

**PERANAN PESURUHJAYA BANGUNAN DAN PIHAK
BERKUASA TEMPATAN
KAJIAN KES : NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN**

NOR AZALINA YUSNITA BINTI ABDUL RAHMAN

Universiti Teknologi Malaysia

PERANAN PESURUHJAYA BANGUNAN DAN PIHAK
BERKUASA TEMPATAN
KAJIAN KES : NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN

NORAZALINA YUSNITA BINTI ABDUL RAHMAN

Projek Sarjana Ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Syarat
Penganugerahan Ijazah Sarjana Sains
(Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia

APRIL 2010

DEDIKASI

“Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasihani, Segala Puji-Pujian Hanyalah Bagi Allah S.W.T Tuhan Sekalian Alam dan Salam Ke Atas Junjungan Besar Nabi Muhammad S.A.W”

Untuk Ayahanda dan Bonda tersayang...

Abdul Rahman Bin Bidin

Melur Binti Bahari

Ketabahan dan doamu mengiringi kejayaan

Untuk suami dikasihi.....

Shahrol Amin Bin Shahidan

Dorongan dan kesetiaan menguatkan semangatku

Untuk anak-anak disayangi.....

Muhammad Aiman Fikri

Muhammad Aiman Hakim

Muhammad Alif Adha

Cahaya mata yang menceriakan hidupku

Terima kasih atas segala pengorbanan, inspirasi dan segalanya.

Kejayaanku untuk semua.

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, Syukur ke hadrat Ilahi kerana dengan berkat dan limpah kurnia-Nya dapat saya menyiapkan Projek Sarjana ini dalam masa yang ditetapkan.

Setinggi-tinggi penghargaan khas buat **Dr Khadijah Binti Husin** selaku penyelia projek sarjana yang telah memberi tunjuk ajar, pandangan, panduan, komen serta cadangan-cadangan membina. Tanpa sokongan dan komitmen berterusan dari beliau, kajian ini tidak akan dapat dijayakan.

Terima kasih kepada semua pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam proses penyelidikan yang dijalankan. Sumbangan buah fikiran dan bahan-bahan rujukan amat membantu di dalam menghasilkan satu penyelidikan yang baik dan sempurna.

Ribuan terima kasih tidak terhingga juga kepada kakitangan Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor dan Unit-Unit Pesuruhjaya Bangunan Di Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Selangor dalam memberikan bantuan dan kerjasama sepanjang tempoh menyiapkan Projek Sarjana ini.

Akhir sekali tidak dilupa ribuan terima kasih kepada rakan-rakan seperjuangan yang telah banyak memberikan sokongan dan bantuan sama ada secara langsung atau tidak langsung di samping memberi semangat, kerjasama dan galakan sehingga kejayaan dicapai. Terima kasih.☺

Alhamdulillah.....

ABSTRAK

Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan Bangunan) 2007 (Akta 663) mula berkuatkuasa pada 12 April 2007 akta ini telah mewajibkan semua kepada pemaju untuk menubuhkan Badan Pengurusan Bersama atau *Joint Management Body* (JMB) ke atas pembangunan bertingkat sebagaimana yang tertakluk di bawah Akta Hakmilik Strata. Pengwujudan akta ini adalah untuk menyelesaikan masalah penyenggaraan dan pengurusan bangunan bertingkat yang mula mendapat perhatian dari orang ramai terutamanya dikalangan penghuni perumahan tersebut. Bagi mencapai matlamat ini Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan telah melantik Pesuruhjaya Bangunan atau *Commissioner Of Building* (COB) di setiap Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), ianya bukanlah bertujuan untuk menyelesaikan masalah berhubung pengurusan bangunan bertingkat tetapi sebagai pemudahcara iaitu pihak yang memberi tunjuk ajar serta memantau dari peringkat awal iaitu kelulusan *Certificate Of Fitness For Occupancy* (CFO) atau *Certificate Of Completion And Compliance* (CCC), notis panggilan serta mesyuarat agung pertama, lantikan *Joint Management Comitee* (JMC) seterusnya penubuhan JMB. Pemantauan akan berterusan sehingga JMC dibubarkan setelah penduduk memperoleh hakmilik strata dan boleh menubuhkan Perbadanan Pengurusan [*Management Corporation* (MC)]. Kajian ini adalah untuk melihat pelaksanaan Akta 663 di Negeri Selangor, bentuk pengurusan di setiap jabatan berkaitan iaitu di peringkat negeri dan pihak berkuasa tempatan. Tumpuan juga diberikan kelebihan dan kekurangan struktur sediaada dan seterusnya cadangan pembaikkan.

