

**KELEWATAN PENGELOUARAN SIJIL LAYAK
MENDUDUKI DAN PENGGANTIANNYA DENGAN
DEKLARASI DARI PIHAK PROFESIONAL**

OLEH

NORZALINA BINTI ZAMANI

**Tesis ini diserahkan untuk memenuhi
keperluan bagi Ijazah Sarjana Muda Sains
Perumahan, Bangunan dan Perancangan
(Ukur Bahan)**

Februari 2005

PERAKUAN

Disertasi yang disampaikan di dalam kajian ilmiah ini adalah bagi memenuhi syarat-syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Sains (Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan / Ukur Bahan), Universiti Sains Malaysia.

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

(NORZALINA BINTI ZAMANI)

Disahkan oleh,

(Prof. Madya Dr. Omar Osman)

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan
Universiti Sains Malaysia

Februari 2005

PENGHARGAAN

Bismillah hirrahmanirahim. Syukur alhamdullillah akhirnya kajian disertasi ini berjaya disiapkan. Saya mengambil kesempatan ini untuk mengucapkan ribuan terima kasih kepada semua pihak yang sudi meluangkan masa untuk memberi bantuan dan tunjuk ajar kepada saya bagi melaksanakan tesis ini.

Jutaan terima kasih saya ucapkan kepada Prof. Madya Dr. Omar Osman selaku penyelia, yang telah banyak memberikan tunjuk ajar dan pandangan beliau terhadap kajian disertasi ini. Sesungguhnya saya amat berbesar hati dan terhutang budi di atas sokongan dan bantuan yang diberikan olehnya sepanjang kajian disertasi ini.

Saya juga mengambil kesempatan ini untuk mengucapkan terima kasih kepada semua responden yang telah sudi meluangkan masa menjawab soalan kaji selidik yang diberikan. Kerjasama dari mereka amatlah saya hargai.

Tidak lupa juga kepada semua pensyarah Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan yang turut membantu dan menyumbangkan idea, rakan-rakan sepengajian yang membantu dan keluarga yang telah banyak memberikan sokongan kepada saya. Kepada mereka yang terlibat secara langsung dan tidak langsung, jasa dan bantuan yang telah diberikan amatlah dihargai.

Terima kasih.

Glosari

1. Certificate of Completion and Compliance (CCC) – Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan
2. Certificate of Fitness for Occupation (CF) – Sijil Layak Menduduki
3. OSC- Pusat Hentian Setempat
4. Temporary Certificate of Fitness – Sijil Layak Menduduki Sementara
5. Uniform Building By-Law- Undang-Undang Kecil Seragam Bangunan
6. Vacant Possession- Pemilikan Kosong

Singkatan

1. BEM-Board of Engineers Malaysia
2. CCC- Certificate of Completion and Compliance
3. CF – Certificate of Fitness
4. HBA- House Buyers Association
5. ISM- Institute of Surveyor Malaysia
6. OSC- One Stop Centre
7. PAM-Persatuan Arkitek Malaysia
8. PBT-Pihak Berkuasa Tempatan
9. TCF-Temporary Certificate of Fitness
10. UBBL- Uniform Building By Law
11. VP- Vacant Possession

Abstrak

Sijil Layak Menduduki (CF) merupakan satu perkara yang penting di dalam sesuatu projek pembinaan bagi memastikan sesebuah bangunan itu selamat untuk diduduki. Undang-Undang Kecil Bangunan Searagam (UBBL) klausula 25 menggariskan, tidak sesiapa pun dibenarkan untuk mendiami sesebuah bangunan yang belum disahkan Sijil Layak Menduduki. Namun kelewatan dalam meluluskan Sijil Layak Menduduki ini telah menyebabkan, kerajaan menimbang untuk memansuhkan Sijil Layak Menduduki ini oleh Pihak Berkuasa Tempatan dan digantikan dengan deklarasi dari pihak profesional iaitu arkitek dan jurutera yang berdaftar. Laporan kajian ini menilai kaitan isu kelewatan pengeluaran Sijil Layak Menduduki dan keberkesanannya yang mana sekira ia digantikan dengan deklarasi daripada pihak profesional. Menerusi kajian ini, didapati kelewatan dalam mendapatkan CF ini adalah disebabkan oleh banyak perkara dan yang utama ialah masalah berkaitan dengan pertindihan tugas yang disebabkan oleh bilangan jabatan-jabatan teknikal yang terlalu banyak dalam proses mendapatkan CF. Ini ditambah pula dengan karenah birokrasi dan tempoh masa 14 hari yang ditetapkan tidak dipatuhi juga kegagalan pihak pemaju semasa memohon CF. Kajian ini juga mendapati penggantian CF dengan deklarasi dari pihak profesional tidak patut dilakukan kerana dikhawatir berlakunya penyelewengan dalam kalangan profesional dan pemaju disamping deklarasi itu sendiri belum tentu menjamin mutu dan keselamatan sesebuah bangunan. Jalan terbaik yang difikirkan ialah memperbaiki sistem yang sedia ada disamping menguatkuasakan peraturan-peraturan yang ada. Kesimpulannya cadangan terhadap proses pemansuhan Sijil Layak Menduduki ini harus dinilai semula sebelum sebarang tindakan lanjut diambil.

Abstract

Certificate of fitness for occupation (CFO) is crucial to the building construction project, as it is an assurance that the building is safe and fit to occupy. According to the Uniform Building By-laws (UBBL) By-laws 25, nobody is allowed to occupy a building before the CFO is issued. Recently the delays in the issuance of the CFO has urged the government to replace it with the self-certification by the professionals namely the architects and the engineers. This dissertation is to investigate the connection between the causes of delays in the issuance of the CFO and the effectiveness of its replacement with the self-certification from the professionals. Through this dissertation, it is found that the delays in the issuance of CFO is vary and the main cause is due to the overlapping tasks done by the technical department resulting from the significant number of them involved in the process of obtaining the CFO. In addition, the ‘red tape’ and the developer’s failure to comply with the instruction when obtaining the CFO too caused the delays. Through this research too, it is found that the abolishing of CFO and its replacement with the self-certification by the professionals is not the right thing to do, as it is believed it may lead to corruption and fraud by the professionals with the developers. As for the self-certification, it might not be a guarantee that the building is safe and fit to occupy. Thus, it is best to amend the existing system while imposing the laws. Further evaluation should be taken pertaining to the proposals in abolishing the CFO due to the delays in obtaining them, before any steps were to be taken.

