

**PERLAKSANAAN SISTEM CCC BAGI PEMBANGUNAN
HARTANAH KEDIAMAN DALAM KAWASAN
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA (MPAJ),
SELANGOR DARUL EHSAN**

ZAIDI BIN MOHAMAD

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

**PERLAKSANAAN SISTEM CCC BAGI PEMBANGUNAN
HARTANAH KEDIAMAN DALAM KAWASAN
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA (MPAJ),
SELANGOR DARUL EHSAN**

ZAIDI BIN MOHAMAD

**Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains
(Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah)**

**Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia**

Mei 2009

DEDIKASI

Jika Terbuka Naskah Ini,
Usahlah Terus Berhenti,
Mungkin Ada Yang Mengerti,
Akan Maksudku Ini...

Jika Kenangan Datang Menghambat,
Usah Diterus Memerah Keringat,
Mengimbau Kembali Memori Silam,
Yang Membawa Pengertian Mendalam,
Bagai Karamnya di Tengah Lautan...

Carilah Semula Limpahan Ilmu,
Agar Memancar di Dalam Kalbu,
Memohon Hidayah Agar Menerangi,
Seluruh Pelusuk Hati Dan Bumi...

Teristimewa Buat Bonda dan Ayahanda Tersayang..

HJH Zainon Bt. Salim dan HJ Mahamad Bin Hassan
Terima kasih atas segala pengorbananmu sepanjang membesarkanku didunia
Maafkan segala kejahilan yang wujud di dalam diri anakmu ini...

Buat Isteri, Anak Dan Ahli Keluarga

Falziana Bt. Idrus, Faiz Syahmi Bin Zaidi dan Amah, Acik, Mas, Hatta, Alang, Abang
Manap, dan Nambila, Intan Syafinas.
Terima kasih atas segala nasihat dan kata-kata semangat yang kalian berikan
kepadaku. Maafkan atas segala kesilapanku terhadapmu...

Buat Rakan Seperjuangan

Along Ngah, Mus, En. Kamal, Barry, Rosli, Hj. Zul, Zul, Intan, Ajib, Atok, Nor Eda,
Azilah, Alizatul, Alia, Sukran, Aslam, Anizun, En Rahim dan En Alias. Maafkanku...

Buat Sahabatku MGNA1AKA 2008-2009

Hisa, Saifudin, Baharudin, Hameno, Chip, Man, Rahim, Tuan Setia,
Raja, Hafiz, Mas, Shukri dan semua sahabat di Politeknik,
Kenangan bersama kalian tidak dapat dilupakan. Teruskan perjuanganmu...

Terima kasih atas segala bimbingan terutamanya Professor Dr. Megat Mohd Ghazali
bin Megat Abdul Rahman, Prof. Dr Asiah, Dr. Khadijah, En. Kamarullzaman,
Dr. Tahir dan Prof Dato' Dr. Nik Mohd Zin

Jasa kalian akan tetap dikenang sehingga akhir nanti.
Sekian, Terima Kasih

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Mengasihani. Segala pujian bagi Allah S.W.T, Tuhan sekalian alam kerana dengan limpah dan inayahNya, maka dapatlah penulis menyiapkan Projek Sarjana Sains Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah ini dengan jayanya.

Terlebih dahulu, penulis ingin merakamkan penghargaan ikhlas dan jutaan terima kasih kepada penyelia Projek Sarjana ini iaitu, Profesor Dr. Megat Mohd Ghazali Bin Megat Abdul Rahman atas segala bimbingan, dorongan dan tunjuk ajar yang telah diberikan sepanjang tempoh penghasilan projek ini. Segala pengorbanan yang diberikan itu tidak akan dilupakan sepanjang hayat. Setiap teguran dan komentarnya telah banyak memberikan suntikan inspirasi kepada penulis, agar berfikir secara lebih rasional, bagi memastikan agar penumpuan yang jitu terhadap isu dan masalah yang ingin di teliti dan objektif yang hendak dicapai dapat direalisasikan. Sebagai ouputnya, penulis telah berjaya menghasilkan kerja yang terbaik sewaktu dibawah pengawasan beliau.

Jutaan terima kasih juga saya ucapkan kepada para pegawai dan kakitangan Unit Pusat Setempat (OSC) Majlis Perbandaran Ampang Jaya atas segala komitmen, kerjasama dan bantuan yang diberikan sama ada berbentuk penerangan, perbincangan mahupun bahan-bahan rujukan yang diberikan bagi menyempurnakan kajian ini. Tidak lupa juga kepada pihak pemaju-pemaju Bestari Ukay Sdn. Bhd. Dan Sera-Tama Development Sdn. Bhd. Setinggi-tinggi penghargaan kepada kesemua para pensyarah, pegawai-pegawai INSTUN Terima kasih atas kerjasama dan bantuan anda semua.

Dikeempatan ini juga, terima kasih diucapkan kepada rakan-rakan seperjuangan yang telah banyak membantu dan memberi sokongan sepanjang tempoh penulisan ini. Akhir sekali, ucapan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat sama ada secara langsung ataupun tidak langsung dalam menyempurnakan penulisan ini. Kepada semua, jasa kalian tetap dikenang dan hanya Allah yang dapat membalasnya.

