting kedua terakhir yang perlu disediakan sebelum sesuatu kontrak itu

¹ Jack Ramus & Simon Birchall, 1996, *Contract Practice for Surveyors*, 3rd ed. Oxford, Butterworth, p. 213.

dipersetujui ditamatkan oleh klien dan kontraktor. Dokumen penting terakhir yang perlu disediakan adalah sijil bayaran terakhir kepada kontraktor. Oleh yang demikian, penyediaan dokumen perakuan muktamad sesuatu kontrak menjadi suatu keperluan yang amat penting kepada suatu pengurusan dan pentadbiran kontrak yang cemerlang dan memuaskan kepada semua pihak terlibat. Tanpa perakuan muktamad yang telah diluluskan, sijil bayaran terakhir kepada kontraktor tidak akan dapat dibuat dan kontrak berkenaan akan dianggap terus tergantung dan tidak ditamatkan.

Walau bagaimana pun, penyediaan perakuan muktamad sesuatu kontrak itu kadang kala tidak dapat disediakan dalam tempoh masa yang telah ditetapkan didalam syarat-syarat kontrak dan kelewatan penyediaannya telah mencacatkan suatu pengurusan dan pentadbiran kontrak yang cemerlang. Bagi sesetengah pihak ianya tidak menjadi terlalu penting kerana secara fizikalnya sesuatu projek itu telah siap dan ianya telah pun digunakan. Klien, pembeli-pembeli dan juga pengguna-pengguna secara keseluruhannya telah pun mendapat apa yang diharapkan oleh mereka. Kelewatan penyediaan dan perakuan muktamad sesuatu projek itu tidak menjadi isu yang besar dan melibatkan pelbagai pihak.

Mungkin atas gambaran yang begitu rupa, perakuan muktamad tidak menjadi keutamaan yang kritikal dalam pentadbiran dan pengurusan sesuatu kontrak. Penulis mendapati tiada penulisan atau pun kajian kes yang khusus dan terperinci yang telah dijalankan mengenainya. Perakuan muktamad itu sekadar disentuh secara am dan tidak diperbincangkan dengan terperinci dan mendalam.

1.1 Tujuan Kajian

Penulis sebenarnya, dalam tugas harian sebagai seorang pegawai projek dengan Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (selepas ini akan disebut sebagai PPPP), seringkali dikemukakan persoalan-persoalan oleh pihak pengurusan PPPP berkaitan dengan kelewatan penyediaan perakuan muktamad kontrak-kontrak perumahan, rumah kedai, kerja-kerja infrastruktur dan bangunan-bangunan kemudahan sosial yang dilaksanakan oleh PPPP.

Pihak pengurusan PPPP sememangnya memandang serius akan fenomena kelewatan penyediaan dan kelulusan perakuan muktamad semua kontrak-kontraknya kerana ianya sedikit sebanyak telah menjejaskan imej PPPP di mata kontraktor-kontraktor dan menjejaskan bajet tahunan PPPP. Disamping itu, terlalu banyak fail-fail kontrak-kontrak yang tidak dapat ditutup kerana masih terdapat baki bayaran kepada kontraktor-kontraktor. Atas desakan itulah, penulis merasakan terpacu untuk menjalankan suatu kajian kes keatas isu kelewatan penyediaan dan kelulusan perakuan muktamad kontrak-kontrak perumahan dan rumah kedai PPPP ini, apatah lagi ianya juga menjadi sebahagian daripada tugas dan tanggungjawab penulis kepada PPPP.

Adalah diharapkan agar kajian kes ini akan dapat memberikan suatu sumbangan kecil kepada peningkatan kualiti kerja di PPPP dan memberikan sedikit maklumat yang mungkin dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak lain dalam cita-cita kita untuk melihat industri binaan Malaysia berkembang dan maju seperti negara-negara lain.

Penulis ingin menghuraikan beberapa masalah yang terdapat dalam penyediaan perakuan muktamad, mengenal pasti punca kelewatan dan memberikan cadangan-cadangan untuk mengatasinya terutamanya kepada projek-projek perumahan dan rumah kedai PPPP.

1.2 Pernyataan Masalah

PPPP, seperti yang dimaklumi adalah sebuah agensi Kerajaan Negeri Pulau Pinang yang ditubuhkan pada tahun 1969 untuk mengepalai pembangunan sosio ekonomi dalam menghadapi kelembapan ekonomi dan masalah pengangguran yang agak tinggi pada ketika itu. Oleh yang demikian, PPPP perlu terlibat dalam pembangunan bidang perumahan, rumah kedai, penyediaan kawasan perindustrian, bangunan-bangunan kemudahan sosial seperti surau-surau kawasan perumahan, dewan komuniti kawasan perumahan, gerai-gerai peniaga kecil kawasan perumahan dan kemudahan-kemudahan infrastruktur kawasan-kawasan perumahan dan perindustrian.