ISI KANDUNGAN**MUKA SURAT**

PERAKUAN	ii
PENGHARGAAN	iii
GLOSARI	iv
SINGKATAN	v
ABSTRAK	vi-vii
SENARAI JADUAL , RAJAH & CARTA	viii-xi
1.0 PENGENALAN	1
1.1 PENGENALAN	1-3
1.2 PERSOALAN KAJIAN	3-4
1.3 TUJAN KAJIAN	4
1.4 OBJEKTIF KAJIAN	4
1.5 SKOP KAJIAN	5
1.6 METODOLOGI KAJIAN	6-8
1.7 BATASAN KAJIAN	9
2.0 SIJIL LAYAK MENDUDUKI	10
2.1 PENGENALAN	10-12
2.2 ISU MENGENAI SIJIL LAYAK MENDUDUKI	13-15
2.3 GARIS PANDUAN PENGETAHUAN SIJIL	
LAYAK MENDUDUKI	15
2.3.1 PENGENALAN	15
2.3.2 PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG	
YANG TERLIBAT	15
2.3.3 PIHAK YANG MEMPROSES PERMOHONAN.....	16

2.3.4 PIHAK BERKUASA YANG MEMBERIKAN KELULUSAN	16
2.3.5 TEMPOH MASA MEMBERI KELULUSAN	16
2.3.6 ORANG YANG BERKELAYAKAN	
MENGEMUKAKAN PERMOHONAN	16
2.3.7 DOKUMEN YANG DIPERLUKAN	17
2.3.8 ULASAN/PERAKUAN AGENSI-AGENSI TEKNIKAL ..	17
2.3.9 TEMPOH MASA AGENSI TEKNIKAL	
MEMBERI ULASAN/PERAKUAN	18
2.3.10 PROSES/TATACARA BAGI MENIMBANG DAN	
DAN BERIKAN KELULUSAN CF	18-19
2.3.11 LAWATAN TAPAK	19-20
2.3.12 PENGELUARAN CF	20-25
2.4 PUSAT HENTIAN SETEMPAT (OSC) UNTUK	
KELULUSAN PELAN BANGUNAN & CF	26
2.4.1 LATAR BELAKANG	26
2.4.2 PUSAT HENTIAN SETEMPAT (OSC)	26
2.4.3 PERMOHONAN UNTUK KELULUSAN CF	27-28
2.4.4 LAIN-LAIN MAKLUMAT	29
2.5 MEMPERCEPATKAN PENGELUARAN SIJIL LAYAK	
MENDUDUKI	31-32
3.0 SIJIL PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN (SPSP)	33
3.1 PENGENALAN	33
3.2 PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG	34-38
3.3 PENGELUARAN SPSP UNTUK RUMAH BANGLO	39-41
3.4 PANDANGAN DARI PELBAGAI PIHAK	42-49
3.5 PENSIJILAN SENDIRI (SELF-CERTIFICATION) PADA	
PANDANGAN ARKITEK	50

3.5.1 FUNGSI ARKITEK DI DALAM REKABENTUK BANGUNAN	50-52
4.0 METODOLOGI PENYELIDIKAN	53
4.1 PENGENALAN	53
4.2 TUJUAN PENYELIDIKAN	53
4.3 METODOLOGI KAJIAN	54-56
4.4 METODOLOGI KAJIAN YANG DIAPLIKASI	57-60
4.5 PEMBAHAGIAN JENIS-JENIS DATA	62
4.6 KAEADAH PENGUMPULAN DATA	63-67
4.6.1 KAEADAH PENGUMPULAN DATA PRIMER	67-68
4.6.2 KAEADAH PENGUMPULAN DATA SEKUNDER	69
4.7 ANALISIS DATA	69
4.8 MASALAH PENYELIDIKAN	70
5.0 ANALISIS DATA DAN HURAIAN	71
5.1 PENGENALAN	71
5.2 ANALISIS DATA	71-92
5.3 KOMEN TAMBAHAN DAN CADANGAN DARIPADA RESPONDEN	91-92
5.4 KESIMPULAN	92-93
6.0 KESIMPULAN DAN CADANGAN	100
6.1 KESIMPULAN	100-105
6.2 CADANGAN	106-107
RUJUKAN	108-109
BIBLIOGRAFI	110
LAMPIRAN	
LAMPIRAN 1 : SOALAN SOAL SELIDIK	

SENARAI JADUAL

Jadual 5.1 : Keputusan Responden Untuk Soalan 2.1	74
Jadual 5.2 : Keputusan Responden Untuk Soalan 2.2	76
Jadual 5.3 : Keputusan Responden Untuk Soalan 2.3	77
Jadual 5.4 : Keputusan Responden Untuk Soalan 2.4	78
Jadual 5.5 : Keputusan Responden Untuk Soalan 3.1	79
Jadual 5.6 : Keputusan Responden Untuk Soalan 3.2	81
Jadual 5.7 : Keputusan Responden Untuk Soalan 3.3	83
Jadual 5.8 : Keputusan Responden Untuk Soalan 3.4	84
Jadual 5.9 : Keputusan Responden Untuk Soalan 3.5	85
Jadual 5.10 : Keputusan Responden Untuk Soalan 3.6	86
Jadual 5.11: Keputusan Responden Untuk Soalan 4.1	88
Jadual 5.12 : Keputusan Responden Untuk Soalan 4.2	89
Jadual 5.13 : Sebab-sebab Kelewatan Dalam Pengeluaran Sijil Layak Menduduki Mengikut Keutamaan	91

