

**PELAKSANAAN PERATURAN KENDIRI DAN
PENSIJILAN KENDIRI DALAM KAEDAH
PENGELUARAN SIJIL SIAP DAN PEMATUHAN (CCC)**

KHAIRIL BIN KHALID

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

PELAKSANAAN KONSEP PERATURAN KENDIRI DAN PENSIJILAN
KENDIRI DALAM KAEDAH PENGELUARAN SIJIL SIAP DAN PEMATUHAN
(CCC)

KHAIRIL BIN KHALID

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

Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2013

DEDIKASI

*Khas untuk isteriku Monalisa binti Zainuddin serta putera-puteraku Khairy Mukhlis,
Khilfi Adzri dan Khafid Adyan.*

PENGHARGAAN

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

Setinggi-tinggi penghargaan khas buat **Dr Robiah Binti Suratman** 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.

Penghargaan juga kepada **Dr. Khadijah Binti Hussin** selaku penyelaras program Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah yang telah banyak memberi nasihat dan motivasi kepada kami.

Terima kasih kepada rakan sejawatan Mohamad Sabri bin Ahmad dan Abdul Rahim Syah bin Khalib semua pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam proses penyelidikan yang di jalankan. 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 lapisan pegawai dan pelajar-pelajar praktikal tahun 2013, Bahagian OSC Majlis Perbandaran Taiping di dalam membantu dalam pengumpulan maklumat dan kerjasama sepanjang 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

Sijil Siap dan Pematuhan/*Certificate of completion and compliance* (CCC) diperkenalkan dengan hasrat pihak untuk melihat peningkatan terhadap sistem penyampaian perkhidmatan awam yang telus, cepat dan efisien seterusnya membantu dalam meningkatkan produktiviti negara, meningkatkan keyakinan pelabur dalam bidang pembangunan hartanah dan memberi kesejahteraan kepada rakyat. Orang yang berkelayakan (*competent person*) yang terdiri daripada perunding-perunding profesional diberikan tanggung jawab untuk mengalas peranan untuk memberikan pengesahan terhadap kesiapan dan keselamatan bangunan yang sebelum ini di mainkan oleh PBT. Pendekatan peraturan sendiri dan pensijilan sendiri memerlukan para perunding mempunyai tahap profesionalisma yang tinggi untuk menjayakannya. Pindaan terhadap akta-akta seperti Akta Jalan, Parit dan Bangunan, 1974 (Akta 133), Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam, 1984 (UKBS), Akta Arkitek 1967 (Akta 117) dan Akta Pendaftaran Jurutera, 1967 telah mengikat ataupun memberikan liabiliti kepada para perunding profesional untuk menjalankan kerja-kerja seperti yang digariskan. Namun begitu, aspek pemantauan dan penguatkuasaan juga perlu dimainkan oleh PBT dan juga Lembaga Profesional supaya kesalahan-kesalahan yang dilakukan tidak dipandang remeh dan tidak berlarutan. Kajian ini cuba untuk mengkaji keberkesanan pelaksanaan konsep peraturan sendiri dan pensijilan sendiri dalam kaedah pengeluaran CCC oleh Orang Utama yang Mengemukakan/Principal Submitting Person (PSP). Satu audit telah dijalankan terhadap permohonan pelan-pelan bangunan yang telah diluluskan dan juga ditapak untuk menyemak sama ada terdapat bangunan-bangunan yang telah siap dibina tetapi tidak dikemukakan CCC kepada PBT. Kajian ini juga seterusnya mengkaji tahap kefahaman PSP dan PBT terhadap proses dan prosedur pengeluaran CCC, peranan dan tanggung jawab PSP, peranan dan tanggung jawab PBT dan kesalahan-kesalahan berkaitan CCC mengikut peruntukkan undang-undang. Penemuan kajian mendapati banyak lagi perkara-perkara yang tidak dipatuhi, disebabkan kurangnya kefahaman PSP dan PBT berkaitan dengan CCC ataupun ianya memang disengajakan dilanggar kerana masih terdapat lagi ruang dan peluang untuk melakukannya.

ABSTRACT

Certificate of completion and compliance (CCC) was introduced in view of public service delivery system improvement towards transparency, speedy and efficiency to increase national productivity, improve investor confidence in property development as well as upholding people well-being. In CCC, instead of Local Planning Authority (LPA), competent person from professional consultants was given the responsibility to certified on the completion and safety of building. Through self-regulation and certification, the competent persons are required to adhere high standard of professionalism to ensure the success of CCC practice. Hence, the amendment of acts such as Road, Street and Building Act, 1974 (Act 133), Uniform Building by Law, 1984 (UBBL), Architect Act 1967 (Act 117) and Engineer Registration Act, 1967 transferred this accountability to the professional consultants. Nevertheless, inspection and enforcement from LPA and professional bodies must be done to ensure committed non-compliance actions are effectively supervised and stopped. This research is to study the effectiveness of self-regulation and certification concept by Principle Submitting Person (PSP) through CCC implementation. An audit on approved building plan application and project site inspection was done to inspect the completion of building and its CCC status. The study also covers level of PSP and LPA understanding on the process and procedure of CCC issuance, PSP and LPA roles and responsibilities, and CCC related offences as described in the act. Based on research findings, there are few things was not conformed with procedures due to the lack of LPA and PSP understanding on CCC or intentionally not comply because of the opportunity to do so.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	SENARAI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI SINGKATAN	xvi
	SENARAI LAMPIRAN	xvii
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.2.1 Persoalan Kajian	4
	1.3 Matlamat dan Objektif	5
	1.3.1 Matlamat Kajian	5
	1.3.2 Objektif Kajian	5
	1.4 Skop Kajian	5
	1.5 Kepentingan Kajian	6
	1.6 Metodologi Kajian	8
	1.7 Susunatur Bab	12

