

KERUMITAN PENGELUARAN SIJIL KELAYAKAN MENDUDUKI (SKM).  
KAJIAN KES: TAMAN DESA GEMILANG, SG. PUSU,  
DAERAH GOMBAK, SELANGOR.

SHUKRI BIN MOHAMAD HAMIN

Laporan Projek Sarjana Ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Sebahagian Daripada  
Syarat Penganugerahan Ijazah Sarjana Sains Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah

Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi  
Universiti Teknologi Malaysia

Mei 2009

## DEDIKASI

### *Untuk Juhaida*

*Isteriku yang dicintai,*

*Terima kasih atas kesabaran dan pengorbanan selama ini kerana memahami kesuntukan ruang waktu suamimu semasa didalam fasa menimba ilmu pengetahuan khususnya di bidang sarjana ini. Segala galakkan dan dorongan yang telah diberikan tidak dapatku balas sehingga akhir hayat .*

### *Untuk putera dan puteriku*

*Mohd Al fateh, Nafisah, Nabilah, Saladin*

*Jadikan ini sebagai satu cabaran dan dorongan untuk kalian mencapai kejayaan di dalam apa jua bidang ilmu pengetahuan*

### *Untuk Ibunda tersayang*

*Mukminah Binti Hj Amir*

*Doa dan keredhaanmu kupohon agar selamat di dunia dan akhirat*

### *Untuk para pendidik yang budiman*

*Kumohon agar dihalalkan ilmu yang dicurahkan*

*Jasa kalian hanya Allah S.W.T yang akan membalasnya*

### *Untuk teman-teman seperjuangan*

*Moga persahabatan kita berkekalan. Pahit manis yang diharungi bersama akan kekal diingatan ini....*

## PENGHARGAAN

Dipanjatkan setinggi-tinggi rasa kesyukuran kepada Allah, Tuhan pencipta alam, Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang kerana dengan keizinan dan rahmatNya telah memberikan kepada saya peluang untuk menyiapkan Projek Sarjana ini. Dengan limpah dan inayahNya jua, saya ingin juga merakamkan penghargaan khas kepada penyelia Projek Sarjana ini iaitu Prof. Dr. Megat Mohd Ghazali Bin Megat Abdul Rahman, pensyarah-pensyarah iaitu Prof. Dato' Dr.Nik Mohd Zain bin Nik Yusof, Prof. Dr.Megat Mohd. Ghazali Bin Megat Abdul Rahman, Prof. Madya Dr. Zahib, Prof. Madya Dr. Muhammad Tahir Sabit Muhammad yang sentiasa komited memberikan bimbingan, dorongan dan juga sokongan moral disepanjang tempoh penyelidikan ini dijalankan. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada semua pihak yang membantu dalam menjayakan Projek Sarjana ini.

Ucapan ribuan terima kasih ditujukan kepada Tuan Yang Dipertua Majlis Perbandaran Selayang (MPS), Ybgh. Dato' Zainal Abidin bin Azim, Pengarah-pengarahnya, Encik Juhari Bin Ahmad (Pengarah Jabatan Perancang Bandar), Tn. Hj Zulkifli bin Mohd Zin (Pengarah Jabatan Kejuruteraan), Puan Roziyana bt Ab. Rahim (Pembantu Teknik Jabatan Kawalan Pembangunan) dan semua pihak di MPS atas segala kerjasama yang diberikan bagi menjayakan projek ini. Tidak dilupakan juga Tuan Pegawai Daerah Gombak, Tuan Huzaini Bin Samsi, Encik Ahmad Zaharin bin Mohd Saad (Ketua Penolong Pegawai Daerah), Encik Zuwahir bin Wandu (Pegawai Petempatan Kanan) dan Encik Shahrulnizam Bin Kesora (Pembantu Tadbir, Unit Pembangunan Tanah) di atas bantuan, sokongan dan kerjasama yang diberikan. Akhir sekali, kepada semua Pegawai dan kakitangan, Bahagian Pembangunan Luar Bandar (PLB) khususnya Encik Abdul Malik Ismail, (Kerani Kanan), Cik Farah Zila Binti Mairusdi, Pn. Suhana Ahmad Subkey dan En. Suhaimi Mohd Hamil, jasa kalian akan dikenang. Budi dan jasa kalian hanya dapat dibalas oleh Allah S.W.T.