SENARAI RAJAH

Rajah 4.1 : Carta Metodologi	57
Rajah 4.2 : Carta Aliran Metodologi Kajian	61
Rajah 4.3 : Penyelesaian Jenis-Jenis Sampel	65

SENARAI CARTA

Carta 2.1 : Carta Aliran Cadangan Sijil Layak Menduduki	23
Carta 2.2 : Aliran Kerja Memproses dan Memberi Kelulusan Sijil Layak Menduduki (CFO)	24-25
Carta 2.3 : Tatacara Permohonan Sijil Layak Menduduki Melalui OSC	30
Carta 3.1 : Carta Alir Yang Menunjukkan Proses Yang Terlibat Dalam Pengeluaran Sijil Siap Dan Pematuhan (CCC)	38

Carta 5.1 : Peratusan Jantina Responden	73
Carta 5.2 : Peratusan Kategori Yang Diwakili Responden	73
Carta 5.3 : Peratusan Pengalaman Kerja Responden	73
Carta 5.4 : Peratusan Pemahaman Responden Mengenai Proses Mendapatkan Sijil Layak Menduduki	75
Carta 5.5 : Peratusan Yang Bertanggungjawab Dalam Proses Mendapatkan Sijil Layak Menduduki	76
Carta 5.6 : Peratusan Responden Terhadap Jaminan Sijil Layak Menduduki	77
Carta 5.7 : Peratusan Responden Yang Setuju Tentang Perbezaan Dalam Proses Mendapatkan Sijil Layak Menduduki	78
Carta 5.8 : Peratusan Responden Yang Berpuas Hati Dengan Tempoh Mendapatkan Kelulusan	80
Carta 5.9 : Peratusan Responden Tentang Penglibatan Agensi Teknikal Yang Terlalu Banyak	81
Carta 5.10 : Peratusan Responden Tentang Pertidihan Tugas Dalam Meluluskan Sijil Layak Menduduki	83
Carta 5.11 : Peratusan Responden Bagi Mengurangkan Bilangan Agensi Yang Terlibat	84
Carta 5.12 : Peratusan Responden Yang Bersetuju Dengan Pemansuhan Sijil Layak Menduduki	85
Carta 5.13 : Responden Dengan Penggantian Sijil Layak Menduduki Dengan Deklarasi	87
Carta 5.14 : Peratusan Responden Yang Yakin Deklarasi Mampu Atasi Kelewatan Sijil Layak Menduduki	89
Carta 5.15 : Responden Yang Yakin Deklarasi Mampu Jamin Mutu dan Keselamatan Sesebuah Bangunan	90

BAB 1 : PENGENALAN

1.0 PENDAHULUAN

1.1 PENGENALAN

Sijil Layak Menduduki (CF) ialah jaminan bertulis atau rasmi yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan selepas memastikan bangunan yang dibina itu menepati pelbagai ciri-ciri khas dan juga pelan *layout* dan pelan terbina yang telah disahkan. Pemilik hanya dibenarkan untuk pindah masuk apabila CF ini telah dikeluarkan. Ini bertujuan supaya pemilik tidak memasuki atau mendiami rumah atau bangunan yang sub-standard atau berbahaya untuk diduduki. (News Sunday Times, 1 Ogos 2004)

Walaubagaimanapun, sudah lama isu pengeluaran CF ini diperbincangkan akibat dari karenah birokrasi yang mnenyebabkan kelewatan bagi pihak pembeli rumah yang mahu memasuki rumah baru mereka. Hanya selepas bertahun-tahun aduan dibuat, kerajaan baru-baru ini memutuskan untuk berbuat sesuatu mengenai masalah ini dan sekaligus tidak lagi melibatkan pihak berkuasa tempatan untuk terlibat dalam proses pengeluaran CF ini. Menteri Kabinet telah bersetuju secara amnya dengan usul yang dicadangkan sendiri oleh Perdana Menteri Datuk Seri Abdullah Ahmad Badawi. (News Sunday Times, 1 Ogos 2004)

Di bawah sistem baru ini, jurutera dan arkitek akan diberikan kemudahan untuk mengeluarkan sendiri sijil mereka. Mereka akan bertanggungjawab sepenuhnya ke atas

keselamatan dan keutuhan bangunan yang dibina dan tiada sesiapa pun yang akan membuat pemeriksaan terhadap mereka. (New Sunday Times, 1 Ogos 2004)

Sijil Layak menduduki tersebut yang pada masa sekarang dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan akan digantikan dengan pengesahan dari mereka yang arif (professional) mengenai bangunan bahawa sesebuah bangunan itu layak untuk diduduki. (New Sunday Times, 1 Ogos 2004)

Pengerusi Lembaga Jurutera Malaysia, Tan Sri Zaini Omar melalui New Sunday Times, 1 Ogos 2004 berkata, pada masa ini, pemeriksaan dijalankan oleh Jabatan-Jabatan Teknikal termasuk Jabatan Bomba dan Penyelamat dan lain-lain. Bagaimanapun mereka ini hanya melakukan pemeriksaan setelah semua kerja pembinaan selesai dilaksanakan. Hanya jurutera dan pihak berkuasa yang hadir semasa proses pembinaan sedang dijalankan untuk memeriksa proses dan memastikan dibina mengikut piawaian.

Setiausaha Agung kepada Persatuan Pembeli Rumah Nasional (HBA), Tony Chang melalui New Sunday Times 1 Ogos 2004 berkata, walaupun pada masa ini, CF dikeluarkan dengan pengawasan dari pihak berkuasa tempatan (PBT) banyak kecacatan dalam proses pembinaan sesebuah bangunan telah diperlihatkan, bagaimana pula tanpa penglibatan dari pihak berkuasa tempatan (PBT).

Tambahnya lagi di Malaysia terdapat banyak kes yang melibatkan arkitek yang membantu atau bersubahat dengan pihak pemaju dalam menyerahkan bangunan yang tidak selamat diduduki kepada pembeli untuk mengelakkan dikenakan liabiliti kerana penyerahan lewat. Sebagai contoh, arkitek akan mengeluarkan pengesahan palsu (fraud) untuk kerja-kerja yang didakwa siap tetapi sebaliknya. Dan hasilnya bangunan yang tidak siap akan diserahkan kepada pembeli.