ABSTRACT

The Building and Common Property (Maintenance and Building Management) Act 2007 (Act 663) came into force on 12 April 2007. This act requires developers to set up a Joint Management Body (JMB) with regards to multi storey buildings as stipulated under Strata Title Act. The establishment of this act is to solve the maintenance and management of multi storey buildings that have been came into limelight from publics, especially the dwellers themselves. For this to happen, the Ministry Of Housing And Local Government has appointed Commissioner Of Building(s) in every local authority. It is not intended to solve problems relating to management of multi storey building but to facilitate the process of guiding and monitoring the early stage approval of Certificate Of Fitness For Accupancy (CFO) or Certificate Of Completion And Compliance (CCC), summoning notices and holding first meeting, appointing (Joint Management Commitee JMC) and subsequently the JMB. Monitoring is in continuation until JMC is dissolved after residents obtained and set up Managemant Corporation (MC). This study is to examine the implementation of Act 663 in Selangor, the management of departments related to the state level and local authorities. Focus is also given to advantages and disadvantages in existing structures, and sugesstion for improvement.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGESAHAN	
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	SENARAI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xiii
	SENARAI SINGKATAN KATA	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xv
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	5
	1.4 Objektif Kajian	5
	1.5 Skop Kajian	6
	1.6 Kepentingan Kajian	6
	1.7 Metodologi Kajian	7

1.7.1	Pemahaman Awal	8
1.7.2	Kajian Literatur	8
1.7.3	Pengumpulan Data	9
1.7.4	Analisis Kajian	10
1.7.5	Kesimpulan	10
1.8	Pembahagian Bab	10
2	KONSEP PERLAKSANAAN PESURUHJAYA BANGUNAN	
2.1	Pengenalan	13
2.2	Kepentingan Penyenggaraan Dan Pengurusan Harta	14
2.3	Terminologi Dan Konsep Penting	15
2.4	Definisi Dan Objektif Penyenggaraan Bangunan	20
2.4.1	Definisi Dan Objektif Penyenggaraan Bangunan	20
2.4.2	Definisi Dan Objektif Pengurusan Bangunan	21
2.5	Tempoh Penyenggaraan Dan Pengurusan Bangunan DiBawah Akta 663	22
2.6	Pihak-Pihak Yang Terlibat	26
2.6.1	Pesuruhjaya Bangunan	26
2.6.1.1	Peranan Dan Tanggungjawab Pesuruhjaya Bangunan	26
2.6.1.2	Kuasa Pesuruhjaya Bangunan	30
2.6.2	Pemaju	31
2.6.2.1	Peranan Dan Tanggungjawab Pemaju	32
2.6.3	Badan Pengurusan Bersama/ <i>Joint Management Body</i>	37
2.6.3.1	Peranan Dan Tanggungjawab Badan Pengurusan Bersama/ <i>Joint Management Body</i>	38
2.6.3.2	Kuasa Badan Pengurusan Bersama	41
2.6.4	Hak Dan Tanggungjawab Pembeli	42
2.7	Rumusan	43