ABSTRAK

Kerajaan telah bersetuju memperkenalkan sistem pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) yang dikeluarkan oleh para Profesional sebagai menggantikan pengeluaran Sijil Kelayakan Menduduki (CFO) yang dahulunya oleh Pihak Berkuasa Tempatan. Pengenalan sistem perakuan baru ini dibuat setelah mengambilkira kelebihan dan kebaikannya berasaskan kajian menyeluruh yang telah dijalankan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) bersama-sama dengan pihak-pihak yang terlibat secara langsung atau yang mempunyai kepentingan dan industri pembinaan. Permintaan terhadap sektor hartanah perumahan adalah sangat tinggi di negara ini berbanding dengan jenis kegunaan hartanah yang lain. Sistem pengeluaran CCC oleh para profesional adalah satu usaha pembaharuan bagi proses persijilan keselamatan bangunan. Ia merupakan satu langkah wajar bagi mempertingkatkan lagi sistem penyampaian perkhidmatan industri pembinaan yang sekali gus akan menarik lebih banyak pelabur asing ke negara ini. Pengenalan CCC tidak sahaja akan memberi munafaat serta kelebihan kepada pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam projek pemajuan bangunan tatapi juga pihak pembeli dan pihak pemilik bangunan. Kelicinan dalam pelaksanaan sistem pengeluaran CCC diharapkan akan meredakan kegelisahan yang kini sering dihadapi pihak pembeli dan pemilik menerusi penyingkatan masa menunggu untuk memasuki bangunan. Kelebihan-kelebihan sistem CCC akan hanya terhasil sekiranya wujud komitmen yang tinggi dan kerjasama yang erat di antara PBT dan para profesional yang terlibat. Pemahaman yang jelas mengenai sistem baru ini diharapkan akan membantu mereka yang bertanggungjawab menyempurnakan peranan dan tugas masing-masing dengan lebih lancar dan berkesan. Pendekatan ini akan memberi manfaat kepada pihak berkuasa tempatan dan pihak-pihak yang terlibat dalam mencapai kualiti hidup yang lebih baik pada masa akan datang.

ABSTRACT

Government had agreed introduce Certificate of Completion and Compliance (CCC) are issued by Profesional's shelf as replace Certificate Of Fitness (CFO) what was once by Local Authority. This new certificate introductory system made after taking in account its advantage and good based on comprehensive study has been undertaken by Kementarian Perumahan and Tempatan's Government (KPKT) along with involved parties directly or which possess interest building and construction. Demand on housing property sector was too high in this country compared to other property kind of use. CCC's production system by professionals is one renewal effort of safety for building certificate process. It is a appropriate step to increase another service delivery system construction industry instantly would attract greater foreign investor in this country. CCC's introduction no only would give benefit and advantage to involved parties are live in project advancement building look closely also building owner buyer and party. Smoothness in production system implementation CCC is hoped will be defused anxiety which now often face buyer and owner through time shortening waiting to access building. CCC system's advantages would just produced if be high commitment and close cooperation between PBT and professionals involved. Obvious understanding on this new system is hoped will help those responsible complete role and respective duty with over launch and effective. Recommendations on issue production duration of the study would be made. This approach will giving benefit to involved local authority and parties in achieving better delivery system objective in the future.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGESAHAN STATUS TESIS	i
	PENGESAHAN	ii
	JUDUL	iii
	PENGAKUAN	iv
	DEDIKASI	v
	PENGHARGAAN	vi
	ABSTRAK	vii
	<i>ABSTRACT</i>	viii
	SENARAI KANDUNGAN	ix
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI JADUAL	xv
	SENARAI FOTO	xvii
	SENARAI RINGKASAN	xviii
	SENARAI LAMPIRAN	xix
I	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	4
	1.4 Objektif Kajian	5
	1.5 Skop Kajian	5
	1.6 Kepentingan Kajian	6
	1.7 Metodologi Kajian	6
	1.7.1 Peringkat Pertama	7
	1.7.2 Peringkat Kedua	7
	1.7.2.1 Sumber Primer	7
	1.7.2.2 Sumber Sekunder	8
	1.7.3 Peringkat Ketiga	8

1.7.4	Peringkat Keempat	9
1.7.5	Penemuan Kajian	9
1.8	Susun Atur Bab	11
1.8.1	Bab 1: Pengenalan	11
1.8.2	Bab 2: Huraian Berkaitan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Kerajaan Dengan Tertubuhnya Unit Pusat Setempat (OSC)	11
1.8.3	Bab 3: Sistem Pentadbiran, Prosedur, Polisi Dan Garis Panduan Kelulusan	12
1.8.4	Bab 4: Analisis Kajian	12
1.8.5	Bab 5: Kesimpulan	13

II PENAMBAHBAIKAN SISTEM PENYAMPAIAN KERAJAAN DENGAN TERTUBUHNYA UNIT PUSAT SETEMPAT (OSC)

2.1	Pengenalan	14
2.2	Sejarah	15
2.3	Konsep Pemajuan Pembangunan	16
2.4	Amalan-amalan Memproses Permohonan Cadangan Pembangunan	18
2.5	Penambahbaikan Sistem Penyampaian	21
2.6	Pelaksanaan Pusat Setempat Bagi Memproses Cadangan Pemajuan	34
2.6.1	Pelaksanaan Pusat Setempat (OSC)	34
2.6.2	Fungsi Dan Keahlian Jawatankuasa Pusat Setempat	35
2.6.3	Fungsi Dan Keahlian Urus Setia Pusat Setempat	37
2.6.4	Perjalanan Mestuarat Jawatankuasa Pusat Setempat	40
2.6.5	Pasukan Pemantau Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan	42
2.7	Perlaksanaan Sijil Kelayakan Menduduki (CFO)	43