1.2 PERSOALAN KAJIAN

Terdapat beberapa persoalan yang timbul yang dijadikan sebagai landasan untuk menjalankan kajian iaitu seperti yang berikut:

- i. Apakah Sijil Kelayakan Menduduki (CF) dan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC)?

Pendapat yang mengatakan bahawa adalah mencukupi sekiranya hanya CCC keluarkan sebagai jaminan keselamatan sepertimana fungsi CF. Kenyataan ini harus dikenalpasti untuk melihat sejauh mana persamaan dan perbezaan antara kedua-duanya agar perbandingan dapat dibuat dengan lebih lanjut.

- ii. Apakah terdapat langkah-langkah yang diambil sebelum ini bagi mengatasi masalah kelewatan pengeluaran CF dan sejauh mana keberkesanannya?

Terdapat langkah-langkah yang telah dikenalpasti sebelum ini yang dikatakan membantu dalam mengatasi kelewatan pengeluaran CF. Ia harus diselidiki untuk melihat kelemahan hingga usul baru dikeluarkan.

- iii. Sejauh mana profesional ini layak untuk memikul tanggungjawab berdasarkan kajian-kajian kes yang melibatkan masalah etika dan disiplin golongan ini.

1.3 TUJUAN KAJIAN

Tujuan kajian ini dibuat untuk memastikan adakah usul yang dicadangkan oleh Perdana Menteri itu layak dilaksanakan. Adakah isu pengeluaran CF ini layak diberikan kepada pihak arkitek dan jurutera untuk dikeluarkan. Selain dari itu ia juga menilai kesan akibat dari pelaksanaan isu ini sekiranya dilaksanakan.

1.4 OBJEKTIF KAJIAN

1. Mengenal pasti masalah yang menyebabkan Sijil Layak Menduduki ini lambat dikeluarkan.
2. Mengkaji keberkesanan Pihak Berkuasa Tempatan dalam meluluskan Sijil Layak Menduduki.
3. Mengakaji keberkesanan kesan sekiranya kelulusan Sijil Layak Menduduki ini digantikan dengan deklarasi oleh Arkitek dan Jurutera.

1.5 SKOP KAJIAN

Kajian ini mempunyai beberapa skop yang ditetapkan untuk tujuan memperincikan kajian yang dijalankan. Antaranya skop kajian yang ditetapkan adalah seperti yang berikut:

- a) Kajian ini akan bertumpu kepada isu Sijil Kelayakan Menduduki sebagai satu tanda mula atau asas kepada perbincangan seterusnya untuk mengelakkan pemesongan keluar tajuk kajian yang ditetapkan.
- b) Kajian ini pada peringkat kajian ilmiah akan bertumpu kepada permasalahan pengeluaran CF, dan kecenderungan yang ada sehingga timbul isu untuk menggantikannya dengan CCC. Di sini juga akan melihat kearah keberkesanan sekiranya perkara penggantian CF dengan deklarasi oleh profesional dengan berpandukan pandangan dari banyak pihak. Namun pada peringkat kajian soal selidik, organisasi firma arkitek, pemaju, firma jurutera, ahli akademik dan PBT akan dijadikan asas kajian untuk mendapatkan keputusan sejauh mana usul baru ini mampu dilaksanakan.
- c) Tumpuan Kajian soal selidik diberikan pada negeri-negeri tertentu iaitu Pulau Pinang, Perak dan Johor. Tumpuan sedemikian adalah diharapkan dapat memperincikan lagi keputusan soal selidik yang diperolehi.

1.6 METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini dibahagikan kepada empat peringkat iaitu seperti yang berikut:

- i. Peringkat Kajian Awal;
- ii. Peringkat Kajian Literatur (Ilmiah);
- iii. Peringkat Kajiselidik dan Analisis;
- iv. Peringkat Cadangan dan Kesimpulan

1.6.1 Peringkat Kajian Awal

Peringkat Kajian Awalan merupakan peringkat dimana persoalan, skop dan objektif kajian dikenalpasti. Pengenalpastian persoalan kajian akan membolehkan kajian yang dijalankan tertumpu pada isu-isu yang tertentu sahaja. Di samping itu, pendekatan penetapan skop kajian akan membolehkan kajian secara lebih terperinci pada suatu lokasi, sumber dan maklumat yang berkaitan sahaja. Pendekatan menetapkan skop kajian adalah penting supaya maklumat dan keputusan kajian adalah relevan dan meyakinkan pihak dimana kajian ini akan ditujukan. Dalam pada itu, objektif kajian yang dinyatakan akan dapat dijadikan sebagai suatu pengukur kepada kejayaan dan kegagalan terhadap kajian yang dijalankan. Sekiranya keputusan kajian yang diperolehi adalah memuaskan dan memenuhi objektif yang dinyatakan, maka boleh dikatakan bahawa kajian itu adalah suatu kajian yang baik dan berjaya. Sebaliknya, sekiranya kajian yang dijalankan tidak

dapat menghasilkan keputusan atau objektif yang diharapkan, maka jelasnya kajian yang dijalankan adalah tidak bermutu ataupun merupakan suatu kajian yang gagal.

1.6.2 Peringkat Kajian Literatur dan Soal Selidik

Peringkat kajian literatur dan soal selidik merupakan peringkat di mana maklumat-maklumat penting dikumpulkan untuk tujuan persembahan data dan kaji selidik yang akan dijalankan kemudian. Kajian literatur merupakan kajian yang dibuat daripada sumber-sumber sekunder yang berbentuk dokumentari sedia ada. Tujuan utama kajian literatur ini adalah untuk mendapatkan maklumat berkenaan dengan CF, CCC dan pandangan pelbagai pihak mengenai isu ini.