3	KES KAJIAN: NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN	
3.1	Pengenalan	44
3.2	Latarbelakang Kawasan Kajian	45
3.2.1	Pembahagian kawasan Pihak Berkuasa Tempatan	45
3.2.2	Kadar Populasi	48
3.2.3	Pembangunan Guna Tanah	50
3.2.4	Pembangunan Hartanah Bertingkat	51
3.3	Pesuruhjaya Bangunan Di Negeri Selangor	54
3.3.1	Unit Pesuruhjaya Bangunan Di Peringkat Kerajaan Negeri	54
3.3.1.1	Peranan Unit Perbadanan Pengurusan Lembaga Perumahan Hartanah Selangor	55
3.3.2	Unit Pesuruhjaya Bangunan Di Peringkat Pihak Berkuasa Tempatan	57
3.4	Pencapaian COB Negeri Selangor Secara Keseluruhan	66
3.5	Rumusan	68
4	ANALISIS KAJIAN	
4.1	Pengenalan	70
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	70
4.3	Analisis Data	72
4.4	Analisis Perlaksanaan COB di Negeri Selangor	72
4.4.1	COB di Peringkat Kerajaan Negeri	72
4.4.2	COB di Peringkat Pihak Berkuasa Tempatan	76
4.5	Kelebihan Pihak Berkuasa Tempatan Sebagai Pesuruhjaya Bangunan	79
4.5.1	Pihak Berkuasa Tempatan Jabatan Yang Paling Hampir Dengan Rakyat	80
4.5.2	Mempunyai Tenaga Kerja Teknikal Dalaman	80
4.5.3	Memudahkan Proses Permohonan	80
4.5.4	Peranan Ahli Majlis	81
4.6	Kelemahan Pihak Berkuasa Tempatan Selaku COB	81
4.6.1	Penggubalan Dan Garis Panduan Oleh	

	Kerajaan Persekutuan	81
4.6.2	Pihak Berkuasa Tempatan Tidak Memperolehi Pendapatan	82
4.6.3	Konflik Kepentingan	83
4.6.4	Tempoh Perlantikan yang DiPertua Dan Ahli Majlis	86
4.6.5	Beban Tugas	86
4.6.6	Pertindihan Kuasa	87
4.6.7	Penguatkuasaan	88
4.6.8	Sumber Kewangan	89
4.7	Rumusan	90

5 CADANGAN DAN KESIMPULAN

5.1	Pengenalan	92
5.2	Penemuan Kajian	93
5.3	Penemuan Objektif	93
5.3.1	Penemuan Objektif 1	94
5.3.2	Penemuan Objektif 2	94
5.3.3	Penemuan Objektif 3	95
5.4	Cadangan Penyelesaian	95
5.4.1	Mewujudkan keseragaman	95
5.4.2	Pengkhususan	96
5.4.3	Pengagihan Tenaga Kerja	96
5.4.4	Penguatkuasaan	96
5.5	Limitasi Kajian	97
5.5.1	Maklumat Masih Dalam Peringkat Pengumpulan	97
5.5.2	Kesukaran Untuk mengadakan Sesi Temubual	97
5.6	Cadangan Kajian Lanjutan	98
5.7	Kesimpulan	98

SENARAI JADUAL

NO	JADUAL	MUKA SURAT
2.1	Peranan Dan Tanggungjawab COB	26
2.2	Peranan Dan Tanggungjawab Pemaju	32
2.3	Peranan Dan Tanggungjawab JMB	38
2.4	Peranan Dan Tanggungjawab Pembeli	42
3.1	Pembahagian Keluasan Mengikut Daerah Negeri Selangor	46
3.2	Jumlah Penduduk Mengikut Daerah Dan Keluasan Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Selangor	49
3.3	Unjuran Guna Tanah Negeri Selangor 2005 - 2020	50
3.4	Bilangan Pemajuan Bangunan Bertingkat Mengikut Pihak Berkuasa Tempatan	53
3.5	COB Di Peringkat Pihak Berkuasa Tempatan Mengikut Kategori Oleh KPKT.	58
3.6	Senarai Kakitangan Unit COB Di Peringkat PBT Negeri Selangor.	63
3.7	Bilangan Pemajuan Sehingga Januari 2010 Dan Bilangan Pemajuan Yang Berjaya Menubuhkan Badan Pengurusan Bersama (JMB)	67
4.1	Senarai Nama Responden Yang Dipilih Untuk Sesi Temubual	71

4.2	Senarai Pihak Berkuasa Tempatan Yang Memiliki Perumahan Skim Strata	84
4.3	Projek Pemajuan Yang Melibatkan Pihak Berkuasa Tempatan	85