Dalam melaksanakan tanggungjawabnya itu, PPPP telah mempunyai begitu banyak kontrak-kontrak pembinaan dengan pelbagai jenis kontraktor. Salah satu elemen dalam pentadbiran dan pengurusan kontrak-kontrak itu adalah perakuan muktamad. Pihak pengurusan PPPP telah menyedari berlakunya banyak kelewatan dalam penyediaan dan kelulusan perakuan muktamad semenjak beberapa tahun yang lalu. Dalam hal ini, penulis sendiri mengakui bahawa memang banyak terjadi kelewatan tersebut kerana penulis sendiri terlibat secara langsung dengan penyediaannya.

Penelitian secara rambang keatas projek-projek perumahan dan rumah kedai PPPP telah membuktikan bahawa memang terdapat satu kontrak perumahan, dimana perakuan muktamadnya masih belum dapat diluluskan sehingga hujung tahun 2002 walaupun projek tersebut telah disiapkan pada bulan Ogos 1993 ! Setelah tujuh tahun masa berlalu, fail kontrak berkenaan masih belum dapat ditutup. Penemuan ini amatlah memeranjatkan pihak pengurusan PPPP dan sesuatu tindakan perlu diambil sebelum ianya menjadi suatu isu besar yang pastinya akan menjejaskan prestasi PPPP.

1.3 Kaedah Penyelidikan

Untuk kajian kes kelewatan penyediaan dan kelulusan perakuan muktamad projek-projek PPPP ini, suatu siasatan secara bersistematik adalah diperlukan untuk mencari dan mengumpul data-data berkenaan dengan butir-butir kontrak PPPP dengan kontraktor-kontraktor untuk suatu tempoh waktu yang wajar. Data-data berkenaan adalah perlu untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah dinyatakan di dalam perkara 1.1 di atas, dan juga bagi menghurai pelbagai persepsi berkaitan dengan perakuan muktamad. Siasatan ini adalah berasaskan konsep penyelidikan gunaan.

Teknik-teknik yang digunakan dalam kajian kes ini bagi mendapatkan data-data adalah seperti berikut:

a. menyemak bahan-bahan literatur yang relevan.

b. menyemak dokumen-dokumen kontrak, fail-fail projek, sijil-sijil bayaran, perakuan muktamad, rekod-rekod kos pembangunan projek dan juga rekod-rekod pendapati jualan unit-unit perumahan dan rumah kedai. Semuanya didapati di pejabat PPPP.

c. perbincangan dan temubual secara formal dan tidak formal dengan pegawai penguasa projek, arkitek, jurutera, juru ukur bahan, pegawai projek, juruteknik tapak, akauntan, kontraktor-kontraktor utama, kontraktor-kontraktor dinamakan dan semua pihak yang dirasakan dapat memberikan maklumat-maklumat berkaitan dengan skop kajian. Butir-butir soalan-soalan yang dikemukakan adalah seperti lampiran 1.

d. penilaian secara umum berdasarkan pemerhatian dan pengalaman penulis selama lebih daripada dua puluh tahun dalam industri binaan.

Kajian daripada data-data tiap-tiap kontrak dan temubual-temubual dengan pegawai-pegawai PPPP dan juga kontraktor-kontraktor adalah menjadi asas utama kajian kes ini. Data-data dikumpul dan dianalisa dalam bab 3.0. Cadangan-cadangan penyelesaian masalah dikemukakan dalam bab 4.0.