Pendekatan kajian soal selidik pula merupakan kajian yang dibuat melalui borang soal selidik. Kajian soal selidik merupakan jenis sumber primer yang boleh digunakan untuk mengetahui sejauh manakah keadaan sebenar berkenaan isu pengeluaran CF dan sejauh manakah kebenaran layakkah CF ini digantikan dengan deklarasi oleh pihak profesional. Kajian jenis primer ini akan dapat menggambarkan keadaan sebenar yang tidak dapat diperolehi melalui kajian literatur iaitu melalui sumber sekunder yang sedia ada.

1.6.3 Peringkat Analisis

Pada peringkat ini merupakan peringkat yang penting. Data-data dan maklumat-maklumat yang diperolehi melalui kajian selidik dan literatur merupakan data kualitatif dan kuantitatif. Penganalisan yang dijalankan akan dapat memberikan gambaran

sebenar yang wujud. Dalam pada itu, keputusan yang diperolehi akan dapat digunakan sebagai landasan untuk penyediaan cadangan yang bersesuaian dengan keadaan semasa dan dijadikan rujukan penting pada kajian masa hadapan.

Bagi menjalankan penganalisisan yang lebih berkesan dan tepat, penganalisisan borang-borang soal selidik akan dilakukan dengan menggunakan bantuan perisian komputer.

1.6.4 Peringkat Cadangan dan Kesimpulan

Peringkat cadangan merupakan peringkat yang paling penting dalam keseluruhan kajian yang dijalankan. Sekiranya kajian yang dijalankan tidak dapat menghasilkan sesuatu keputusan atau cadangan yang boleh memanfaatkan sesuatu pihak, maka kajian yang dijalankan akan menjadi sia-sia sahaja dan tidak mempunyai nilai seperti yang diharapkan. Di samping itu, cadangan yang akan dihasilkan hendaklah mempunyai data sokongan yang kuat dan bukan merupakan buah fikiran individu sahaja. Cadangan yang dihasilkan hendaklah bersifat benar, jitu, boleh dipercayai dan memanfaatkan pihak-pihak tertentu ataupun mempunyai nilai dan pengaruh kepada golongan masyarakat yang ditujukan.

1.7 BATASAN KAJIAN

Kajian yang akan dijalankan adalah berdasarkan pengumpulan maklumat daripada kumpulan-kumpulan yang telah dipilih. Dalam usaha mengumpulkan data dan maklumat, terdapat masalah-masalah yang akan timbul dan menimbulkan masalah terhadap kesesihan maklumat yang diperolehi. Antaranya, masalah-masalah yang akan timbul adalah seperti berikut:

- i. Kesanggupan kumpulan-kumpulan yang dipilih memberikan kerjasama dengan memberikan maklumat yang sebenar berkenaan dengan isu merupakan faktor yang penting dalam menjayakan kajian yang dijalankan.
- ii. Dalam keadaan tertentu, responden yang ditujukan mungkin menghadapi masalah pemahaman berkenaan dengan maksud-maksud persoalan yang dikemukakan. Dengan itu timbul kemungkinan jawapan yang diberikan itu adalah tidak betul.

Oleh yang demikian, kajian yang dijalankan adalah sentiasa terdedah kepada batasan-batasan yang tidak dapat dielakkan. Walau bagaimanapun, usaha akan diambil dalam proses penganalisisan dan pemprosesan data untuk mengenalpasti kesesihan maklumat yang diperolehi demi mencapai objektif kajian yang dijalankan.

**BAB 2 : SIJIL LAYAK
MENDUDUKI (CF)**

BAB 2 : SIJIL LAYAK MENDUDUKI (CF)

2.1 PENGENALAN

Sijil layak menduduki (CF) adalah suatu sijil yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan (PBT) contohnya Bandaraya, Majlis Perbandaran dan Majlis Daerah, bagi mengesahkan rumah tersebut telah layak untuk diduduki setelah siap sepenuhnya menurut kelulusan pelan serta memenuhi kehendak Undang-Undang Kecil Seragam Bangunan (UBBL). Sijil ini membolehkan bekalan air dan elektrik dapat disambung ke rumah.

Menurut Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UBBL), sesiapa pun tidak dibenarkan untuk menduduki tanpa kelulusan CF atau TCF mengikut Akta Jalan, Perparitan dan Bangunan. Sekiranya didapati ada yang melanggar undang-undang tersebut, mereka boleh didakwa di mahkamah. CF akan diluluskan apabila arahan –arahan yang ditetapkan dipatuhi.

Sijil Layak Menduduki dipohon apabila rumah tersebut telah disahkan siap sepenuhnya oleh Arkitek. Arkitek atau Pelukis Pelan atau Jurutera yang berdaftar (UBBL 1984, By-Law 25) akan mengemukakan Borang ‘E’ bersama-sama surat sokongan daripada agensi-agensi yang terlibat iaitu Jabatan Perkhidmatan Pembetungan, Jabatan Bomba dan Penyelamat, Jabatan Parit dan Saliran, Jabatan Kerja Raya, Jabatan Bekalan Air, Syarikat Telekom, Tenaga Nasional Berhad kepada Pihak Berkuasa Tempatan. Permohonan itu hendaklah dicop terima oleh pihak berkuasa berkenaan.

Perakuan kelayakan menduduki sesuatu bangunan hendaklah diberi jika, orang-orang berkelayakan semasa kerja itu sedang dijalankan telah memperakui di dalam Borang ‘E’ sebagaimana dinyatakan dalam Jadual Kedua Undang-Undang Kecil ini bahawa mereka telah mengawasi pembinaan bangunan itu telah dibina mengikut Undang-Undang Kecil ini dan apa-apa syarat yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan dan mereka bersetuju menerima tanggungjawab sepenuhnya mengenai bahagian-bahagian yang berkaitan dengan mereka masing-masing dan pihak berkuasa secara bertulis olehnya bagi maksud itu telah memeriksa bangunan itu. Semua perkhidmatan perlu, termasuk jalan akses, pandangan darat, tempat letak kereta, parit, pemasangan alat-alat kebersihan, air dan elektrik, lif bomba, pili bomba dan lain-lain jika dikehendaki, kehendak-kehendak pembentungan dan pembuangan sampah telah disediakan.(UBBL 1984, By-Law 25).