SENARAI RAJAH

NO	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta aliran metodologi kajian	12
2.1	Pengurusan Bangunan strata Sebelum pengujudan Akta 663	23
2.2	Tempoh Penyenggaraan Dan Pengurusan Bangunan Dan Harta Bersama Dibawah Akta 663	24
3.1	Peta Negeri Selangor	47
3.2	Struktur Organisasi Unit P.P LPHS	56
3.3	Struktur Organisasi Kategori 1	59
3.4	Struktur Organisasi Kategori 2	60
3.5	Struktur Organisasi Kategori 3	61
3.6	Struktur Organisasi Kategori 4	62
3.7	Peraturan Badan Pengurusan	68
4.1	Kedudukan Unit COB Kategori 1,2 dan 3	77
4.2	Kedudukan Unit Di Kategori 4	78

SENARAI SINGKATAN KATA

COB	-	<i>Commisioner Of Building</i>
LPHS	-	Lembaga Perumahan Dan Hartanah Negeri Selangor
YDP	-	Yang DiPertua
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
KTN	-	Kanun Tanah Negara
MDSB	-	Majlis Daerah Sabak Bernam
MDKS	-	Majlis Daerah Kuala Selangor
MPK	-	Majlis Perbandaran Klang
MBSA	-	Majlis Bandaraya Shah Alam
MPAJ	-	Majlis Perbandaran Ampang Jaya
MPSJ	-	Majlis Perbandaran Subang Jaya
MBPJ	-	Majlis Bandaraya Petaling Jaya
MPS	-	Majlis Perbandaran Selayang
MDHS	-	Majlis Daerah Hulu Selangor
MDKL	-	Majlis Daerah Kuala Langat
MPSp	-	Majlis Perbandaran Sepang
MPKj	-	Majlis Perbandaran Kajang

SENARAI LAMPIRAN**LAMPIRAN****TAJUK**

- A** Bahagian II Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Penyenggaraan Dan Pengurusan) 2007 (Akta 663)
- Bahagian VI Dan VII Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) Dan Kaedah-Kaedah Dan Perintah-Perintah.
- B** Borang Temu bual
- C** Minit Mesyuarat Jawatankuasa Tetap (Stanco) Perumahan Bil 1/2010

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Selepas negara mencapai kemerdekaan pada tahun 1957, proses urbanisasi yang pesat telah berlaku terutamanya di bandar-bandar besar, semakin banyak bangunan yang didirikan secara menegak iaitu lebih kepada berbilang tingkat. Memandangkan keadaan ini lebih ketara selepas tahun 1960, maka satu sistem pemilikan yang lengkap bagi memenuhi permintaan terhadap hak pemunyaan bagi bangunan bertingkat adalah perlu.

Disebabkan terdapat pelbagai kekurangan dan masalah berkaitan kaedah pemberian hakmilik bangunan bertingkat tinggi pada masa tersebut, maka satu sistem hakmilik yang berasingan supaya pemilik bangunan berbilang tingkat boleh mendapat hakmiliknya adalah sangat-sangat diperlukan.

Oleh itu, pada 1hb Januari 1966, Kanun Tanah Negara (KTN) telah diperkenalkan di Semenanjung Malaysia dan suatu konsep baru bagi pecah bangunan kepada petak-petak telah dikuatkuasakan bersama-sama kanun tersebut

iaitu diperuntukan dari Seksyen 151 hingga 157, Seksyen 161 hingga 163 dan Seksyen 355 hingga 374. Konsep yang bermodalkan New South Wales Conveyancing (Strata Title) Act 1961 Australia, di mana di bawah konsep ini pemilik petak akan diberi hakmilik subsidiari.

Walaupun bagaimanapun, akibat dari perkembangan ekonomi pengurusan bangunan berbilang tingkat menjadi semakin kompleks, pada April 1985 Akta Hakmilik Strata telah diluluskan di Parlimen dan dipisahkan dari KTN. Dari situ undang-undang berasingan mengenai hakmilik strata telah diwujudkan iaitu Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Pada awal pengujudan akta ini ia hanya fokus untuk menyelesaikan masalah pemilikan, seiring dengan peredaran masa pemilik petak kini memberi perhatian kepada masalah pengurusan dan penyelenggaraan bangunan tersebut.

Sehubungan itu, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dengan usahasama jabatan lain yang berkaitan khususnya Kerajaan Negeri, Agensi-agensi Teknikal, Badan-badan Profesional, Persatuan Pemaju Perumahan (REHDA) dan Persatuan Pembeli Rumah (HBA) telah meneliti setiap kelemahan yang wujud dalam sistem sediaada dan hasilnya telah membawa kepada cadangan Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Penyenggaraan Dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) mula berkuatkuasa pada 12 April 2007.