2.8	Perlaksanaan Kaedah Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan CCC	45
2.8.1	Takrif Dan Terminologi CCC	45
2.8.2	Perundangan Dan Perlaksanaan	47
2.8.3	Proses Pengeluaran CCC	51
2.9	Kategori Utama Syarat-syarat Teknikal	54
2.10	Pengecualian Dalam Perlaksanaan Sistem CCC	56
2.11	Impak Dan Kesan Sistem CCC	57
2.12	Kesimpulan	58

III KAJIAN KES: PEMBANGUNAN HARTANAH PERUMAHAN DALAM KAWASAN MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

3.1	Pengenalan	60
3.2	Bentuk Geografi Fizikal Kawasan Pentadbiran MPAJ Dan Jajaran Pembangunan	61
3.2.1	Lokasi Strategik	61
3.2.2	Taburan Penduduk	63
3.2.3	Ciri-ciri Alam Semulajadi Dan Hutan Simpan	65
3.2.4	Tanah Pertanian	65
3.3	Perancangan Fizikal Gunatanah	66
3.3.1	Pembangunan Hartanah Perumahan	68
3.3.2	Strategi dan Pengurusan Pembangunan	70
3.4	Proses Sijil Kelayakan Menduduki (CFO) di MPAJ	71
3.5	Proses Pengeluaran Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan di MPAJ	72
3.6	Proses Pengeluaran CCC	73
3.6.1	Proses Mulakan Di Tapak	73
3.6.2	Proses Penyerahan Notis Penyiapan Berperingkat	73

3.6.3	Proses Pengemukaan Dokumen Selepas Pengeluaran CCC	74
3.7	Kekecualian Dalam Pelaksanaan Sistem CCC	74
3.8	Latar Belakang Kawasan Kajian	75
3.9	Perumahan Di Taman Ampang Mewah	76
3.9.1	Lokasi	78
3.9.2	Komponen Pembangunan	79
3.10	Perumahan Di Taman Bestari Ukay	80
3.10.1	Lokasi	82
3.10.2	Komponen Pembangunan	83
3.11	Rimusan Untuk Kedua-dua kawasan	84
3.12	Kesimpulan	85

IV

PEMEROLEHAN DAN ANALISIS KAJIAN

4.1	Pengenalan	87
4.2	Pemerolehan Data	88
4.2.1	Teknik Temubual	89
4.2.2	Penyusunan Data	89
4.2.3	Kaedah Penganalisan Data	90
4.2.4	Pencapaian Terhadap Analisis	90
4.3	Latar Belakang Responden	90
4.4	Analisa Kebaikan dan Kelemahan Kaedah CFO Berbanding Berdasarkan Kadar Masa Yang Diambil Oleh Pemaju Untuk Membuat Tuntutan Bayaran Berperingkat (CPC)	93
4.5	Analisa Kebaikan Dan Kekurangan Sistem CFO Berbanding Sistem CCC Terhadap Pihak-pihak Yang Dipertanggungjawabkan Dalam Memperakukan Hasil Binaan	99

4.6	Mengenal Pasti Kelebihan Sistem CCC Berpandukan Kepada Senarai Semak Kepada Pembeli Bagi Sebarang Kecacatan Yang Dikesan	101
4.7	Kesimpulan	103

V**CADANGAN DAN KESIMPULAN**

5.1	Pengenalan	105
5.2	Penemuan Terhadap Kes Kajian	106
5.3	Fakta Terhadap Penemuan Kes Kajian	106
5.3.1	Proses Perakuan Berperingkat	107
5.3.2	Perbezaan CCC dengan CFO	108
5.3.3	Proses Pengeluaran CCC	110
5.4	Limitasi Kajian	111
5.5	Cadangan Dan Impak Terhadap Sistem CCC	111
5.6	Cadangan Kajian Lanjutan	112
5.7	Kesimpulan	113

BIBLIOGRAFI

115

LAMPIRAN

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	10
2.1	Carta Makenisme Memproses Permohonan Secara Serentak Bagi Konsep Bina Kemudian Jual (BKJ)	31
2.2	Carta Makenisma Memproses Permohonan Secara Serentak Bagi Konsep Bina Konsep Jual Kemudian Bina (JKB)	33
3.1	Pelan Rancangan Struktur, MPAJ	62
3.2	Konsep Pembangunan Spatial	69
3.3	Pelan Tatatur/Layout Plan, Taman Ampang Mewah	78
3.4	Pelan Lokasi, Taman Ampang Mewah	78
3.5	Pelan Tatatur/Layout Plan, Taman Bestari Ukay	82
3.6	Pelan Lokasi, Taman Bestari Ukay	82
4.1	Analisa Kadar Masa Yang Diambil Untuk Membuat Pembayaran Berperingkat (Certificate Practical Completion) Perbandingan Antara Kaedah CCC dengan CFO	97