Tiada apa-apapun yang terkandung dalam Undang-Undang Kecil ini boleh mencegah pihak berkuasa tempatan atau mana-mana pegawai yang diberi kuasa secara bertulis olehnya bagi maksud itu daripada memeriksa apa-apa kerja bangunan pada mana-mana peringkatnya dan menarik perhatian kepada apa-apa penyimpangan daripada pelan yang diluluskan atau tidak mematuhi mana-mana Undang-Undang Kecil ini yang didapatinya dan daripada memberi notis secara bertulis memerintahkan supaya penyimpangan itu diperbetulkan.Pihak Berkuasa Tempatan akan mengeluarkan Perakuan Kelayakan menduduki setelah perkara-perkara berikut dipenuhi. Pertama, bangunan telah disiapkan sepenuhnya menurut pelan-pelan bangunan yang telah diluluskan, mematuhi peruntukan undang-undang dan syarat-syarat yang dikenakan oleh Pihak berkuasa Tempatan. Kedua, pemohon bagi

perakuan Kelayakan Menduduki dikemukakan oleh pemohon Undang-undang Kecil Seragam Bangunan menyatakan bahawa “Orang yang berkelayakan” bererti seorang arkitek atau pelukis pelan atau jurutera yang berdaftar, memperolehi perakuan daripada agensi-agensi berkaitan dan semua arahan bertulis yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan berkenaan pemohonan kelulusan menduduki telah dipatuhi oleh pemohon.

2.2 ISU MENGENAI SIJIL LAYAK MENDUDUKI

Namun, baru-baru ini, isu Sijil Layak Menduduki ini kembali diperkatakan. Perdana Menteri Datuk Seri Abdullah Ahmad Badawi bercadang memansuhkan Sijil Layak Menduduki yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan bagi setiap bangunan rumah yang siap dibina. Sebaliknya Sijil Layak Menduduki itu akan digantikan dengan perakuan yang dikeluarkan oleh jurutera atau arkitek projek berkenaan mengenai tahap kelayakan mendudukinya. (New Sunday Times, 1 Ogos 2004)

Tujuan utama ianya dicadangkan dipercayai akibat dari karenah birokrasi yang berlaku dalam proses meluluskan CF ini dan pertindihan tugas oleh jabatan-jabatan teknikal yang terlibat (*overlapping tasks*) lantas menyebabkan tempoh 14 hari yang ditetapkan tidak dapat dipenuhi. Secara langsung ia menimbulkan masalah kepada pembeli-pembeli yang telah pun menghabiskan duit untuk membeli kediaman mereka. (Malayan Law Journal)

Pindaan Undang-Undang Kecil Bangunan 1984 (Pindaan 1999), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah memperkenalkan satu sistem baru penyerahan bangunan di dalam industri pembinaan sebagai salah satu langkah kerajaan bagi mengatasi masalah dan isu kelewatan pengeluaran Sijil Layak Menduduki (CF) oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

Melaui sistem baru ini, ia melibatkan pindaan ke atas undang-undang kecil 25 dan 28 iaitu membenarkan banglo yang siap dibina secara berasingan dikecualikan dari memperolehi CF. Sebagai ganti Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (SPSP)- (*Certificate of Completion and Compliance*) akan dikeluarkan oleh orang yang berkelayakan untuk mengesahkan bangunan yang dibina adalah mengikut peraturan perundangan dan mematuhi kehendak dan syarat-syarat Pihak Berkuasa Tempatan. Oleh yang demikian, bangunan tersebut diperakukan layak untuk didiami. Bagi bangunan –bangunan lain CF dianggap telah dikeluarkan sekiranya sijil tersebut masih belum diterima oleh pihak pemaju dalam tempoh 14 hari dari tarikh pemohonan CF yang lengkap telah dikemukakan dan diterima oleh PBT. (Pindaan Undang-Undang Kecil Bangunan 1984 (Pindaan 1999))

Pindaan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 ini dibuat adalah bertujuan untuk mempercepatkan prosedur kelulusan CF. Pihak Berkuasa Tempatan tidak lagi bertanggungjawab mengeluarkan CF bagi banglo yang dibina secara berasingan. Tanggungjawab tersebut telah dipindahkan kepada para professional yang akan mengeluarkan Sijil Siap Kerja dan Pematuhan (SPSP) bagi memperakukan bangunan yang telah siap dibina mengikut kelulusan pelan bangunan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

Langkah ini dilihat sebagai jalan untuk mengurangkan beban kerja PBT serta membantu kerajaan dalam mengurangkan bilangan kakitangan dalam perkhidmatan awam (*down-sizing*) apabila beban tanggungjawab tersebut telah dipindahkan kepada para professional. (Pindaan Undang-Undang Kecil Bangunan 1984 (Pindaan 1999))

Atas dasar inilah kemampuan professional iaitu arkitek dan jurutera dalam memastikan sesebuah bangunan itu mencapai spesifikasi yang ditetapkan dan mengikut pelan bangunan dijadikan landasan untuk kerajaan mencadangkan pemansuhan sijil layak menduduki (CF) yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa.

2.3 GARIS PANDUAN PENGETAHUAN SIJIL LAYAK MENDUDUKI (CFO)

Berikut ialah Garis Panduan Pengeluaran Sijil Layak Menduduki (CFO) yang dikeluarkan oleh Bahagian Perancangan Dasar dan Pembangunan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

2.3.1 Pengenalan

Tiada seorang pun boleh menduduki atau membenarkan diduduki mana-mana bangunan atau mana-mana bahagiannya melainkan jika suatu perakuan layak menduduki, atau surat perakuan kelayakan menduduki sebahagian atau suatu kelayakan menduduki sementara telah dikeluarkan di bawah Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS) 1984. Kegagalan mana-mana pihak mematuhi peruntukan Undang-Undang Kecil berkenaan boleh menyebabkan orang itu didakwa di mahkamah dan didenda sewajarnya.