Akta ini bertujuan untuk menyelesaikan masalah pengurusan dan penyelenggaraan bangunan bertingkat dengan mewajibkan semua pemaju menubuhkan Badan Pengurusan Bersama atau *Joint Management Body* (JMB) ke atas pembangunan tersebut.

Bagi mencapai matlamat ini Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah melantik Pesuruhjaya Bangunan (COB) di setiap Pihak

Berkuasa Tempatan (PBT), ianya bukan sahaja bertujuan untuk menyelesaikan masalah berhubung pengurusan bangunan bertingkat tetapi juga sebagai pemudahcara iaitu pihak yang memberi tunjuk ajar serta memantau dari peringkat awal iaitu kelulusan sijil layak menduduki (CFO) atau pengeluaran perakuan siap dan pematuhan (CCC), notis panggilan serta mesyuarat agung pertama, lantikkan Jawatankuasa Pengurusan Bersama (JMC) seterusnya penubuhan JMB. Pemantauan akan berterusan sehingga JMC dibubarkan setelah penduduk memperolehi hakmilik strata dan boleh menubuhkan perbadanan pengurusan.

1.2 Pernyataan Masalah

Sebelum pengwujudan Akta 663 masalah penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama kurang diberi penekanan yang khusus dari segi perlaksanaan dan penguatkuasaannya menyebabkan aspek ini kurang diberi perhatian oleh pihak-pihak berkepentingan terutamanya pemaju, pemilik bangunan atau pemilik petak dan sebagainya.

Kekurangan pengetahuan tentang skim strata juga menjadi salah satu isu kepada penyenggaraan dan pengurusan bangunan. Setiap penghuni skim strata sebenarnya adalah berkongsi semua harta bersama dan juga petak-petak eksesori. Tetapi malangnya, kebanyakan daripada pembeli atau pemilik-pemilik petak tidak mengetahui tentang sesuatu skim strata terutamanya berkenaan dengan kewajipan untuk membuat bayaran caj perkhidmatan dan lain-lain bayaran dari aspek undang-undang. Kebanyakan mereka juga tidak mengetahui apakah sebenarnya hakmilik strata dan Perbadanan Pengurusan (MC) serta konsep yang berkaitan dengan perkara-perkara tersebut. (Hishamudin, 2001).

Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) memperkenalkan satu entiti baru iaitu Pesuruhjaya Bangunan atau *Commissioner of Building (COB)*. COB dilantik oleh PBN (Seksyen 3) dan diberi kuasa di bawah Akta 663 untuk menjaga, pentadbiran Akta ini serta Bahagian VI dan VII Akta 318 dan menjalankan apa-apa kuasa yang diberikan kepadanya oleh Akta 318. Antara peranan utama COB ialah mengawal selia kesempurnaan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama, menyelesaikan pertelingkahan yang timbul dan menguatkuasakan peruntukan undang-undang berpandukan kuasa yang diberikan oleh kedua-dua akta di atas.

Setelah hampir tiga tahun penggubalan undang-undang tersebut dan setiap negeri telahpun melaksanakan peruntukan akta ini manakala di peringkat Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) telah mempunyai unit COB masing-masing, kajian perlu dibuat untuk menilai semula tahap keberkesanan undang-undang yang diwujudkan, badan pelaksana yang dibentuk, struktur organisasi yang dilantik untuk menjalankan kuasa sebagaimana yang diperuntukkan.

Permasalahan tetap wujud terutama di peringkat awal pelaksanaan, oleh itu perhatian juga akan diberi kepada kekangan yang ada di peringkat unit COB di PBT serta peranan PBN dalam mengeluarkan arahan serta memantau perjalanan unit-unit ini serta penyelarasan dari segi penguatkuasaan dan tindakan agar seragam dan dalam bidang kuasa yang diperuntukkan.