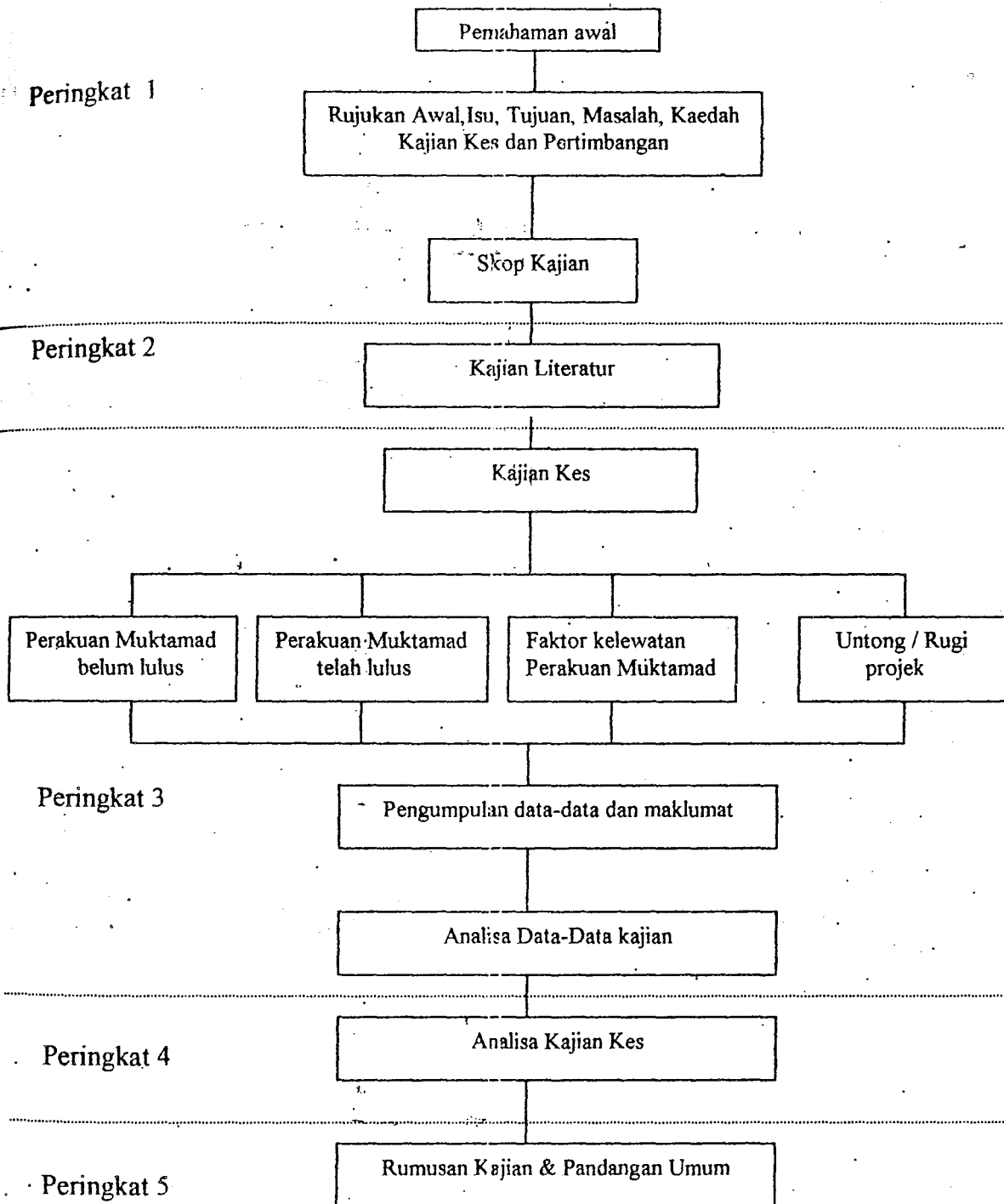
1.4 Asas-Asas Pertimbangan Dan Had-Had Yang Diambil kira Dalam Kajian Kes Ini

Kajian ini tertakluk kepada beberapa pertimbangan yang memberikan ruang lingkup (skop) kajian, had-hadnya dan andaian-andaian yang wajar diambil kira dalam kajian. Asas-asas pertimbangan tersebut adalah seperti berikut:

- a. Kajian kes ini dan aplikasinya hanya melibatkan kontrak-kontrak perumahan dan rumah kedai PPPP sahaja. Ianya mungkin berguna juga kepada agensi-agensi Kerajaan yang mempunyai kontrak-kontrak perumahan dan rumah kedai yang sama dengan PPPP.
- b. Kajian kes ini tertumpu kepada projek-projek PPPP yang menggunakan borang Kontrak JKR 203 / 203A (Pin. 10 / 83) dimana ianya dilaksanakan secara kontrak tradisional. PPPP mempunyai pasukan rekabentuk dan penyeliaan tapaknya sendiri. Kontraktor-kontraktor pula adalah melaksanakan kerja-kerja mereka seperti apa yang telah ditetapkan di dalam dokumen kontrak.
- c. Amalan dan peraturan-peraturan kewangan PPPP mungkin tidak sama dengan jabatan-jabatan Kerajaan yang lain kerana tidak semua Arahan-Arahan Pekeliling dan Surat Perbendaharaan Malaysia diterimapakai oleh PPPP. Penerimaan dokumen-dokumen berkenaan adalah tertakluk kepada kelulusan beberapa jawatankuasa di dalam pengurusan PPPP.
- d. Pendekatan pelaksanaan projek-projek perumahan dan rumah kedai PPPP adalah secara komersial. Keuntungan kepada PPPP adalah menjadi kriteria utama dalam semua pembangunan projek-projek PPPP.