2 KONSEP PERATURAN KENDIRI DAN PENSIJILAN KENDIRI DALAM PELAKSANAAN CCC

2.1	Pengenalan	13
2.2	Konsep Peraturan Kendiri dan Pensijilan Kendiri	14
2.3	Kajian Pengalaman Luar Negara	15
	2.3.1 Pengalaman Di United Kingdom	16
	2.3.2 Pengalaman Di Australia	17
2.4	Pelaksanaan Konsep Konsep Peraturan Kendiri dan Pensijilan Kendiri dalam Pengeluaran CCC	19
2.5	Proses dan Prosedur Pengeluaran CCC	20
	2.5.1 Mengemukakan Permohonan Pelan-Pelan Pembangunan untuk Kelulusan	21
	2.5.2 Kelulusan Pelan-Pelan Pembangunan	23
	2.5.3 Memulakan Kerja-Kerja Tapak	25
	2.5.4 Pengemukakan Borang Perakuan Berperingkat	25
	2.5.5 Lawatan Tapak	27
	2.5.6 Notis Ketidapatuhan	27
	2.5.7 Pengeluaran CCC	27
2.6	Peranan dan Tanggung jawab PSP	29
	2.6.1 Mengurus dan Menyelaras Proses Pembangunan	29
	2.6.2 Mematuhi Undang-Undang dan Peraturan	30
	2.6.3 Mengeluar dan Mendepositkan CCC	30
	2.6.4 Mematuhi Etika Profesional	31
2.7	Peranan dan Tanggung Jawab PBT	31
	2.7.1 Menyelaras dan Meluluskan Pelan-Pelan Pembangunan	32
	2.7.2 Membuat Lawatan Tapak	32
	2.7.3 Mengeluarkan Notis Ketidapatuhan	33
	2.7.4 Mengeluarkan Arahan Supaya CCC tidak Dikeluarkan	33
	2.7.5 Mengambil Tindakan Pendakwaan	34
2.8	Perbezaan Antara Peranan PSP dan PBT	34
2.9	Kesimpulan	36

3	PIHAK BERKUASA TEMPATAN DAN PUSAT KHIDMAT SETEMPAT (OSC) DI NEGERI PERAK	
3.1	Pengenalan	38
3.2	Latar belakang Majlis Perbandaran Taiping	39
3.2.1	Carta Organisasi	41
3.2.2	Jabatan/Bahagian/Unit dalam Organisasi MPT	43
3.3	Rancangan-Rancangan Pemajuan Kawasan MPT	49
3.3.1	Rancangan Tempatan Larut Matang 2015	49
3.3.2	Rancangan Kawasan Khas Warisan Bandar Taiping	50
3.4	Tren dan Prospek Pembangunan Kawasan MPT	51
3.5	Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) MPT	52
3.6	Jabatan-Jabatan yang terlibat dengan Pengeluaran CCC	54
3.6.1	Jabatan-Jabatan Teknikal Luaran	54
3.6.2	Jabatan-Jabatan Dalam MPT	55
3.7	Bilangan Permohonan Pelan Pembangunan yang Dikemukakan Kepada MPT	57
3.8	Senarai PSP yang berurusan di MPT	59
3.9	Kesimpulan	61
4	KAEDAH DAN ANALISIS KAJIAN	
4.1	Pengenalan	62
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	62
4.2.1	Audit Di Pejabat	63
4.2.2	Audit Di Tapak	63
4.2.3	Borang Soal Selidik	65
4.3	Analisis Kajian	66
4.3.1	Analisis Audit Permohonan Pelan Bangunan dan Status Pengemukaan CCC	66
4.3.2	Analisis Audit Pemeriksaan Di Tapak	74
4.3.3	Analisis Borang Soal Selidik	82
4.3.3.1	Profail Responden	83
4.3.3.2	Lawatan Tapak dan Pemantauan	84

4.3.3.3	Kefahaman Terhadap Proses dan Prosedur Pengeluaran CCC	86
4.3.3.4	Kefahaman Terhadap Peranan dan Tanggungjawab PSP	88
4.3.3.5	Kefahaman Terhadap Peranan dan Tanggungjawab PBT	92
4.3.3.6	Kefahaman Terhadap Kesalahan- Kesalahan Berdasarkan Peruntukan Undang-Undang	94
4.4	Kesimpulan	97

5 KESIMPULAN DAN CADANGAN

5.1	Pengenalan	99
5.2	Penemuan Kajian	100
5.2.1	Penemuan Objektif 1 : Mengkaji Konsep Peraturan Kendiri dan Pensijilan Kendiri dalam Pelaksanaan CCC	100
5.2.2	Penemuan Objektif 2 : Mengaudit Pelan-Pelan Bangunan yang Telah Diluluskan dan Status Pengeluaran CCC Mengikut Tempoh Kajian	102
5.2.3	Penemuan Objektif 3 : Mengkaji Kefahaman Pendekatan Konsep Peraturan Kendiri dan Pensijilan Kendiri Di Kalangan Perunding Profesional dan PBT	103
5.3	Cadangan Penyelesaian	105
5.3.1	Menambah baik Proses dan Prosedur Pengeluaran CCC	99
5.3.2	Mengkaji Semula Pihak yang Berkelayakan Mengeuarkan CCC	106
5.3.3	Memperkasakan Unit OSC Sebagai Pemaantau dan Penyelaras Pengeluaran CCC	106
5.3.4	Memberikan Lebih Banyak Pendedahan Berkaitan CCC	107