Dalam kajian ini juga, penulis akan melihat pelaksanaan akta ini di Negeri Selangor dan akan memberi perhatian terhadap kesesuaian peranan dan tanggungjawab selaku COB diletakkan di bahu Datuk Bandar atau Yang DiPertua setiap Pihak Berkuasa Tempatan. Pemerhatian dari segi kelebihan PBT sebagai sebuah jabatan di peringkat daerah manakala turut dilihat kekurangan yang ada pada PBT untuk melaksanakan peranan tersebut.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian adalah untuk mengenalpasti struktur unit COB yang diwujudkan di peringkat pihak berkuasa negeri dan pihak berkuasa tempatan Negeri Selangor serta kesesuaian PBT selaku COB untuk melaksanakan peruntukkan Akta 663.

1.4 Objektif Kajian

Kajian ini dijalankan adalah untuk melihat sejauh mana keberkesanan penambahbaikan yang dilaksanakan oleh kerajaan melalui pelaksanaan Akta Penyenggaraan dan Pengurusan Bangunan dan Harta Bersama (Akta 663) di peringkat pihak berkuasa tempatan. Untuk mencapai matlamat tersebut beberapa objektif telah digariskan iaitu:-

- i. Menenalpasti peranan dan tanggungjawab pihak-pihak yang berkaitan dalam penyenggaraan dan pengurusan bangunan bertingkat;
- ii. Mengkaji struktur organisasi dan perjawatan Unit COB di peringkat pihak berkuasa negeri dan tempatan Negeri Selangor; dan
- iii. Mengkaji kelebihan dan kekurangan pihak berkuasa tempatan selaku pesuruhjaya bangunan dalam mengawal selia bangunan dan harta bersama.

1.5 Skop Kajian

Skop kajian ini adalah melibatkan pihak-pihak yang berkaitan dalam penyenggaraan dan pengurusan bangunan berskim strata seperti pihak berkuasa negeri, pihak berkuasa tempatan, pemaju, badan pengurusan bersama dan perbadanan pengurusan.

Disentuh juga penubuhan unit COB, carta organisasi, bidang kuasa, peranan dan tanggungjawab antara PBN dan PBT, turut dilihat dari segi kesesuaian penubuhan 12 unit COB diperingkat PBT dari segi tindakan dan penyelarasan tugas antara unit yang ditubuhkan.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini akan membantu semua pihak yang terlibat seperti berikut:

a. Pihak Berkuasa Negeri

Pihak berkuasa negeri sebagaimana yang digariskan dalam Akta 663 sebagai penyelaras dasar atau keputusan yang perlu dilaksanakan oleh COB di peringkat pihak berkuasa tempatan. Oleh itu perlu dilihat kepentingan pihak berkuasa negeri dalam merangka dan menyediakan pelan tindakan yang seragam untuk digunapakai COB bagi setiap pihak berkuasa tempatan.

b. Pihak Berkuasa Tempatan

Pihak berkuasa tempatan diberi tanggungjawab untuk menubuhkan unit COB masing-masing, kajian akan mengenalpasti peranan COB diperingkat pihak berkuasa tempatan, bidang kuasa dan tanggungjawab berdasarkan peruntukan yang ada dalam perundangan.

c. Pemilik petak

Pembeli akan mendapat penjelasan dari segi kepentingan pemilik petak bagi bangunan berstrata di mana pembeli juga adalah sebahagian dari badan pengurusan bersama yang ditubuhkan untuk menguruskan bangunan berkenaan. Pembeli juga berhak ke atas persekitaran dan pembangunan perumahan berkenaan kerana melibatkan penggunaan harta bersama sebagai kemudahan semua pihak.

d. Pemaju

Kajian akan menentukan tempoh dan tanggungjawab pemaju untuk menguruskan bangunan. Apakah tindakan yang perlu diambil dan kuasa atau hak ke atas pengurusan bangunan tersebut.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian yang akan dibincangkan dalam bahagian ini merupakan satu pendekatan secara umum yang merangkumi keseluruhan proses kajian yang dijalankan bermula dari peringkat permulaan cadangan kajian sehingga ke peringkat

akhir. Seperti yang dirancang, kajian ini akan dijalankan dalam lima peringkat seperti yang dinyatakan di bawah:-