- e. Harga penjualan unit-unit rumah kos rendah PPPP adalah tetap tertakluk kepada harga yang telah ditetapkan oleh Kerajaan.

1.5 Carta Aliran Perlaksanaan Kajian



1.5.1 Peringkat Pertama : Pemahaman Awal

Peringkat ini melibatkan pemahaman awal berkaitan dengan isu-isu yang menjadi topik kajian, tujuan kajian, pernyataan masalah yang di akan dikaji, kaedah kajian yang akan dijalankan, pertimbangan dan skop kajian yang telah dikenalpasti secara umum dan seterusnya proses bagaimana kajian kes ini akan dilaksanakan.

Di samping itu, pemahaman atau pembacaan awal berkaitan dengan perakuan muktamad kontrak bangunan dilakukan sebagai asas kepada kajian kes yang bakal dijalankan.

1.5.2 Peringkat Kedua : Kajian Literatur

Peringkat ini akan lebih tertumpu kepada pemahaman isu dan masalah serta faktor penting untuk menjalankan kajian kes. Peringkat ini juga akan menyentuh secara terperinci dan mendalam berkaitan dengan literatur berkenaan dengan perakuan muktamad secara am. Semuanya akan dihuraikan dengan lebih terperinci lagi dalam bab 2.0 .

1.5.3 Peringkat Ketiga : Pengumpulan Data dan Maklumat

Peringkat ini merupakan pengumpulan data yang diperolehi melalui semakan terhadap berbagai-bagai dokumen yang berkaitan dengan kontrak-kontrak bangunan perumahan dan rumah kedai PPPP.

1.5.4 Peringkat Keempat : Analisa Kajian Kes

Peringkat ini adalah penganalisaan terhadap data-data dan maklumat-maklumat yang telah diperolehi. Data-data yang dikumpul itu, kemudiannya diproses dalam pelbagai bentuk persembahan, dianalisa keputusan-keputusan itu secara terperinci. Teknik persembahan data-data adalah dengan menggunakan carta bar sahaja kerana ianya dirasakan amat sesuai dan mudah difahami.

1.5.5 Peringkat Kelima : Rumusan dan Pandangan

Rumusan penemuan-penemuan daripada kajian kes ini dikeluarkan dalam bentuk keterangan hasil daripada analisis kajian yang telah dijalankan. Secara ringkasnya, rumusan penemuan adalah membincangkan mengenai faktor-faktor kelewatan penyediaan dan kelulusan perakuan muktamad projek-projek perumahan dan rumah kedai PPPP. Akhir sekali penulis akan mengemukakan beberapa pandangan umum berdasarkan kepada kajian kes yang telah dijalankan dan juga cadangan-cadangan untuk mengatasi kelewatan penyediaan dan kelulusan perakuan muktamad projek-projek perumahan dan rumah kedai PPPP.

BAB DUA : KAJIAN LITERATUR PERLAKSANAAN TANGGONGJAWAB KLIEN DALAM PENYEDIAAN PERAKUAN MUKTAMAD. KAJIAN KES PROJEK-PROJEK PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG

2.0 PERAKUAN MUKTAMAD

Dalam memperkatakan tentang masalah-masalah industri binaan bangunan, tidak ramai yang berbicara tentang perakuan muktamad. Orang awam lebih berminat untuk berbincang perihal harga seunit rumah kediaman atau pun seunit rumah kedai. Disamping itu, turut juga dibincangkan adalah sebab-sebab berkaitan kelewatan projek, nasib pembeli-pembeli yang tidak dapat menduduki rumah kediaman mereka kerana ketiadaan sijil penghunian dan lain-lain lagi. Isu kelewatan pengeluaran perakuan muktamad hanya diperbincangkan oleh kontraktor utama, kontraktor-kontraktor yang dinamakan, para profesional yang terlibat dengan sesuatu projek dan juga klien.

Oleh yang demikian, kelewatan pengeluaran perakuan muktamad tidak pernah menjadi suatu isu yang hangat diperbincangkan oleh anggota masyarakat. Tidak banyak kajian dan penulisan yang telah dijalankan, khususnya yang berkaitan dengan industri binaan bangunan Malaysia. Ianya sekadar menjadi perbincangan dikalangan individu-individu yang terlibat secara terus dengan industri binaan bangunan. Rungutan yang kerap diluahkan oleh kontraktor-kontraktor adalah kelewatan mendapatkan sijil muktamad (*final certificate*).

Bagi klien atau pemaju, masalah yang menghantui mereka adalah kelewatan mendapatkan sijil penghunian, kelembapan permintaan terhadap unit-unit yang telah siap dibina dan lain-lain lagi. Bagi pembeli-pembeli pula, masalah utama mereka adalah kelewatan untuk mendiami unit-unit yang telah dibeli, potongan terhadap pinjaman pembiayaan unit, kualiti kerja kontraktor yang rendah dan lain-lain lagi.