5.3.5	Mengadakan Audit Pelaksanaan CCC	107
5.3.6	Menjadikan Pelaporan Status CCC Sebagai Agenda Tetap Mesyuarat OSC	108
5.3.7	Peranan Lembaga Profesional di Peningkatkan Dalam Memantau Ahli-Ahli Lembaga	108
5.3.8	Membangunkan Portal CCC	108
5.4	Limitasi Kajian	110
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	110
5.6	Kesimpulan	111
BIBLIOGRAFI		112
LAMPIRAN		115

SENARAI JADUAL

NO	JADUAL	MUKA SURAT
2.1	Keahlian Jawatankuasa Pusat Setempat	24
2.2	Borang –Borang Perakuan Berperingkat	26
2.3	Ringkasan Perbezaan Peranan dan Tanggung jawab antara PSP dengan PBT Mengikut Peringkat Pembangunan	35
3.1	Keahlian Jawatankuasa Pusat Setempat MPT	53
3.2	Penglibatan Jabatan-Jabatan Teknikal dalam Pengeluaran CCC	56
3.3	Jumlah Permohonan yang Diterima dan Diluluskan Oleh MPT	58
3.4	Pelan Bangunan yang Perlu Dikeluarkan CCC oleh PSP	58
3.5	Bilangan PSP Mengikut Profesion	60
3.6	Bilangan PSP Mengikut Kawasan Operasi Pejabat	60
4.1	Jumlah Edaran Borang Soal Selidik Mengikut Responden	65
4.2	Kategori Pelan-Pelan Bangunan Mengikut PSP	67
4.3	Jumlah CCC yang Dikemukakan Berdasarkan Pelan Bangunan Yang Diluluskan Bagi Tahun 2007	69
4.4	Jumlah CCC yang Dikemukakan Berdasarkan Pelan Bangunan yang Dululuskan Bagi Tahun 2008	70
4.5	Jumlah CCC yang Dikemukakan Berdasarkan Pelan Bangunan yang Dululuskan Bagi Tahun 2009	71
4.6	Jumlah Keseluruhan Pelan Bangunan yang Diluluskan Dari Tahun 1 April 2007 Sehingga 31 Disember 2009	72
4.7	Status Pembinaan Di Tapak Bagi Tahun 2007	75
4.8	Status Pembinaan Di Tapak Bagi Tahun 2008	76

4.9	Status Pembinaan Di Tapak Bagi Tahun 2009	77
4.10	Jumlah Keseluruhan Status Pembinaan Di Tapak Bagi Tahun 2007 Sehingga 2009	77
4.11	Indeks Skor Kaedah Skala Likert	83
4.12	Tahap Kepentingan Faktor Kefahaman PSP Terhadap Proses dan Prosedur Pengeluaran CCC	86
4.13	Tahap Kepentingan Faktor Kefahaman PBT Terhadap Proses dan Prosedur Pengeluaran CCC	87
4.14	Tahap Kepentingan Faktor Kefahaman PSP Terhadap Peranan dan Tanggungjawab PSP	89
4.15	Tahap Kepentingan Faktor PSP Kefahaman PB Terhadap Peranan dan Tanggungjawab PSP	90
4.16	Tahap Kepentingan Faktor Kefahaman PSP Terhadap Peranan dan Tanggungjawab PBT	93
4.17	Tahap Kepentingan Faktor Kefahaman PSP Terhadap Kesalahan-Kesalahan Berdasarkan Peruntukkan Undang-Undang.	95
5.1	Konsep Peraturan Kendiri dan Pensijilan Kendiri dalam Pembinaan Bangunan	101
5.2	Perkara-Perkara yang Masih Belum Difahami Oleh Responden	103

SENARAI RAJAH

NO	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta aliran Metodologi Kajian	11
2.1	Ahli Jawatankuasa OSC Sedang Bermesyuarat	23
2.2	Proses Pengeluaran CCC	28
3.1	Kawasan Kajian	40
3.2	Struktur Organisasi Majlis Perbandaran Taiping	42
3.3	Struktur Organisasi Bahagian OSC, MPT	48
3.4	Rancangan Tempatan Larut Matang 2015	50
3.5	Rancangan Kawasan Khas Taiping Bandar Warisan	51
4.1	Kaedah Pengumpulan Data	63
4.2	Proses Audit Di Tapak	64
4.3	Peratusan CCC Yang Dikemukakan dan Tidak Dikemukakan Bagi Tahun 2007	69
4.4	Peratusan CCC Yang Dikemukakan dan Tidak Dikemukakan Bagi Tahun 2008	70
4.5	Peratusan CCC Yang Dikemukakan dan Tidak Dikemukakan Bagi Tahun 2009	71
4.6	Peratusan CCC Yang Dikemukakan dan Tidak Dikemukakan Bagi 1 April 2007-31 Disember 2009	73
4.7	Peratusan CCC Yang Dikemukakan Dan Tidak Dikemukakan Bagi 1 April 2007 sehingga Tahun Disember 2009 Mengikut Jenis Permohonan	73
4.8	Peratusan Status Pembinaan Di Tapak Bagi 1 April 2007 sehingga Tahun Disember 2009	78
4.9	Contoh Status Projek Belum Di Bina Di Tapak	79

4.10	Contoh Status Projek Dalam Pembinaan	79
4.11	Contoh Status Projek Telah Siap Dibina	80
4.12	Contoh Status Projek Telah Siap Dibina Dan Diduduki	80
4.13	Status Pembinaan Di Tapak Mengikut Jenis Permohonan	81
4.14	Contoh Rumah Sesebuah Telah Siap Dibina Dan Diduduki	81
4.15	Peratusan Responden yang Menjadi Ahli Lembaga	84
4.16	Peratusan Responden yang Mengadakan Lawatan Tapak	85
5.1	Cadangan Penambahbaikan Proses Pengeluaran CCC	105
5.2	Cadangan Portal CCC	103