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Perbandingan Norma Masa Memproses Permohonan	21
2.2	Proses Perakuan Berperingkat	50
3.1	Anggaran Profil Penduduk MPAJ (1991-2020)	64
3.2	Gunatanah Semasa dan Masa Hadapan Majlis Perbandaran Ampang Jaya	67
3.3	Konsep Pembangunan Spatial	74
3.4	Kekecualian Dalam Pelaksanaan Sistem CCC	75
3.5	Komponen Pembangunan di Taman Ampang Mewah	79
3.6	Komponen Pembangunan di Taman Bestari Ukay	83
3.7	Maklumat Kajian Kes di Kedua-dua Kawasan	85
4.1	Maklumat Tempoh Masa Kelulusan Pembangunan Yang Bagi Kedua-dua Kawasan Kajian	91
4.2	Analisa Bagi Jadual Bayaran Harga Beli Berperingkat	94
4.3	Jadual Perakuan Berperingkat	96

4.4	Analisa Tuntutan Bayaran Berperingkat Mengikut Peratusan Dan Kaitannya Dengan Penggunaan Borang G	98
4.5	Taburan Pihak-pihak Yang Bertanggungjawab Dalam Memperakui Hasil Binaan	100
4.5	Hasil Analisa Perbandingan Aduan Kerosakan Bangunan Selepas Penyerahan Dibuat.	102
5.1	Hasil Analisa Perbezaan Yang Terdapat Antara Kaedah CCC dan CFO	109

SENARAI FOTO

NO. FOTO	TAJUK	MUKA SURAT
3.1	Taman Ampang Mewah	77
3.2	Taman Ampang Mewah	77
3.3	Taman Bestari Ukay	81
3.4	Taman Bestari Ukay	81

SENARAI RINGKASAN

CFO	<i>Certificate of Fitness for Occupation</i> / Sijil Layak Menduduki
CCC	<i>Certificate of Completion and Compliance</i> /Perakuan Siap dan Pematuhan
EIA	“Environmental Impact Assessment”
IKRAM	Institut Kerja Raya Malaysia
JAS	Jabatan Alam Sekitar
JKR	Jabatan Kerja Raya
JPBD	Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa
JPS	Jabatan Pengairan Dan Saliran
KPKT	Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan
KTN	Kanun Tanah Negara
LCP	Laporan Cadangan Pemajuan
MPAJ	Majlis Perbandaran Ampang Jaya
AHMS	Akta Hakmilik Strata 1985, Akta 318
COB	Pesuruhjaya Bangunan / <i>Commissioner of Building</i>
JMB	<i>Joint Management Body</i>
JPBD	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
LPHS	Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
REHDA	Persatuan Pemaju Harta Tanah Perumahan Malaysia
RFN	Rancangan Fizikal Negara
RSN	Rancangan Struktur Negeri
S&P	<i>Sale and Purchase Agreements</i> / Surat Perjanjian Jual dan Beli
UTM	Universiti Teknologi Malaysia
UKBS	Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984
VP	Vacant Possession / Milikan Kosong

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK
A	Risalah Pengenalan “Apa Yang Anda Perlu Tahu Mengenai Perakuan Siap Dan Pematuhan”
B	Borang-borang Permohonan Kelulusan Pembangunan Dan Sijil Kelayakan Menduduki (CFO) Di MPAJ
C	Contoh Borang-borang Permohonan Perakuan Siap Dan Pematuhan (CCC) Yang Digunapakai Di semua PBT
D	Salinan Jadual Pembayaran Harga Beli Di Jadual Ketiga (Fasal 4 (1) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118)& Peraturan-Peraturan (2003)
E	Contoh Borang Senarai Semak Aduan Kerosakan Bangunan Untuk Taman Ampang Mewah Dan Taman Bestari Ukay
F	Borang Soalan-soalan Temuduga

BAB I

Pengenalan

1.1 Pengenalan

Bidang hartanah merupakan sumbangan yang besar terhadap pertumbuhan ekonomi negara. Ini adalah kerana sektor hartanah telah menyumbang ke atas perkembangan sektor pembinaan dan lain-lain industri yang berkaitan. Menyedari hakikat tersebut, kerajaan telah mengajurkan Persidangan Mempertingkatkan Sistem Penyampaian Perkhidmatan Kerajaan. Sehubungan dengan itu, bagi meningkatkan sistem penyampaian kerajaan terutamanya yang melibatkan kelulusan permohonan prosedur dan proses permohonan kelulusan bagi permohonan cadangan pemajuan, selaras dengan keputusan Mesyuarat Jemaah Menteri bertarikh 21 Mac 2007.

Sejajar dengan itu, Penambahbaikan Urusan Cadangan Pemajuan dan Penyenggaraan serta Pengurusan Hartanah telah dilancarkan. Dalam persidangan tersebut 4 inisiatif telah ditetapkan iaitu:-

- 1.1.1. Penubuhan Pusat Setempat (OSC) di setiap PBT bagi mempercepatkan proses permohonan cadangan pemajuan dengan kelulusan dibuat di satu tempat sahaja;

- 1.1.2. Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) bagi menggantikan Perakuan Kelayakan Menduduki (CFO) di mana CCC dikeluarkan oleh Orang Utama yang Mengemukakan *Principle Submitting Person* (SPS) iaitu arkitek profesional, jurutera profesional dan pelukis pelan bangunan;
- 1.1.3. Penggubalan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) yang akan mewujudkan fungsi Pesuruhjaya Bangunan (COB) sabagai perantara di antara pemilik unit strata dengan pihak pengurusan bangunan; dan
- 1.1.4. Pelancaran Konsep Bina kemudian Jual (BKJ)

Lanjutan daripada penetapan tersebut, OSC telah ditubuhkan di setiap Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Jawatankuasa Pusat Setempat juga telah diwujudkan bagi menggantikan Jawatankuasa Pembangunan dan Perancangan dalam memproses permohonan cadangan pemajuan. Penambahbaikan sistem penyampaian prosedur dan proses cadangan pemajuan merupakan antara aspek terpenting dalam usaha kerajaan untuk meningkatkan sistem penyampaian perkhidmatan awam. Penambahbaikan ini akan dilaksanakan bersama Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan Certificate on Completion and Compliance (CCC) bagi meningkatkan dan mempercepatkan proses serta prosedur yang melibatkan kelulusan pembangunan tanah.