2.1 KONSEP DAN SKOP PERAKUAN MUKTAMAD

2.2.1 Keperluan Perakuan Muktamad

Walaupun perakuan muktamad tidak menjadi suatu isu yang sering diperdebatkan, ianya masih perlu disediakan dengan teliti dan rapi dan dikeluarkan kepada semua pihak yang berkaitan pada penghujung pengurusan atau pun pentadbiran sesebuah kontrak binaan.

Adalah menjadi kelaziman bagi jabatan-jabatan Kerajaan atau pun pemaju swasta tidak akan menutup fail sesuatu projek selagi perakuan muktamad dan sijil muktamad tidak dikeluarkan. Kaedah paling mudah untuk menentukan bahawa sesuatu projek itu telah selesai adalah dengan mengemukakan soalan, samaada perakuan muktamad dan sijil muktamad telah diluluskan atau pun belum ! Seandainya jawapannya adalah ya, maka fail projek berkenaan bolehlah ditutup. Sekiranya jawapannya adalah sebaliknya, maka masih banyak lagi kerja-kerja pengiraan dan semakan yang perlu diteruskan oleh pentadbir-pentadbir projek tersebut.

Oleh yang demikian, perakuan muktamad tetap menjadi suatu keperluan terhadap kelangsungan sebuah pengurusan kontrak binaan yang cekap dan cemerlang. Ianya tidak

dapat diabaikan begitu sahaja. Perakuan muktamad adalah menjadi suatu keperluan untuk pengeluaran sijil muktamad oleh pegawai penguasa (S.O) kepada kontraktor utama dan ianya merangkumi sebarang perubahan kepada jumlah kontrak, sebuah dokumen yang terperinci yang dapat memuaskan semua pihak terlibat dan menunjukkan baki jumlah bayaran yang perlu dibayar oleh klien kepada kontraktor, lengkap dengan perkiraannya, atau pun jumlah bayaran yang layak diperolehi oleh kontraktor daripada klien, atau pun dalam keadaan tertentu jumlah wang yang klien berhak menuntutnya daripada kontraktor.²

Perakuan muktamad mestilah disediakan secepat yang mungkin, setelah kontraktor menunaikan obligasinya di bawah kontrak termasuk membaiki kecacatan, dan setelah tuntutan kerugian atau perbelanjaan tambahan yang kontraktor layak menuntutnya dibawah kontrak telah dinilai.³

Dalam kes *Rees & Kirby Ltd. lwn. Swansea City Council (1983)*⁴, hakim telah memutuskan bahawa kegagalan pihak klien (*Swansea City Council*) mengeluarkan sijil muktamad di dalam tempoh masa yang telah ditetapkan di dalam kontrak adalah merupakan suatu pelanggaran kontrak (*breach of contract for which the employer is liable*) oleh klien.

Dengan yang demikian, penyediaan dan pengeluaran perakuan muktamad yang amat berkait rapat dengan sijil muktamad bukanlah suatu perkara remeh dan boleh dikesampingkan oleh

² *Ibid*, p. 212.

³ Ketua Pengarah Kerja Raya, 1992, *Panduan Pentadbiran Kontrak Kerja Raya, Edisi Kedua*, Ibu Pejabat JKR Malaysia, Kuala Lumpur, m.s. 453.

⁴ (1985) 30 BLA 1.

klien dan individu-individu yang terlibat dengannya. Ianya mempunyai implikasi undang-undang dan boleh melibatkan tuntutan gantirugi.

2.2.2 PERAKUAN MUKTAMAD DALAM PELBAGAI BORANG PIAWAI KONTRAK BANGUNAN

Di bawah undang-undang am kontrak, apabila satu pihak membuat tawaran barangan atau perkhidmatan untuk dipertimbangkan, dan pihak yang ditujukan tawaran itu menerima tawaran tersebut, maka termeterilah satu kontrak yang boleh dikuatkuasakan dengan syarat tidak ada perkara yang salah di sisi undang-undang. Dalam dunia pembinaan perkara ini tidak kurang pentingnya jika dibandingkan dengan mana-mana bidang lain seperti perniagaan dan perindustrian.

Kontraktor yang mentender akan membuat tawaran untuk membuat kerja pembinaan dengan balasan dibayar wang untuk kerja tersebut, sebaik sahaja tawaran tersebut diterima oleh klien, penganjur kerja pembinaan tersebut akan memeteri satu perjanjian kontrak. Penerimaan kontrak oleh klien sebaiknya dibuat secara bertulis dan diserahkan sebaik sahaja tender tersebut diterima.