SENARAI SINGKATAN

CCC	-	<i>Certificate Of Completion and Compliance</i>
CFO	-	<i>Certificate Of Fitness For Occupied</i>
IWK	-	Indah Water Konsortium
JKT	-	Jabatan Kerajaan Tempatan
JPBD	-	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
KPKT	-	Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan
KTN	-	Kanun Tanah Negara
LAP	-	Lembaga Air Perak
MPT	-	Majlis Perbandaran Taiping
OMP	-	Orang Yang Mengemukakan
OSC	-	<i>One Stop Centre</i>
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PSP	-	<i>Principle Submitting Person</i>
RKK	-	Rancangan Kawasan Khas
RTD	-	Rancangan Tempatan Daerah
TNB	-	Tenaga Nasional Berhad

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN

TAJUK

- | | |
|----------|---|
| A | Borang Temu bual dan Soal selidik |
| B | Contoh Borang F- Sijil Siap dan Pematuhan |

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Industri pembinaan dan bidang hartanah merupakan salah satu industri penting yang menyumbang kepada pembangunan dan perkembangan ekonomi negara. Pihak kerajaan sentiasa memberikan perhatian terhadap sektor ini, seperti mana dalam Bajet 2013 yang telah dibentangkan di Parlimen pada 28 September 2012, sejumlah RM 49.70 billion daripada jumlah keseluruhan iaitu RM 251.60 billion telah diperuntukkan untuk belanja pembangunan. Dalam Laporan Menjalankan Perniagaan 2013, oleh Bank Dunia menyatakan bahawa Malaysia adalah negara ke 12 paling berdaya saing bagi menjalankan perniagaan berbanding pada tahun 2012 di tempat ke 18 . Kedudukan ini meletakkan Malaysia mengatasi negara-negara seperti Sweden (ke-13), Taiwan (ke-16), Jerman (ke-20), Jepun (ke-24) dan Switzerland (ke-28). Malaysia juga telah memperbaiki kedudukan dalam Urusan Permit Pembinaan iaitu dari tempat ke-113 ke tempat ke-96. Ini adalah hasil daripada berbagai usaha yang telah dilakukan untuk menambah baik sistem penyampaian.

Selaras dengan keputusan Mesyuarat Jemaah Menteri bertarikh 21 Mac 2007, bagi usaha untuk membuat Penambahbaikan Urusan Cadangan Pemajuan dan Penyenggaraan serta Pengurusan Hartanah, Empat(4) inisiatif telah diputuskan adalah seperti berikut :

- i. Penubuhan Pusat Setempat (OSC) di setiap Pihak Berkuasa Tempatan (PBT);
- ii. Perakuan Siap dan Pematuhan/ *Certificate of Completion and Compliance* (CCC) yang mengantikan Sijil Kelayakan Perakuan (CFO);
- iii. Pengubalan Akta Bangunan dan Harta Bersama; dan
- iv. Pelancaran Konsep Bina Kemudian Jual.

Kaedah pengeluaran CCC merupakan salah satu daripada empat inisiatif kerajaan untuk mempertingkatkan sistem penyampaian. Inisiatif ini yang dilancarkan pada April 2007 bertujuan untuk menambah baik masalah-masalah yang sering ditimbulkan dalam pengeluaran CFO. Antaranya adalah untuk mengurangkan karenah birokrasi dan mempercepatkan proses mendiami kediaman. Dalam sistem CCC ini, sebagaimana sistem CFO dua proses utama iaitu kebenaran merancang dan pelan bangunan masih lagi perlu dikemukakan dan diluluskan oleh PBT, sebelum kerja-kerja pembinaan di tapak dijalankan. Sistem CCC menetapkan pelan bangunan perlu dikemukakan oleh Orang Layak Mengemukakan/*Principal Submitting Person* (PSP) iaitu arkitek profesional atau pelukis pelan serta jurutera profesional bergantung kepada jenis bangunan dan peruntukkan Akta Arkitek 1967 (Akta 117) dan Akta Pendaftaran Jurutera 1967.

Kaedah pengeluaran CCC ini adalah satu usaha pihak kerajaan ke arah pendekatan peraturan sendiri dan pensijilan sendiri. Ianya konsisten dengan hasrat kerajaan seperti terkandung dalam langkah 70(d) Strategi Baru Merangsang Pertumbuhan Ekonomi Negara, seterusnya kecekapan sistem penyampaian perkhidmatan pempajuan projek menerusi usaha-usaha mengurangkan karenah birokrasi dapat dilaksanakan.

Sistem CCC bukanlah satu konsep baru yang diperkenalkan dalam industri pembinaan. Sebelum ini ianya telah pun digunakan bagi pembinaan rumah-rumah sesebuah, seperti mana pindaan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Akta 133) 1984 pada tahun 2009. Melalui pindaan akta ini Arkitek Profesional dan Pelukis Pelan Berdaftar mengeluarkan CCC selaku Orang Yang Mengemukakan (OMP). Sistem ini telah dilaksanakan dan kemudian diperluaskan kepada kesemua jenis bangunan.