Mengikut amalan semasa, kelulusan pembangunan yang melibatkan pembangunan tanah, perancangan, bangunan dan kejuruteraan dibuat secara berasingan dan berturutan yang mana ianya akan mengambil masa yang lama. Pendekatan yang diguna dalam memproses permohonan pembangunan tanah yang melibatkan pelbagai jabatan/agensi adalah berbeza di antara negeri.

Oleh yang demikian, pihak kerajaan telah mengarahkan supaya agensi kerajaan di peringkat Persekutuan, Negeri dan tempatan mengambil langkah bagi memastikan perkhidmatan yang disediakan adalah efektif (melibatkan kos yang rendah), cepat, cekap dan bermutu di samping sebagai insentif.

Setiap agensi kerajaan perlu terus berusaha untuk memenuhi kehendak pelanggan dan mengeluarkan produk yang berkualiti. Justeru itu, satu penyelarasan ke atas prosedur kerja yang lebih sistematik perlu dilaksanakan.

Oleh yang demikian, kerjasama daripada semua pihak yang terlibat adalah amat diperlukan bagi mencapai hasrat Yang Amat Berhormat Perdana Menteri. Jemaah Menteri dalam mesyuaratnya pada 7 Jun 2006 telah menimbang dan bersetuju mengenai konsep Bina Kemudian Jual (BKJ) antara lain, pemaju-pemaju yang memilih untuk melaksanakan konsep BKJ akan diberi pertimbangan insentif kelulusan pemajuan secara *fast lane*. Kerajaan Negeri pula perlu bertindak sebagai penyelarasan dalam memberikan keutamaan *fast lane* kepada pemaju-pemaju yang terlibat.

1.2 Pernyataan Masalah

Masalah berhubung kelulusan pembangunan yang melibatkan pembangunan tanah, perancangan, bangunan dan kejuruteraan seringkali menjadi topik perdebatan di dada akhbar-akhbar dan media elektronik. Lebih menarik lagi, masalah-masalah yang sering dihadapi oleh pembeli ketika membeli rumah ialah terjadinya projek perumahan terbengkalai, kelewatan penyerahan milikan kosong, kualiti rumah yang tidak mengikut spesifikasi dan rumah yang lewat menerima sijil layak menduduki (CF).

Dalam urusan membeli rumah sering terdapat pelbagai penganiayaan terhadap para pengguna terutamanya kepada mereka yang tidak mengetahui hak-hak pembeli rumah. Misalnya, Agensi yang bertanggungjawab meluluskan sesuatu peringkat projek perumahan lambat membuat keputusan hinggakan harga meningkat. Ada pemaju perumahan yang terkandas atau terbengkalai di setengah jalan dan Sijil

Kelayakan atau Certificate of Fitness (CF) rumah begitu lewat diperolehi walaupun rumah yang dibina oleh agensi kerajaan telah lama siap.

Rungutan dan keluhan sampai bila-bila tidak akan reda. Tetapi permintaan terhadap hartanah perumahan tidak pernah berkurangan, dari sehari ke sehari semakin meningkat. Buatlah rumah di kawasan mana sekalipun dan apa juga jenis, sama ada kos rumah rendah, sederhana, kondominium dan banglo, orang berebut-rebut mendapatkannya. Khalayak kini tidak terbeban memperolehi wang kerana masing-masing mempunyai sumber kewangan alternatif memilikinya.

Namun demikian sayugia diingatkan ada beberapa faktor lain yang turut menyumbang kepada kelambatan mendapat Sijil Kelayakan atau Certificate of Fitness (CFO) dan bukannya semata-mata kerana kelalaian arkitek/jurutera/pelukis pelan bangunan semata-mata. Oleh yang demikian satu lagi pihak yang benar-benar perlu dipertanggungjawabkan di dalam projek perumahan terbengkalai ini ialah pemaju itu sendiri.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat yang paling utama kajian ini adalah untuk mengkaji pelaksanaan sistem CCC dalam pembangunan hartanah kediaman. Kajian ini akan mencadangkan pembangunan hartanah kediaman teres yang terikat dengan sistem CCC.

Sehubungan dengan itu, diharapkan dengan adanya kajian ini dapat dijadikan satu garis panduan yang komprehensif dan seragam. Justeru itu juga, sistem penyampaian perkhidmatan kerajaan ini dapat dilaksanakan seperti mana yang telah dirancang.