Sekiranya ada kemungkinan berlaku kelewatan penerimaan tender selama katakana satu atau dua bulan, maka klien sebaiknya hendaklah meminta pihak kontraktor memberi jaminan

yang harga tawarannya tidak akan berubah dan sekiranya berubah hendaklah diberitahu jumlah kenaikan harga yang disebabkan oleh kenaikan kos⁵.

Sebelum membincangkan pelbagai fasal dalam kontrak yang berkaitan dengan perakuan muktamad, eloklah dahulu dikenalpasti pelbagai borang-borang piawai kontrak bangunan yang lazim digunakan. Borang-borang piawai untuk projek-projek bangunan yang bagitu meluas sekali penggunaannya dinegara-negara komanwel adalah borang-borang yang telah dikeluarkan oleh *Joint Contracts Tribunal (JCT)*, sebuah badan yang diwakili oleh organisasi-organisasi berikut :⁶

Royal Institute of British Architects

Building Employers Confederation

Royal Institution of Chartered Surveyors

Association of County Councils

Association of Metropolitan Authorities

Association of District Councils

Confederation of Associations of Specialist Engineering Contractors

Federation of Associations of Specialists and Sub-Contractors

Association of Consulting Engineers

British Property Federation

Scottish Building Contract Committee

⁵ J.W. Ramus A.R.I.C.S., 1989, *Contract Practice for QS*, Oxford, Butterworth-Heinemann Ltd., p. 49.

⁶ Jack Ramus and Simon Birchall, *op.cit.* n. 1, p. 3

Senarai *JCT Standard Forms of Contract and Sub-Contract* adalah seperti dibawah:⁷

- 1 *Standard Form of Building Contract 1980 Edition (JCT 80)*
 - (a) *Private With Quantities.*
 - (b) *Private With Approximate Quantities.*
 - (c) *Private Without Quantities.*
 - (d) *Local Authorities With Quantities.*
 - (e) *Local Authorities With Approximate Quantities.*
 - (f) *Local Authorities Without Quantities.*
- 2 *Standard Form of Building Contract With Contractor Design 1981 Edition (CD 81).*
- 3 *Intermediate Form of Building Contract 1984 Edition (IFC 84).*
- 4 *Standard Form of Management Contract 1987 Edition (MC 87).*
- 5 *Standard Form of Prime Cost Contract (PCC 92).*
- 6 *Agreement for Minor Building Works (MW 80) 1980.*
- 7 *Measured Term Contract (JCT 89).*
- 8 *Standard Form of Nominated Sub-Contract (NSC/A).*
- 9 *Sub-Contract Conditions to IFC 84 (NAM/SC)*

Terdapat juga beberapa borang-borang piawai kontrak lain, borang-borang tersebut adalah seperti berikut:

- (a) *ICE Conditions of Contract (for civil engineering works)* yang diterbitkan oleh *the Institution of Civil Engineers and the Federation of Civil Engineering Contractors*).

⁷ *Ibid.*, p.4.

(b) *General Conditions Of Government Contracts for Building and Civil Engineering Works (known as GC / Works / I)*, yang diterbitkan oleh *Her Majesty's Stationery Office*.

(c) *ACA Form of Building Agreement*, yang diterbitkan oleh *the Architectural Press Ltd for the Association of Consultant Architects*.

(d) *ACA Form of Building Agreement 1984, BPF Edition*, yang diterbitkan oleh *the British Property Federation Ltd*.

Bagi industri binaan bangunan di Malaysia pula, borang-borang utama yang sering digunakan adalah *PAM Standard Form of Building Contract* untuk projek-projek bangunan sektor swasta, *JKR Form 203 series* untuk projek-projek sektor awam dan *IEM Standard Form of Civil Engineering Contract* untuk projek-projek infrastruktur atau pun kejuruteraan.

Walaupun demikian, sebelum tahun 1998, borang yang digunakan untuk projek bangunan sektor swasta adalah *the PAM / ISM 1969*.⁸ Borang JKR 203 pula hanya telah disemaksemula pada tahun 1983. Borang PAM / ISM 1969 hanya telah dipinda oleh Pertubuhan Arkitek Malaysia (PAM) pada tahun 1998.

Pada tahun 2000 pula, Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan (CIDB) Malaysia telah menerbitkan *CIDB Standard Form of Contract for Building Works* dan diikuti pula dengan *CIDB Standard Form of Sub-Contract for Nominated Sub-Contractor* pada tahun 2002.

⁸ Ong See Lian, Tan Swee Im, Ir. Oon Chee Kheng, 2000, *Guide on the CIDB standard form of contract for building contracts*, 2000 ed., Kuala Lumpur, CIDB of Malaysia, p. 1.