1.2 **Penyataan Masalah**

Asas utama perbezaan antara kaedah pengeluaran CCC berbanding CFO ialah peranan pengeluaran sijil menduduki diambil alih oleh pihak arkitek atau jurutera berbanding PBT sebelum ini. Apabila bangunan telah siap dibina PSP boleh mengeluarkan CCC dengan menggunakan borang F setelah perkara-perkara berikut telahpun dilaksanakan :

- i. Semua syarat-syarat teknikal PBT dipatuhi;
- ii. Borang-Borang G1- G21 telah diperakui dan diterima;
- iii. Semua perkhidmatan perlu termasuk jalan akses, pandang darat, tempat letak kereta, parit, pemasangan alat-alat sanitari, air dan elektrik, pili bomba, kehendak pembentungan, pembuangan sampah dan lif bomba jika dikehendaki telah dipasang; dan
- iv. Beliau memperakui dalam borang F bahawa beliau telah mengawasi pembinaan dan penyiapan bangunan tersebut mengikut akta, undang-undang kecil dan pelan yang telah diluluskan.

Dalam tempoh 14 Hari dari pengeluaran CCC, PSP dikehendaki mengemukakan sesalinan CCC ini kepada PBT dan Lembaga Arkitek Malaysia (LAM) atau Lembaga Jurutera Malaysia (LJM).

Walaupun bagaimanapun, timbulnya beberapa persoalan berkenaan sejauh mana kewibawaan para profesional dalam menjayakan perkara ini. Adakah semua CCC yang telah dikeluarkan ini dikemukakan kepada pihak PBT? Terdapat banyak kes bangunan yang telah didiami namun sijil siap dan pematuhan masih tidak dikemukakan kepada PBT. Antara kes terbaru yang dilaporkan adalah, Projek Dolomite Park, di Batu Caves yang mengandungi komponen hotel dan restoren, aktiviti perniagaan telah pun beroperasi tanpa Sijil Siap dan Pematuhan dikeluarkan dan dikemukakan kepada Majlis Perbandaran Kajang (The Sun 9 November 2012).

Isu lain berkenaan CCC ialah berkaitan pihak profesional mengeluarkan CCC kepada pembeli dalam keadaan pembinaan masih belum siap sepenuhnya. Perkara ini dibangkitkan oleh Chang Kim Loong, Setiausaha Agung Persatuan Pembeli Rumah Kebangsaan (HBA), keraguan kepada kewibawaan arkitek berlaku disebabkan kebanyakan statistik aduan permasalahan yang diterima disebabkan sijil pramatang yang dikeluarkan oleh arkitek sering disalahgunakan pemaju. Pemaju sanggup mengarahkan arkitek yang dilantiknya untuk mengeluarkan sijil pramatang projek perumahan untuk menuntut bayaran akhir daripada pembeli. Bagaimanapun apabila rumah diserahkan kepada pembeli, keadaan rumah yang diterima sangat mengecewakan dengan keadaan struktur belum siap dan tidak lengkap (Kosmo 18 Jun 2005).

Peranan PSP dalam pembangunan hartanah bukan hanya memantau kerja-kerja pembinaan siap dibina tetapi perlu memeriksa tahap pematuhan dan kesiapan setiap peringkat kerja. Peranan PSP juga adalah untuk mendapat dan menyelaraskan semua syarat-syarat jabatan teknikal seperti BOMBA, Pihak Berkuasa Air, TNB, IWK dipatuhi sebelum CCC dikeluarkan. (Kamarudin, 2007) persoalannya adakah perkara-perkara ini berlaku atau sebaliknya? Setelah lima tahun pelaksanaan kaedah ini tiada satu kajian atau penilaian dibuat untuk mengkaji keberkesannya. Tiada audit dijalankan sama ada keatas profesional ataupun projek-projek yang telah diluluskan mengikut PBT bagi menyemak sama ada garis panduan yang disediakan oleh pihak KPKT dilaksanakan sepenuhnya.

1.2.1 Persoalan Kajian

- i. Bagaimanakah konsep peraturan sendiri dan pensijilan sendiri diguna pakai dalam pelaksanaan CCC ?
- ii. Sejauh mana kewibawaan PSP dalam mengemukakan salinan CCC kepada PBT seperti mana yang ditetapkan?
- iii. Adakah konsep peraturan sendiri dan pensijilan sendiri difahami oleh PSP dan PBT?

1.3 Matlamat dan Objektif Kajian

1.3.1 Matlamat

Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji pendekatan peraturan sendiri dan pensijilan sendiri dalam kaedah pengeluaran CCC

1.3.2 Objektif Kajian

- i. Mengenal pasti konsep peraturan sendiri dan pensijilan sendiri dalam pelaksanaan CCC;
- ii. Mengaudit pelan-pelan bangunan yang telah diluluskan dan status pengeluaran CCC mengikut tempoh masa kajian; dan
- iii. Mengkaji kefahaman pendekatan peraturan sendiri dan pensijilan sendiri di kalangan perunding profesional dan PBT.

1.4 Skop Kajian

Kajian ini ditumpukan di Majlis Perbandaran Taiping. Bagi mengkaji sama ada pendekatan ini berjaya atau tidak satu audit berkenaan dengan jumlah CCC yang dikemukakan dijalankan. Audit ini dibuat bagi permohonan pelan bangunan yang diterima dan diluluskan bermula 14 April 2007 sehingga 31 Disember 2009 yang diterima di Majlis Perbandaran Taiping (MPT). Tempoh ini dipilih adalah berdasarkan kepada pelaksanaan CCC dikuatkuasa bagi pelan bangunan yang lulus selepas tarikh pelancaran Empat Inisiatif Penambahbaikan Urusan Cadangan Pemajuan serta Penyenggaraan dan Pengurusan Hartanah pada 13 April 2007 dan kerja-kerja pembinaan dijangkakan berlangsung selama 1 sehingga 2 tahun setelah pelan bangunan diluluskan. Justeru itu permohonan-permohonan bagi tahun 2010 sehingga 2012 tidak termasuk di dalam skop analisis ini.