2.3.2 Peruntukan Undang-Undang Yang Berkaitan

Keperluan bagi mendapat kelulusan Sijil Layak Menduduki (CFO) adalah seperti mana diperuntukkan di bawah undang-undang kecil 25,26,27 dan 28 UKBS 1984.

2.3.3 Pihak Yang Memproses Permohonan

Pihak yang memproseskan permohonan kelulusan CFO adalah Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Permohonan kelulusan hendaklah dibuat dalam Borang E dan akan diproseskan oleh PBT sekiranya lengkap dan disertakan dengan perakuan agensi-agensi teknikal serta mengikut syarat-syarat yang ditetapkan oleh PBT.

2.3.4 Pihak Berkuasa Yang Memberi Kelulusan

Tanggungjawab memberi kelulusan Sijil Layak Menduduki terletak pada PBT berdasarkan kuasa yang diperuntukkan kepadanya di bawah undang-undang kecil 25,26,27 dan 28 UKBS 1984.

2.3.5 Tempoh Masa Memberi Kelulusan

Tempoh masa yang diambil bagi memproses dan memberi kelulusan Sijil Kelayakan Menduduki adalah 14 hari (2 minggu) bermula dari tarikh mengemukakan Borang E yang lengkap bersama-sama surat perakuan dari semua agensi teknikal luaran dan dalaman PBT.

2.3.6 Orang Yang Berkelayakan Mengemukakan Permohonan

Permohonan mendapat kelulusan Sijil Kelayakan Menduduki hanya boleh dikemukakan kepada PBT oleh orang-orang berkelayakan, iaitu :-

- i. Arkitek;
- ii. Pelukis Pelan Bangunan Berdaftar; dan
- iii. Jurutera.

2.3.7 Dokumen-Dokumen Yang Perlu Dikemukakan Semasa Membuat Permohonan.

Permohonan kelulusan Sijil Kelayakan Menduduki hendaklah dikemukakan kepada PBT dengan menggunakan Borang E bersama-sama dokumen-dokumen seperti berikut:-

- i. Surat perakuan daripada semua agensi teknikal luaran dan dalaman PBT;
- ii. Resit-resit bayaran caruman;
- iii. Surat pengesahan tukar syarat dan pecah sempadan ; dan
- iv. Lain-lain syarat yang dikenakan oleh PBT semasa kelulusan pelan bangunan.

2.3.8 Ulasan / Perakuan Agensi-Agenzi Teknikal

Sebelum sesuatu permohonan kelulusan Sijil Layak Menduduki (Borang E) dimajukan untuk pertimbang PBT, pemohonan sendiri hendaklah terlebih dahulu mendapatkan perakuan bertulis agensi-agensi teknikal. Agensi-agensi teknikal berkenaan adalah sama seperti agensi-agensi teknikal yang ditetapkan oleh PBT untuk dirujuk bagi mendapat perakuan pelan bangunan.

2.3.9 Tempoh Masa Agensi-Agenzi Teknikal Memberi

Ulasan/Perakuan.

Tempoh masa yang diperlukan oleh agensi-agensi teknikal untuk memberi ulasan/perakuan adalah seperti berikut;

- i. Jabatan Perkhidmatan Pembentungan (JPP); - 14 hari
- ii. Jabatan Bomba dan Penyelamat (JBPM); - 30 hari
- iii. Jabatan Kerja Raya (JKR); - 30 hari
- iv. Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS); - 30 hari
- v. Tenaga Nasional Berhad (TNB); - 14 hari
- vi. Syarikat Telekom Malaysia (STMB); - 30 hari
- vii. Pihak Berkuasa Air Negeri (PBAN); - 21 hari
- viii. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT); (dalaman) - 14 hari
- ix. Lain-lain Agensi (jika perlu):
 - Jabatan Penerangan Awam
 - LLM
 - KTM

2.3.10 Proses / Tatacara Bagi Menimbang dan Memberi Kelulusan Sijil

Kelayakan Menduduki Oleh PBT

- i. Pemohonan menyerahkan permohonan kelulusan CFO kepada PBT dalam Borang E bersama-sama dokumen-dokumen lain seperti disenaraikan di perenggan 2.3.7.
- ii. PBT menerima permohonan dan membuat semakan dokumen-dokumen berdasarkan Senarai Semakan C. Sekiranya

- iii. permohonan didapati lengkap dan disertakan dengan perakuan semua agensi teknikal luaran dan dalaman yang berkaitan serta mematuhi segala syarat-syarat yang ditetapkan, PBT akan menerima dan mendaftarkan permohonan tersebut.
- iv. Permohonan akan ditolak jika sekiranya dokumen-dokumen tidak lengkap kerana kegagalan pihak pemohonan menyertakan surat perakuan dari semua agensi teknikal yang berkenaan dan tidak mengikut syarat-syarat yang ditetapkan oleh PBT. Pada peringkat ini, permohonan kelulusan dianggap belum dikemukakan lagi. Pemohonan akan dimaklumkan supaya melengkapkan permohonan sepetimana yang diperlukan.
- v. Permohonan yang lengkap akan dirujuk kepada Bahagian Bangunan untuk diproses. Bahagian Bangunan akan menetapkan tarikh lawatan tapak binaan.

2.3.11 Lawatan Tapak

Sebelum memberi kelulusan Sijil Kelayakan Menduduki PBT akan mengadakan lawatan pemeriksaan bangunan ke tapak binaan untuk memastikan bahawa bangunan dibina dan disiapkan mengikut syarat-syarat sepetimana ditentukan semasa memberi kebenaran pelan bangunan.

- i. Sekiranya didapati pembinaan tidak mematuhi syarat-syarat pelan bangunan atau agensi teknikal, arahan bertulis akan disampaikan kepada pemohon/perunding meminta supaya dibuat pindaan/ubahsuai dan menyempurnakan dalam satu tempoh yang

akan dinyatakan. Pemohonan dalam tempoh yang ditetapkan dikehendaki meminda atau menyiapkan kerja-kerja pembaikan / ubahsuai sepetimana yang diarahkan bagi tujuan pemeriksaan semula.