Untuk projek penyelidekan ini, fasal berkaitan perakuan muktamad akan hanya dibincangkan berdasarkan kepada borang-borang seperti berikut:

- (i) *CIDB Standard Form of Contract For Building Works 2000 Edition.*
- (ii) *JKR Form 203 series [JKR 203A / 203 (Rev.10 / 83)].*
- (iii) *JCT Standard Form of Building Contract (JCT 80).*
- (iv) *PAM Standard Form of Building Contract.*
- (v) *ICE Conditions of Contract (for civil engineering works, published by the Institution of Civil Engineers and the Federation of Civil Engineering Contractors)*
- (vi) *General Conditions of Government Contracts for Building and Civil Engineering Works (known as GC / Works / I and published by Her Majesty's Stationery Office)*
- (vii) *ACA Form of Building Agreement (published by the Architectural Press Ltd for the Association of Consultant Architects).*

Penumpuan terhadap borang-borang diatas adalah kerana projek-projek bangunan PPPP adalah menggunakan borang *JKR 203A / 203 (Rev.10 / 83)* dan perbandingan diantara ketujuh-tujuh borang berkenaan adalah dirasakan memadai untuk mencapai maksud projek penyelidekan ini. Disamping itu aspek-aspek perakuan muktamad itu adalah hampir sama juga dengan borang-borang yang lain. Perlu dijelaskan juga bahawa aspek-aspek perakuan muktamad adalah amat berkait rapat dengan sijil muktamad kerana kedua-dua perkara ini adalah saling lengkap melengkapi antara satu sama lain. Secara kebetulan pula, kedua-dua perkara ini perlu dikeluarkan pada penghujung pentadbiran sesabuah kontrak.

2.2.2.1 CIDB STANDARD FORM OF CONTRACT FOR BUILDING WORKS.

Borang CIDB Standard Form of Contract For Building Works, syarat kontrak 42.7,

Pernyataan Tuntutan Muktamad (*Final Claim Statement*) menyatakan, antara lain,

(a) Dalam tempoh masa tidak melebihi 30 hari selepas pengeluaran Sijil Membaiki Kecacatan, kontraktor hendaklah mengemukakan secara bertulis kepada Pegawai Penguasa, suatu Pernyataan Tuntutan Muktamad.

(b) Pernyataan Tuntutan Muktamad itu, hendaklah menyatakan secara terperinci jumlah muktamad yang dirasakannya wajar dan berhak diterimanya seperti syarat kontrak 42.1.

(c) Seandainya dokumen-dokumen sokongan ke atas sebarang tuntutan tidak pernah dikemukakan sebelum ini, maka ianya boleh dikemukakan bersama-sama dengan Pernyataan Tuntutan Muktamad. Sekiranya kontraktor gagal berbuat demikian, atau pun Pegawai Penguasa merasakan bahawa dokumen-dokumen yang dikemukakan adalah tidak lengkap, Pegawai Penguasa boleh membuat penilaiannya sendiri yang dirasakannya adil dan manusabah.

(d) Seandainya kontraktor tidak mengemukakan Pernyataan Tuntutan Muktamad dalam tempoh masa 30 hari seperti disebutkan pada sub-klausu 42.7 (a), pihak klien dibolehkan pada luputnya tempoh masa 30 hari itu, mengeluarkan peringatan menyatakan bahawa

sekiranya Pernyataan Tuntutan Muktamad masih tidak dikemukakan dalam tempoh masa 30 hari daripada tarikh surat peringatan, maka Pegawai Penguasa akan terus menyediakan Perakuan Muktamad projek berdasarkan kepada maklumat-maklumat yang ada padanya, seperti klausa 42.8.

Daripada syarat kontrak diatas, adalah jelas bahawa kontraktor sendiri mempunyai tanggungjawab yang penting dalam memberikan maklumat-maklumat tentang tuntutan muktamad perbelanjaannya dalam menyiapkan sesuatu projek. Pihak klien hanya dikehendaki menyediakan perakuan muktamad selepas 60 hari (2 bulan) daripada tarikh pengeluaran Sijil Membaiki Kecacatan.