1.7.1 Pemahaman Awal

Pada peringkat ini, satu struktur atau rekabentuk kajian akan diwujudkan yang meliputi pemilihan topik kajian melalui pembacaan dan rujukan awal. Pada peringkat ini, isu dan masalah dikenalpasti terlebih dahulu yang mana ia melibatkan pemahaman tentang aspek-aspek yang hendak dikaji sebagai panduan dalam proses kajian yang akan dilaksanakan. Daripada idea tersebut, persoalan-persoalan berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama di bawah pesuruhjaya bangunan akan dibentuk. Selepas itu, matlamat dan objektif kajian akan ditentukan. Dengan ini, kajian dapat dijalankan dengan berpandu kepada objektif kajian agar dapat dicapai.

1.7.2 Kajian Literatur

Kajian literatur ini adalah bertujuan untuk memahami peranan pihak berkuasa negeri dan pihak berkuasa tempatan selaku Pesuruhjaya Bangunan dalam melaksanakan peranan sebagaimana peruntukan dalam Akta 663. Kajian literatur akan dijalankan dengan meneliti bahan rujukan seperti akta-akta yang berkaitan seperti Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan pengurusan) 2007 (Akta 663), Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan sebagainya. Selain itu garis panduan serta pekeliling yang digunapakai turut dijadikan bahan ilmiah bagi tujuan kajian ini.

1.7.3 Pengumpulan data

Data-data akan diperolehi dari Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan (KPKT) iaitu pengkelasan unit berdasarkan bilangan pemajuan, struktur organisasi, matlamat serta garis panduan peranan yang perlu dilaksanakan, selain itu rujukan juga dibuat untuk mengetahui perjawatan yang diwujudkan, bilangan, kemudahan yang disediakan untuk unit tersebut. Akta 663 juga dirujuk untuk melihat tafsiran COB, peranan, kuasa-kuasa yang ada samada mencukupi dalam usaha untuk mencapai matlamat penubuhan.

a. Data primer

Data primer merupakan data yang diperolehi melalui sesi temubual dengan pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan akta ini.

b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang tersedia dan boleh didapati daripada sumber bacaan misalnya kertas seminar, akta, petikan internet, majalah dan sebagainya. Selain itu sumber dari bahan-bahan bercetak, pekeliling dan minit mesyuarat, laporan-laporan, dan tesis-tesis yang lepas.

1.7.4 Analisis Kajian

Dalam peringkat ini, data-data yang dikumpul akan diteliti semula dan dibuat penganalisan. Proses penganalisan boleh dijalankan dalam dua bentuk iaitu secara kualitatif dan kuantitatif. Analisa secara kualitatif adalah analisis yang dibuat ke atas data daripada sesi temubual yang dijalankan antara penulis dengan pihak-pihak yang disasari dalam kajian. Kaedah kuantitatif pula adalah data-data diperolehi seperti bilangan pemajuan, senarai badan pengurusan di setiap kawasan PBT dan sebagainya.

1.7.5 Kesimpulan

Setelah semua maklumat diperolehi maka penulis akan menganalisa data-data tersebut dan dibuat analisis hasil penemuan seterusnya kesimpulan secara keseluruhan mengenai pesuruhjaya bangunan di Negeri Selangor melalui penulisan laporan. Disamping itu, cadangan-cadangan akan dikemukakan berdasarkan masalah-masalah atau kelemahan yang ada.

1.8 Pembahagian Bab

Bab 1 : Menerangkan tentang pengenalan kajian yang dipilih, pernyataan masalah yang timbul serta objektif kajian yang ingin dicapai. Menerangkan skop kawasan kajian dan kepentingan kajian ini.