- ii. Sekiranya didapati pembinaan mematuhi syarat-syarat pelan bangunan dan agensi teknikal, pengeluaran CFO seperti para 2.3.12 akan diteruskan.

2.3.12 Pengeluaran Sijil Kelayakan Menduduki (CFO)

i) Kelulusan Sijil Kelayakan Menduduki (CFO)

Bagi permohonan kelulusan CFO yang tidak mempunyai apa-apa bantahan selepas lawatan pemeriksaan bangunan, PBT akan menyediakan surat sokongan kelulusan Sijil Kelayakan Menduduki untuk ditandatangani oleh YDP/Setiausaha/Ketua Jabatan Bangunan.

Pemohonan akan dimaklumkan secara bertulis mengenai kelulusan dan diminta mengambil sijil berkenaan.

(Nota: Di bawah pindaan UKBS 1984 (1999), jika pemohonan CFO yang lengkap telah diterima tetapi masih tidak diluluskan oleh PBT dalam tempoh 14 hari, CFO berkenaan dianggap telah dikeluarkan selepas tempoh tersebut

**iii) Pengeluaran Perakuan Sijil Kelayakan Menduduki
Sementara (TCF)**

Bagi pemohonan kelulusan CFO yang mana setelah diadakan lawatan pemeriksaan bangunan didapati kecil dari syarat-syarat pelan bangunan dan pada pandangan PBT penyimpangan kecil berkenaan boleh diselesaikan dalam tempoh masa yang singkat , TCF boleh diberi untuk suatu tempoh masa (tidak melebihi enam bulan), sementara menunggu kerja-kerja memulihkan penyimpangan kecil tersebut disempurnakan.

Walau bagaimanapun pemohon adalah dikehendaki mengemukakan suatu deposit yang jumlah nilainya sama dengan nilai kerja-kerja yang perlu disempurnakan itu.

Pemohon akan dimaklumkan secara bertulis mengenai kelulusan dan diminta mengambil sijil berkenaan.

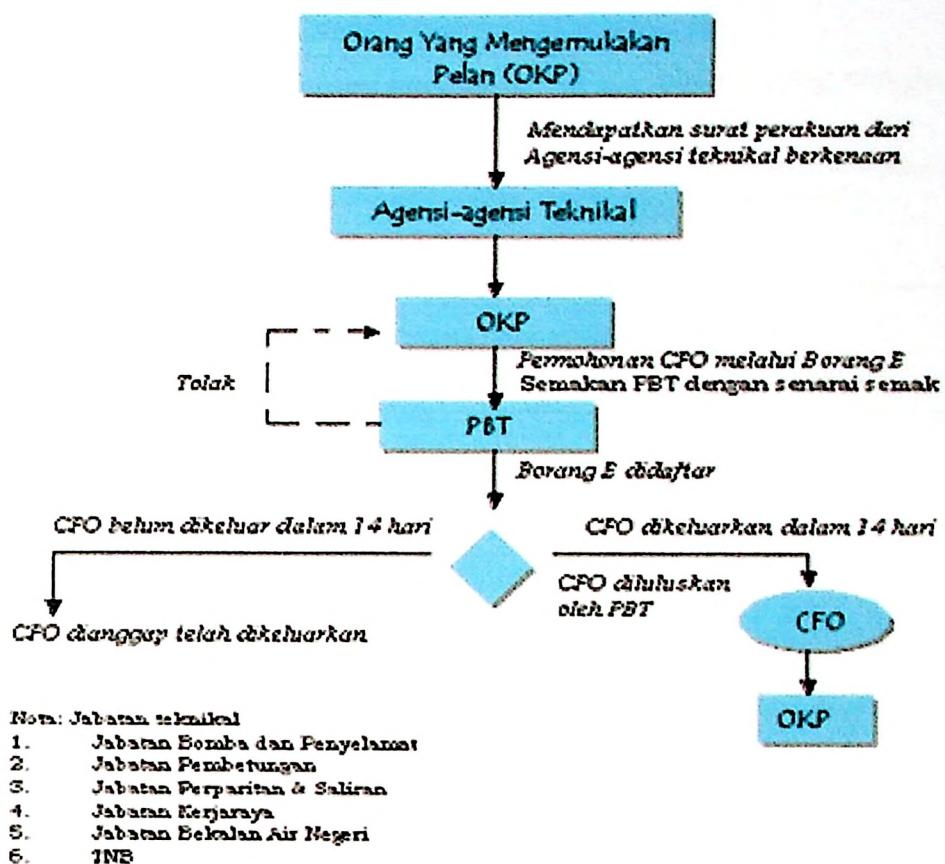
iii) Pengeluaran Perakuan Kelayakan Menduduki Sebahagian (Partial CF)

Permohonan boleh juga dibuat bagi perakuan kelayakan menduduki sebahagian bagi mana-mana bahagian bangunan yang telah siap sebahagian dan PBT boleh mengikut budi bicaranya memberi kelulusannya dengan syarat bahawa:

- a. Permohonan bagi perakuan kelayakan menduduki sebahagian telah dibuat dalam tempoh pembinaan itu;
- b. Semua perkhidmatan perlu, termasuk jalan akses, pandangan darat, tempat letak kereta, parit, pemasangan alat-alat kebersihan, air dan letrik, lif bomba, pili bomba dan lain-lain jika dikehendaki, kehendak-kehendak pembentungan dan pembuangan samapah telah disediakan; dan
- c. Penduduk bahagian atau bahagian-bahagian bangunan yang telah siap itu tidak akan memudaratkan kesihatan atau keselamatan awam.

Sumber: Garis Panduan Proses Kelulusan Pembangunan, Bahagian Perancangan Dasar dan Pembangunan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Carta 2.1: Carta aliran cadangan CFO



Sumber: www.kpkt.gov.my/buletin/peka3-2000/undang.htm, Pindaan Undang-Undang Kecil Seragam 1984 (Pindaan 1999)

Carta Aliran Kerja
Pengeluaran Sijil Layak Menduduki (CFO)