Seterusnya, didalam borang yang sama, syarat kontrak 42.8, Perakuan Muktamad dan Sijil Muktamad (*Final Account and Final Certificate*) menyatakan, antara lain,

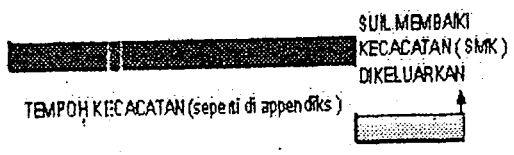
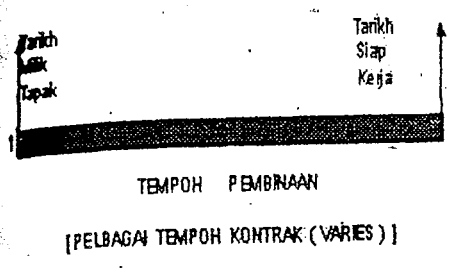
- (a) *Pegawai Penguasa hendaklah mengeluarkan perakuan muktamad dalam tempohmasa 90 hari daripada Sijil Membaiki Kecacatan.*
- (b) *Perakuan Muktamad akan menunjukkan:*
 - (i) *Perubahan yang dalam pandangan Pegawai Penguasa sepatutnya dilakukan terhadap Jumlah Kontrak.*
 - (ii) *Jumlah yang dalam pandangan Pegawai Penguasa sepatutnya kontraktor berhak mendapatkannya.*
 - (iii) *Jumlah yang dalam pandangan Pegawai Penguasa sepatutnya klien berhak mendapatkannya.*

- (c) Dalam tempohmasa 30 hari daripada penerimaan Perakuan Muktamad daripada Pegawai Penguasa, kontraktor hendaklah memaklumkan Pegawai Penguasa, sama ada dia bersetuju atau sebaliknya terhadap Perakuan Muktamad berkenaan. Sekiranya dia tidak bersetuju, kontraktor hendaklah memberikan alasannya dalam tempohmasa 30 hari diatas.
- (d) Pegawai Penguasa, setelah menerima alasan kontraktor akan meminda Perakuan Muktamad berkaitan sekiranya ia menerima alasan kontraktor. Sebaliknya, jika Pegawai Penguasa tidak bersetuju dengan alasan kontraktor, Pegawai Penguasa akan memaklukkannya kepada kontraktor.
- (e) Selanjutnya, Pegawai Penguasa akan mengeluarkan Sijil Muktamad (dengan memaklumkan juga kepada sub-kontraktor dinamakan, sekiranya berbangkit) dalam masa 30 hari.
- (f) Sijil Muktamad akan menunjukkan perbezaan antara:
- (i) Jumlah Kontrak seperti yang tercatat pada Perakuan Muktamad; dan
 - (ii) Jumlah bayaran yang telah diperakukan (tidak mengambil kira sama ada pembayaran telah dibuat atau pun sebaliknya). Jumlah yang diperakukan itu dan perbezaan dengan jumlah yang telah dibayar tersebut akan menjadi bayaran terakhir klien kepada kontraktor atau pun hutang yang perlu dibayar oleh kontraktor kepada klien, mengikut kes sesuatu projek.
- (g) Untuk menghindarkan kekeliruan, perlulah dijelaskan bahawa Pegawai Penguasa tidaklah berobligasi untuk hanya mengeluarkan Sijil Muktamad selepas pengeluaran Sijil Membaiki Kecacatan. Seandainya Sijil Muktamad dikeluarkan sebelum pengeluaran Sijil Membaiki Kecacatan, obligasi kontraktor

untuk membaiki sebarang kecacatan dalam Tempohmasa Liabiliti Kecacatan
tidaklah boleh diketepikan.

Daripada syarat kontrak diatas, adalah jelas bahawa Pegawai Penguasa mempunyai
obligasinya untuk mengeluarkan perakuan muktamad dalam tempoh masa tidak melebihi
sembilan puluh (90) hari (3 bulan) daripada pengeluaran Sijil Membaiki kecacatan.
Walaupun bagaimanapun, perakuan muktamad boleh dikeluarkan sebelum pengeluaran Sijil
Membaiki Kecacatan seandainya Pegawai Penguasa berpuas hati dengan mutu kerja
kontraktor dan tiada terdapat sebarang kecacatan, walau pun Tempohmasa Liabiliti Kecacatan
belum berakhir. Lazimnya, pengiraan butir-butir perakuan muktamad akan hanya dimulakan
selepas Pegawai Penguasa menerima Pernyataan Tuntutan Muktamad daripada kontraktor.

Proses penyediaan dan tempoh masa pengeluaran perakuan muktamadnya dapat
digambarkan seperti Rajah 2.1 : Carta *Milestone* Pengeluaran Perakuan Muktamad
Berdasarkan *CIDB Standard Form of Contract* .



BAKI BAKI KEACATAN (PP tentukan)

Dalam masa 30 hari daripada pengeluaran SMK, kontraktor dikehendaki kemulakan sebarang baki tuntutan kerja termasuk kerja tambahan.



Rajah 2.1: Carta Milestone Pengeluaran Perakuan Muktamad Berdasarkan "CIDB STANDARD FORM OF CONTRACT FOR BUILDING WORKS" Klausula 42.7 dan Klausula 42.8 (a).