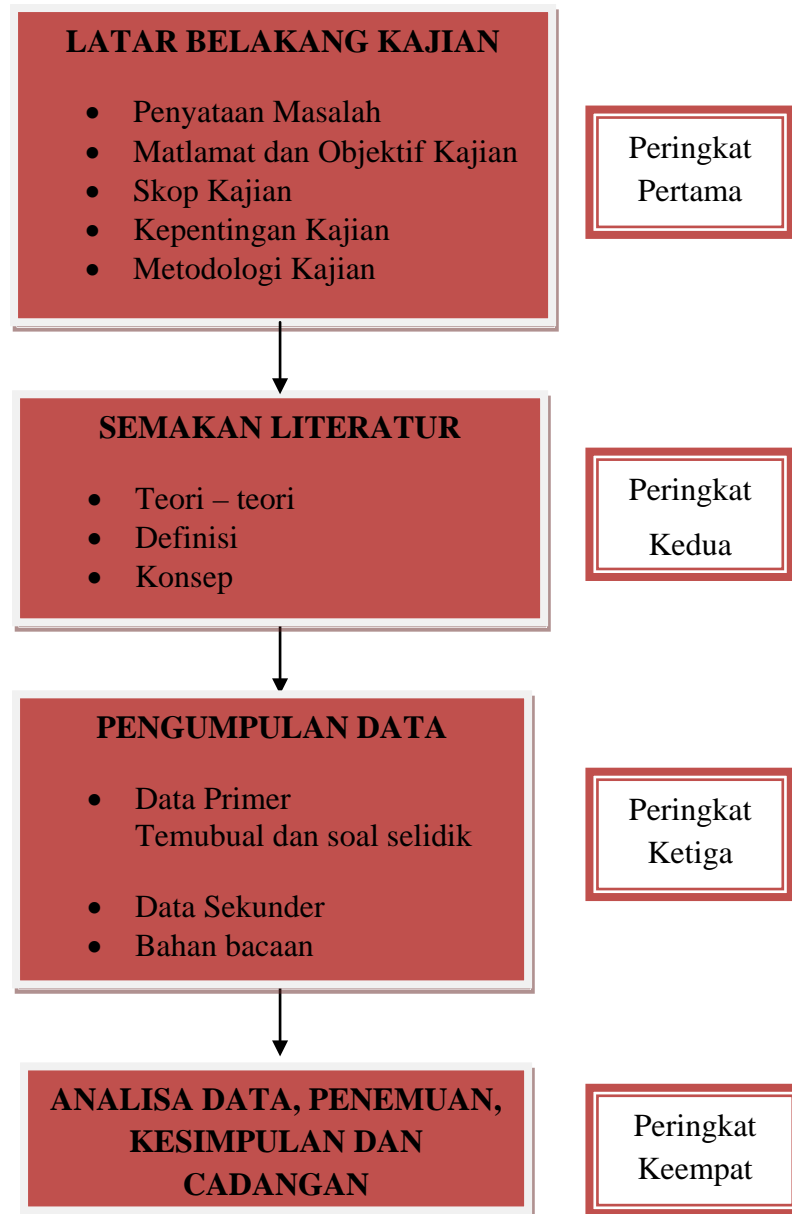
Bab 2 : Menerangkan definisi, konsep dan teori berkaitan konsep pembangunan bertingkat dan pendekatan Akta 663. Peranan dan tanggungjawab pihak-pihak berkaitan dalam penyenggaraan dan pengurusan harta bersama.

Bab 3 : Menerangkan tentang kawasan kajian yang dipilih serta latar belakang kes kajian iaitu pelaksanaan Akta 663 di Negeri Selangor. Penekanan diberi kepada perbandingan struktur yang digariskan oleh Kementerian Pembangunan Dan Kerajaan Tempatan serta bilangan pemajuan yang perlu dipantau oleh unit COB di setiap pihak berkuasa tempatan.

Kajian juga melihat perlaksanaan COB di peringkat kerajaan negeri dan PBT. Perkara-perkara seperti pewartaan, penubuhan dan carta organisasi bagi unit-unit ditubuhkan.

Bab 4 : Dalam bab ini menjelaskan tentang kaedah bagaimana kajian ini dijalankan dan bagaimana data-data diperolehi dan dianalisis. Analisis ini berpandukan kepada sesi temubual dengan pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam melaksanakan akta ini. Penekanan diberi terhadap kelebihan dan kelemahan PBT sebagai COB.

Bab 5 : Bab ini menekankan tentang analisis yang diperolehi dari kajian yang dilakukan. Ia juga akan menghuraikan kesimpulan secara umum keseluruhan kajian yang telah dilakukan. Di sini turut disertakan cadangan kajian lanjutan dan masalah yang dihadapi semasa menjayakan kajian ini.



Rajah 1.1 : Carta Aliran Metodologi Kajian