1.4 Objektif Kajian

Untuk mencapai matlamat yang telah digariskan, beberapa objektif telah ditetapkan iaitu:

- i. Mengkaji kaedah pelaksanaan pengeluaran CCC berbanding dengan pengeluaran CFO;
- ii. Mengenalpasti kelemahan dan kekurangan pelaksanaan sistem CFO berbanding sistem CCC dan;
- iii. Mengenalpasti kelebihan pelaksanaan sistem CCC dalam pembangunan hartanah kediaman.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini akan difokuskan kepada aktiviti-aktiviti pembangunan hartanah kediaman dan justifikasi kelulusan yang telah dikeluarkan serta pelaksanaan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan Certificate of Completion and Compliance (CCC) telah digunapakai di kawasan Majlis Perbandaran Ampang Jaya, Selangor dan semua Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di negara ini. Ini disebabkan daripada penambahbaikan sistem penyampaian prosedur dan proses cadangan pemajuan merupakan antara aspek terpenting dalam usaha kerajaan untuk meningkatkan sistem penyampaian perkhidmatan awam. Penambahbaikan ini akan dilaksanakan bersama dengan Certificate of Completion and Compliance (CCC) bagi meningkatkan dan mempercepatkan proses serta prosedur yang terlibat dalam meluluskan cadangan pemajuan dan sekali gus meningkatkan daya saing negara untuk menarik pelabur asing.

1.6 Kepentingan Kajian

Hasil daripada penemuan kajian ini, diharapkan ia akan dapat mengenal pasti isu-isu, kebaikan, kelemahan dan perbezaan-perbezaan yang wujud di dalam prosedur dan proses cadangan penyampaian prosedur dan proses permohonan cadangan pemajuan khususnya pelaksanaan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan Certificate of Completion and Compliance (CCC) yang di amalkan di negara ini. Sistem penyampaian yang seragam di semua Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Semenanjung Malaysia akan diguna pakai di mana ianya mematuhi kehendak-peruntukan perundangan.

Ianya juga diharapkan agar menjadi kayu pengukur kepada pihak-pihak pemaju yang ingin memajukan sesuatu pembangunan hartanah kediaman pada ketika ini.

1.7 Metodologi Kajian

Bagi mencapai matlamat dan objektif kajian, beberapa pendekatan utama telah dilaksanakan. Pendekatan secara kualitatif dan kuantitatif akan dilaksanakan terhadap kajian ini secara menyeluruh. Ia seterusnya digunakan bagi proses pengumpulan dan analisis data penyelidikan. Dalam metodologi ini juga akan menunjukkan ketulenan kaedah di dalam penyelidikan dengan outputnya ialah keupayaan dan kejayaan pendekatan serta teknik-teknik yang digunakan bagi mengukur pencapaian (secara kuantitatif) dan bagaimana maklumat kualitatif turut digabungkan bagi menyokong penemuan kajian.

Secara umumnya, keseluruhan proses kajian ini boleh dibahagikan kepada lima peringkat yang utama iaitu pembentukan kajian awalan, pengumpulan data, analisis dan penemuan serta akhir sekali adalah cadangan dan kesimpulan seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 1.1. Semua peringkat-peringkat ini akan menghuraikan

metodologi penyelidikan yang digunakan oleh pengkaji. Kaedah penyelidikan yang akan diperbincangkan adalah seperti berikut:

1.7.1 Peringkat Pertama

Ia meliputi kesemua aspek yang terlibat bagi tujuan mengesani serta mengenalpasti secara terperinci permasalahan sebenar yang akan diperolehi dan akan dikhususkan. Peringkat ini juga termasuklah bagi menjustifikasikan tajuk kajian penulisan, objektif-objektif yang hendak dicapai, kepentingan kajian, perincian skop dan limitasi kajian serta mengikut hierarki susunan bab-bab bagi keseluruhan kajian ini. Ia juga termasuklah perbincangan dan komen-komen yang bernas dari masa ke semasa dengan pihak pensyarah yang dipertanggungjawabkan.

1.7.2 Peringkat Kedua

Manakala bagi peringkat ini pula, ia akan melibatkan proses dan aktiviti yang akan dijalankan bagi mengumpulkan kesemua data-data yang diperolehi serta akan diproses menjadi maklumat yang tepat dan jitu sebagai bahan penulisan dan kajian. Pengumpulan setiap data dan maklumat yang dihasilkan adalah berteraskan kepada objektif-objektif yang hendak dicapai. Peringkat ini pula boleh dipecahkan kepada dua kaedah yakni:-

1.7.2.1 Sumber Primer

Data dan maklumat yang akan dihasilkan melalui kaedah ini dikenali dengan nama data primer atau kadangkala disebut juga data mentah. Data-data primer akan diperolehi melalui hasil daripada temubual, soal selidik, tinjauan, pemerhatian dan pengamatan di tapak yang akan dikendalikan sendiri oleh pengkaji.

Bagi kajian yang berbentuk diskriptif, terdapat lima kaedah kajian yang boleh digunakan, iaitu kaedah kajian kes, kaedah eksperimen, kaedah survey, kaedah sejarah dan kaedah pencapaian maklumat. Kaedah yang dipilih untuk menjalankan kajian ini ialah kaedah kajian kes. Kaedah kajian kes adalah lebih kepada teknik penerangan, pemahaman dan penjelasan yang melibatkan pemilihan lebih dari satu kes untuk menguji sesuatu keadaan atau perkara (Hamel, 1993). Oleh itu, kaedah ini adalah sesuai digunakan untuk menjalankan kajian ke atas aspek penyelidikan yang menggunakan kajian kes sebagai sumber ujian. Kajian ke atas aspek yang hendak dikaji akan dijalankan secara berturutan ke atas setiap kes yang dipilih untuk mendapatkan penemuan akhir (Yin, 1984). Disebabkan keadaan ini adalah menepati situasi kajian ini, maka ia melibatkan beberapa kaedah iaitu temubual, pemerhatian kajian lapangan dan soal selidik.