Bagi melihat kefahaman terhadap pelaksanaan CCC ini, respon daripada pihak-pihak yang selalu berurusan dengan pengemukaan pelan-pelan bangunan dan jabatan-jabatan dalaman MPT yang terlibat secara langsung ataupun tidak dengan CCC akan cuba diperolehi. Pihak yang selalu berurusan dengan MPT ini terdiri daripada perunding-perunding profesional seperti Arkitek, Jurutera dan Pelukis Pelan Berdaftar. Mereka ini merupakan Orang Utama yang Mengemukakan (PSP) mewakili pemaju ataupun individu yang ingin menjalankan pemajuan. Walaubagaimana pun, terdapat juga wakil atau pun kakitangan yang mewakili perunding ketika urusan pengemukaan permohonan pelan.

1.5 Kepentingan Kajian

Hasil daripada kajian ini diharapkan dapat memperlihatkan sejauh mana pendekatan peraturan sendiri dan pensijilan sendiri ini difahami dan di aplikasi sepenuhnya oleh para profesional seterusnya kajian ini memberikan sumbangan dan kepentingan kepada pelbagai pihak seperti berikut :

i. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

Adalah diharapkan dengan hasil daripada kajian ini dapat menunjukkan situasi sebenar pelaksanaan kaedah pengeluaran CCC ini. Sejauh mana pihak profesional memainkan peranan mereka dalam menjayakannya akan dapat dilihat, seterusnya cadangan-cadangan penambahbaikan bagi mengatasi masalah ini akan dibuat bagi memastikan ia dapat terus dimantapkan.

ii. Pihak Berkuasa Tempatan

Salah satu peranan utama PSP adalah untuk memastikan salinan CCC dikemukakan kepada PBT. Salinan CCC ni amat penting kerana ia merupakan sumber maklumat untuk PBT menjalankan operasi dan perkhidmatannya. Masalah-masalah

yang akan dihadapi oleh PBT sekiranya CCC tidak dikemukakan adalah seperti berikut :

a. Kehilangan pendapatan berikutan Cukai Taksiran tidak dapat dikutip

Salah satu pendapatan PBT adalah berdasarkan kutipan cukai taksiran. Dikhuatiri banyak bangunan-bangunan yang telah siap tetapi tidak dapat dibuat taksiran oleh kerana tiadanya rekod CCC yang dikemukakan kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. Melalui langkah-langkah penambahbaikan yang dicadangkan diharap masalah ini akan dapat diatasi.

b. Perkhidmatan mengangkut sampah dan potong rumput tidak dapat diberikan

Jabatan Perkhidmatan Bandar tidak dapat memberikan perkhidmatan ke kawasan-kawasan yang telah pun didiami oleh kerana maklumat berkenaan CCC tidak diperolehi.

c. Lesen perniagaan dikeluarkan tanpa CCC

Pemilik-pemilik premis perniagaan memohon lesen perniagaan dan diluluskan. Walhal CCC belum dikemukakan kepada PBT. PBT mungkin/boleh akan dipersalahkan sekiranya berlakunya isu ataupun aduan terhadap premis perniagaan tersebut, terutamanya apabila melibatkan aspek keselamatan seperti keperluan – keperluan Jabatan BOMBA dan Penyelamat.

iii. Keselamatan dan Keselesaan Orang Awam.

Dengan pelaksanaan kaedah CCC ini akauntabiliti terletak kepada para profesional. Namun, sejauh mana konsep pensijilan sendiri ini berkesan masih menjadi persoalan. Keselamatan dan keselesaan orang ramai perlu diberi perhatian

dan tidak dapat dipastikan sama ada semua syarat-syarat dan sokongan daripada jabatan-jabatan teknikal yang terlibat telah dipatuhi sepenuhnya oleh PSP. Pengeluaran CCC yang palsu juga akan mendatangkan masalah kepada pembeli apabila bangunan yang dibeli tidak mengikuti spesifikasi atau mengalami kerosakkan.

1.6 Metodologi Kajian

Metodologi kajian adalah satu proses keseluruhan kajian yang merangkumi peringkat awal sehinggalah kepada peringkat kajian seperti yang ditunjukkan di dalam Rajah 1.1. Selain itu struktur metodologi akan dibuat berdasarkan kepada penumpuan terhadap pencapaian matlamat dan objektif kajian. Secara amnya terdapat lima (5) peringkat yang perlu dijalankan iaitu peringkat awal, peringkat literatur, peringkat pengumpulan data, peringkat analisis kajian dan akhir sekali peringkat cadangan dan kesimpulan.

i. Peringkat Awal

Pada peringkat pertama, kajian akan memfokuskan kepada penetapan matlamat, objektif, pernyataan masalah, latar belakang kajian, skop, kepentingan, metodologi serta susunan bab kajian untuk memastikan tumpuan kajian selari dengan matlamat dan objektif topik yang dikaji.

ii. Peringkat Kajian Literatur

Peringkat kedua ini akan mengkaji teori dan konsep mengenai peraturan sendiri dan pensijilan sendiri dengan lebih mendalam untuk mendapatkan gambaran berkenaan dengan aplikasi konsep ini dalam kaedah CCC. Definisi dari pelbagai sudut dan pendapat cuba diuraikan dan disimpulkan berdasarkan kefahaman penulis.