1.7.2.2 Sumber Sekunder

Manakala maklumat sekunder pula boleh diperolehi melalui data-data yang boleh dikumpulkan daripada pihak berkuasa tempatan, jabatan-jabatan kerajaan, pemaju-pemaju yang terpilih, buku-buku teks, majalah, doktrin, jurnal, statut, bahan-bahan tidak rasmi, internet, keratan akhbar, artikel, bahan-bahan perundangan dan surat-surat pekeliling. Data-data ini adalah amat diperlukan bagi menyokong serta memperkuatkan lagi setiap maklumat, hasil daripada kajian dan keputusan yang diperolehi berdasarkan daripada data primer.

1.7.3 Peringkat Ketiga

Di peringkat ini setiap maklumat yang dihasilkan akan dianalisa serta diujikaji mengikut teknik yang paling sesuai mengikut kesesuaian setiap bentuk data yang diperolehi. Penapisan, penyemakan, perincian keatas keserasian serta kesesuaian data-

data juga akan dilakukan pada peringkat ini bagi memastikan setiap data yang digunakan akan dapat menjanakan hasil keputusan kajian yang jitu dan tepat bersesuaian dengan objektif yang telah dirancang.

1.7.4 Peringkat Keempat

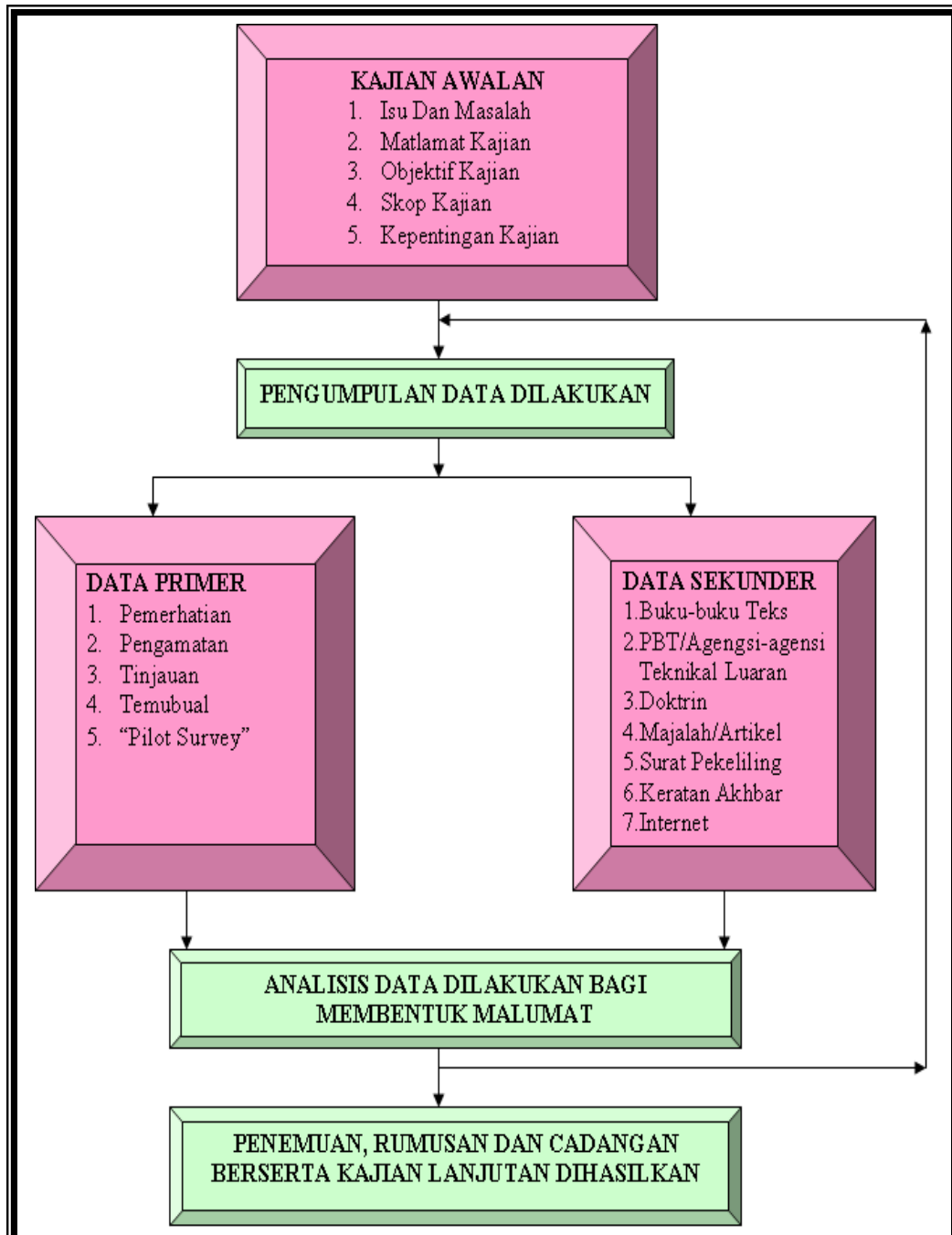
Apabila keseluruhan data-data yang telah dianalisis, diperincikan dan dikaji, maka penyelidik akan merangka satu rumusan dan kesimpulan terhadap permasalahan yang dikaji.

Analisis yang dilakukan menggunakan akta dan perundangan berkaitan sebagai sokongan hujahan setiap perbezaan yang dikemukakan selain hasil temubual yang diperolehi. Dalam pada itu, bagi mencapai objektif, maklumbalas borang soal selidik turut dikenalpasti. Apabila semua data daripada responden dikumpul, kajian ini akan menggabungkan data-data ini iaitu data-data soal selidik yang telah diperolehi dan pandangan serta pendapat semasa temuramah dengan responden, kerja analisis akan dijalankan.

1.7.5 Penemuan Kajian

Di akhir kajian, penyelidik akan mengesyorkan cadangan yang rasional dan praktikal serta akan membuat semakan semula secara terperinci dan terancang bagi memastikan hasil kajian yang diinginkan dapat mencapai objektif serta hasil keputusan yang paling memuaskan dan menepati kualiti serta piawaian yang telah ditetapkan. Bagi mendapatkan gambaran berkaitan dengan prosedur kajian yang dijalankan, lihat Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian di muka surat 12.

Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian



Sumber : Olahan Pengkaji, 2009

1.8 Susun Atur Bab

Kajian ini disusun mengikut aturan serta turutan bab-bab bagi memudahkan lagi serta melancarkan kajian kes ini :-

1.8.1 Bab 1: Pengenalan

Bab ini menyentuh berkaitan dengan latar belakang kajian yang hendak dilakukan. Ia membincangkan pernyataan masalah yang dihadapi, objektif kajian, kepentingan kajian, skop kajian beserta had limitasi kajian yang dimaksudkan, analisis data-data yang diperolehi dari sumber primer dan sekunder serta metodologi kajian. Kesemua komponen-komponen yang terdapat di dalam Bab 1, akan dijadikan sebagai satu garis panduan agar bidang kajian penulisan ini dapat menepati skop serta kehendak Universiti Teknologi Malaysia.

1.8.2 Bab 2: Huraian Berkaitan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Kerajaan Dengan Tertubuhnya Unit Pusat Setempat (OSC)

Didalam bab ini, menghuraikan setiap aspek yang berkaitan dengan definisi, akta-akta yang berkaitan, doktrin perancangan sejagat, garis panduan, prosedur dan peraturan yang berkaitan dengan memberi perakuan menduduki bagi pembangunan hartanah. Proses permohonan cadangan pemajuan sedia ada selaras dengan hasrat Kerajaan untuk meningkatkan Sistem Penyampaian Perkhidmatan Awam. Perumahan diberi keutamaan dalam program pembangunan negara yang bertujuan untuk meningkatkan kualiti hidup dan menyumbang ke arah mewujudkan sebuah masyarakat harmoni. Faktor-faktor dalam kajian ini melibatkan perlaksanaan kaedah sistem CCC, kebaikan perlaksanaan dan mengenalpasti kelebihan perlaksanaan antara yang terlibat dalam skop untuk dibincangkan.

1.8.3 Bab 3: Sistem Pentadbiran, Prosedur, Polisi dan Garis Panduan Kelulusan

Memberi perakuan menduduki melalui kaedah sistem CCC dalam pembangunan hartanah kediaman Di Kawasan Pentadbiran Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ) Secara khususnya, bab ini akan membentangkan secara lebih mendalam berkaitan dengan geografi dan topografi kawasan yang dikaji. Ia akan melibatkan Majlis Perbandaran Ampang Jaya sebagai Pihak Berkuasa Tempatan daripada aspek permohonan perancangan sehinggalah kelulusan CCC bagi sesuatu projek pembangunan bagi pembangunan hartanah kediaman . Setiap data-data ini akan diproses untuk dijadikan maklumat bagi menyokong objektif-objektif, kedalaman kajian nanti. Data-data ini hanya akan mengambilkira data-data dari tahun 1994 sehinggalah tahun 2009 sahaja.

1.8.4 Bab 4: Analisis Kajian

Bab ini akan melibatkan peringkat-peringkat untuk menganalisis data-data bagi diterjemahkan dalam bentuk maklumat yang berkaitan dengan tajuk kajian sepertimana yang dirancang pada peringkat objektif lagi. Ia akan menggunakan kaedah-kaedah analisis yang paling sesuai. Setiap data yang diperolehi akan dikumpulkan serta dianalisis mengikut keperluan dan kehendak piawaian kajian.

Hasil keputusan yang telah siap dianalisis akan dijadikan sebagai rumusan kepada tajuk kajian sarjana bagi menterjemahkan setiap senario yang telah berlaku serta tindakan yang patut dilaksanakan bagi mencapai matlamat utama kajian dan objektif kajian.

1.8.5 Bab 5: Kesimpulan

Di akhir penulisan kajian ini, akan dicadangkan beberapa cadangan yang rasional bagi menyelesaikan serta mengatasi setiap isu dan permasalahan yang timbul daripada hasil keputusan kajian atau penemuan yang telah berjaya diperolehi dan dihasilkan. Sebagai mengakhiri kajian ini, satu kesimpulan secara komprehensif serta pro aktif akan dibentuk bagi menunjukkan bahawa analisis yang dilakukan adalah tepat dan jitu serta menepati piawaian dan kehendak objektif kajian ini. Cadangan kajian lanjutan juga akan disyorkan, berdasarkan kepada hasil penemuan kajian yang akan dijalankan.