Pelaksanaan CCC yang dilancarkan pada 14 April 2007 juga akan dikaji dari sudut garispanduan yang telah dikeluarkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Di samping itu juga sudut perundangan yang berkaitan dengan CCC terutamanya Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 akan disemak bagi mengenal pasti peruntukkan-peruntukan yang berkaitan. Di samping itu juga pengalaman luar negara dalam melaksanakan kaedah peraturan sendiri dan pensijilan sendiri dalam industri pembinaan akan dirujuk bagi melihat bagaimana kaedah pelaksanaannya disana dan apa yang diadaptasikan di Malaysia.

iii. Peringkat Pengumpulan Data

Pada peringkat ini semua maklumat dan data berkaitan akan dikumpul untuk menjayakan kajian ini. Pengumpulan data akan dibahagikan kepada data primer dan data sekunder.

Data primer diperolehi melalui semakan fail-fail permohonan dan juga rekod-rekod yang disimpan di MPT, selain itu data primer juga diperolehi daripada soal selidik dengan pihak-pihak yang terlibat dengan pelaksanaan kaedah pengeluaran ccc ini. Antaranya yang terlibat adalah seperti Jabatan – Jabatan Teknikal dalaman MPT iaitu Jabatan Bangunan, Jabatan Kejuruteraan, Jabatan Penilaian dan Jabatan Kesihatan dan Perkhidmatan Bandar. Manakala bagi perunding profesional pula, pihak-pihak yang selalu berurusan untuk mengemukakan permohonan pelan bangunan dan salinan CCC kepada Bahagian OSC, MPT akan terlibat dalam soal selidik ini. Borang soal selidik ini dibuat bagi mencapai objektif ketiga iaitu mengkaji kefahaman pendekatan peraturan sendiri dan pensijilan sendiri di kalangan perunding profesional dan pihak berkuasa tempatan.

Data sekunder pula merupakan sumber data kedua yang sangat penting untuk menyokong kajian ini. Data- data akan diperolehi daripada kajian-kajian terdahulu seperti tesis, buku, garis panduan, laporan, jurnal, artikel, keratan akhbar, kertas

seminar, laman sesawang dan sebagainya. Data-data ini akan dijadikan bukti untuk menunjukkan tren yang berlaku sepanjang pelaksanaan kaedah pengeluaran CCC ini.

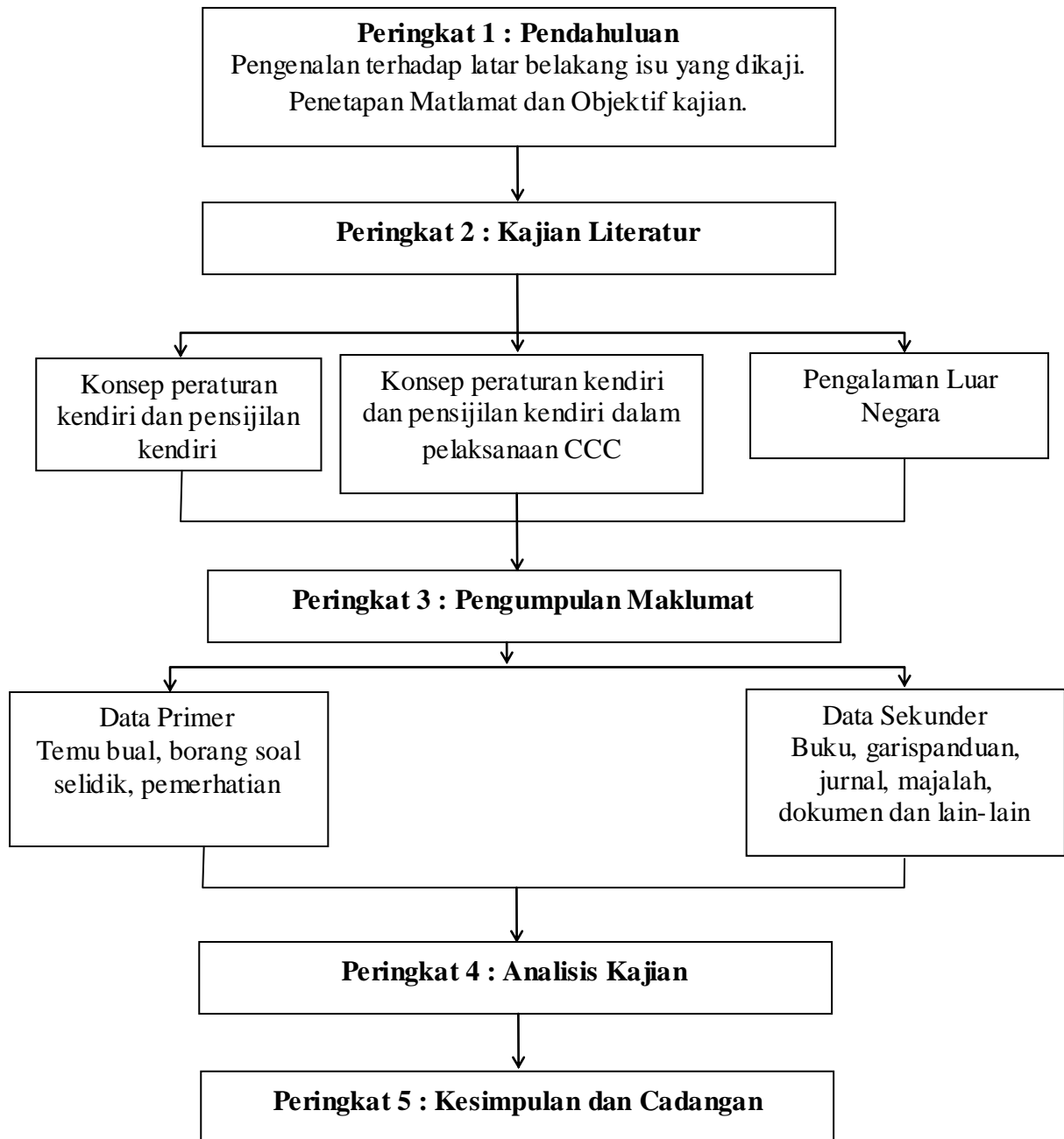
iv. Analisis Kajian

Setelah segala maklumat telah dikumpul, sama ada melalui data primer atau sekunder akan dianalisis menggunakan kaedah kuantitatif dengan menggunakan perisian Social Package for Social Science (SPSS) dan diterjemah didalam bentuk grafik, seperti statistik, rajah, graf dan jadual.

Kaedah Lickert Scale akan digunakan bagi mengkaji tahap kefahaman responden terhadap pelaksanaan CCC dari aspek proses dan prosedur, peranan dan tanggung jawab perunding profesional, peranan dan tanggung jawab PBT dan juga peruntukkan undang-undang dan juga garis panduan yang dikeluarkan oleh KPKT.

v. Cadangan dan Kesimpulan

Pada peringkat akhir kajian ini, proses penetapan keputusan hasil daripada analisis telah dibuat. Keputusan analisis akan dapat memastikan sama ada matlamat dan objektif kajian ini akan tercapai. Seterusnya kesimpulan akan dibuat terhadap penemuan kajian dan cadangan-cadangan akan diberikan untuk menambah baik sistem yang sedia ada.



Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian

1.7 Susunatur 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 : Bahagian teoritikal dan kajian literatur. Menerangkan definisi dan konsep berkaitan peraturan sendiri dan pensijilan sendiri, pendekataannya dalam amalan pengeluaran CCC. Bahagian ini juga akan membincangkan berkaitan proses dan prosedur pelaksanaan CCC serta peranan yang perlu dilaksanakan oleh PSP dan PBT.

Bab 3 : Menerangkan tentang kawasan kajian dan latar belakang kes iaitu di MPT. Tren pembangunan dan profail MPT akan dibincangkan.

Bab 4 : Dalam bab ini menjelaskan tentang kaedah bagaimana kajian ini dijalankan dan bagaimana data-data diperolehi dan dianalisis. Analisis dibuat berdasarkan kepada borang soal selidik yang diedarkan kepada responden yang telah dikenalpasti. Dalam bab ini juga audit terhadap pelan-pelan bangunan yang telah diluluskan bagi tempoh bermula dari 12 April 2007 sehingga 31 Disember 2009 akan dibuat bagi melihat perkaitannya dengan matlamat kajian.

Bab 5 : Bab ini akan menekan kepada penemuan terhadap kajian yang dilakukan, rumusan terhadap pencapaian objektif-objektif yang telah digariskan, cadangan dan juga kajian lanjutan.

BIBLIOGRAFI

Ahmad Fuad Bin Ismail (2007). *Pelaksanaan Kaedah Pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) oleh Para Profesional*. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Angela J. Campell (1999). *Self Regulation and the Media*. Federal Communications Law Journal. Georgetown University Law Center. Washington D.C.

Anthony D. Williams (2004). *An Economic Theory of Self Regulation*. London .

Department of Planning and Local Government (2010). *What is Private Building Certification?*. Adelaide, Australia .

Dennis Hevesi (2000). *When Builder Are Inspectors*. New York Times, New York.

<http://www.epbt.gov.my/osc/>

<http://www.planningportal.gov.uk>

<http://www.buildingregulation.net.au>

http://www.modbs.co.uk/news/archivestory.php/aid/2576/An_effective_approach_to_self-certification.html

<http://www.nytimes.com/2000/12/03/realestate/when-builders-are-inspectors.html>

<http://www.doingbusiness.org/rankings>

Kamarudin Mohd Nor (2007). *Self Certification Versus Private Certification on the Issuance of the Certificate of Completion and Compliance for Buildings in Malaysia*. Universiti Malaysia Perlis. Perlis

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2008). *Buku Panduan Pelaksanaan Kaedah Pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan oleh Para Profesional* (Edisi Kedua).

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Malaysia (2008), *Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Perlaksanaan Pusat Setempat*. Edisi Kedua.

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Malaysia (2008) , *Prosedur Kualiti: Proses Kelulusan Permohonan Cadangan Pemajuan Pusat Setempat (One-Stop Centre)*.

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Malaysia (2008) , *Template ISO Proses-Proses Utama Pusat Setempat (One- Stop Centre) MS 9001:2008*.

Kosmo (2005 Jun 18). Kaji semula CCC ganti CF

Legislation.gov.uk. *The Building Regulation 2010*.

Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (2007). *Strategic Recommendations for Improving Environmental Practices in Construction Industry*. Malaysia.

Patrick Wong (2007). *Wind of Change: Ensuring Malaysian Builder Win in The Global Race*, Master Builders 2nd Quarters, Malaysia.

Majlis Perbandaran Taiping (2010). *Rancangan Kawasan Khas Kawasan Warisan Bandar Taiping*.

Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perak, *Laporan Tahunan* (2006) - (2009)

Undang-Undang Malaysia, *Akta Arkitek, 1967 (Akta 117)*

Undang-Undang Malaysia, *Akta Hakmilik Strata (Akta 318)*

Undang-Undang Malaysia, *Akta Jalan Parit dan Bangunan (1974)*

Undang-undang Malaysia, *Akta Kanun Tanah Negara (1965)*

Undang-undang Malaysia, *Akta Kerajaan Tempatan, 1976 (Akta 171)*

Undang-undang Malaysia, *Akta Perancang Bandar Dan Desa, 1976 (Akta 172)*

Undang-Undang Malaysia, *Pendaftaran Jurutera (Akta A1288) 1967*