## ABSTRAK

Rumah kediaman merupakan salah satu keperluan asasi setiap insan bagi menjalani kehidupan yang sejahtera. Bagi mereka yang membeli dari pemaju, rumah kediaman tersebut mengambil masa untuk disiapkan kerana pembinaannya perlu melalui beberapa proses-proses kelulusan pembangunan hartanah. Antaranya adalah proses kelulusan tukar syarat dan pecah sempadan tanah yang hanya boleh diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN), proses kelulusan Kebenaran Merancang (KM) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) iaitu di Majlis Perbandaran, proses kelulusan Pelan Bangunan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan akhir sekali adalah proses pengeluaran Sijil Layak Menduduki (SKM). Proses pengeluaran SKM ini perlu melalui pelbagai prosedur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Jabatan Dalam, PBT seperti Jabatan Bangunan, Jabatan Perancang Bandar, Jabatan Kejuruteraan dan juga Jabatan-jabatan Teknikal yang terbabit. Sehubungan dengan itu, kajian ini membincangkan berkenaan tentang kerumitan pengeluaran SKM dengan mengkhususkan kepada Taman Desa Gemilang, Sg. Pusu, Daerah Gombak, Negeri Selangor. Data tentang kerumitan pengeluaran SKM ini dikumpulkan dengan menggunakan kaedah temubual dengan Jabatan Dalam, Majlis Perbandaran Selayang (MPS) iaitu Jabatan Bangunan, Perancang Bandar, Kejuruteraan. Manakala Jabatan-jabatan Teknikal adalah Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia, TNB, SYABAS, IWK, JPS dan JKR. Analisis dijalankan secara kualitatif dengan menghurai setiap pandangan responden terhadap isu kerumitan terbabit. Analisis data tersebut akan dipaparkan dengan beberapa kaedah, contohnya adalah graf dan jadual. Analisis ini memberikan petunjuk bahawa terdapat kerumitan dalam pengeluaran SKM dan punca utama perkara tersebut adalah datangnya dari pemaju itu sendiri. Bagi mengatasi kerumitan ini, beberapa cadangan penyelesaian dikemukakan seperti mengemukakan permohonan SKM yang lengkap bersama dengan sokongan semua Jabatan Teknikal, memperhalusi setiap KM yang dikemukakan, memastikan pemaju mempunyai sumber kewangan yang kukuh sebelum kelulusan KM diberikan bagi langkah pencegahan awal berlaku kerumitan pengeluaran SKM.

## ABSTRACT

A home is essential to all of us as it protects ourselves from heat and rain and it is among the basic thing needed. It can be obtained in two ways, whether we rent or buy it from a housing developer. For those who buy it from a developer, it takes time to be completed since several approval are needed to be obtained from Authority. Among them are approval for land conversion and sub-division grant by State Authority, Planning Permission approval by Local Authority (LA), Building Plan Approval as well as the issuance for certificate of fitness for occupancy (CF) which is also approve by LA. For CF issuance, several processes and procedures need to be adhered by developers. Therefore, this research is meant to explore the complexity or difficulty faced by LA during the issuance process of CF, with focus specifically given to Taman Desa Gemilang, Sg. Pusu, District of Gombak, Selangor. All the data are gathered using the interview method onto respective LA Internal Department such as Building Dept., Town Planning Dept., Engineering Dept., while other related technical department such instance are Fire and Rescue Dept., TNB, SYABAS, IWK, JPS and JKR. The gathered data are analysed with qualitative method based on respondent views regarding the difficulty on CF issuance. The analysis will be displayed using a few methods such as graft and schedules. It indicates that there are difficulties on CF issuance and the developer is the main culprit for it. Several steps are proposed in order to curb the problem such as LA need to study thoroughly and deeply all submitted application for planning permission from developers, LA need to approve only for those financially capable developers, all application must be submitted completely with the certification from all the related technical department and so forth.

## KANDUNGAN

<i>KANDUNGAN</i>	<i>MUKA SURAT</i>
PENGAKUAN	ii
DEDIKASI	iii
PENGHARGAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KANDUNGAN	vii
SENARAI JADUAL	xi
SENARAI RAJAH	xiii
SENARAI SINGKATAN	xv
SENARAI LAMPIRAN	xviii

BAB	TAJUK	MUKASURAT
BAB 1	PENDAHULUAN	
	Kerumitan Pengeluaran Sijil Layak Menduduki Taman Desa Gemilang, Sg. Pusu, Gombak, Selangor	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	5
	1.4 Objektif Kajian	5

1.5	Skop dan Batasan Kajian	6
1.6	Kepentingan Kajian	7
1.7	Pendekatan Kajian	7
1.7.1	Peringkat 1: Kajian Awalan	7
1.7.2	Peringkat 2: Kajian Literatur	8
1.7.3	Peringkat 3: Kajian Lapangan	8
1.7.4	Peringkat 4: Pengumpulan dan Penganalisan Data	8
1.7.5	Peringkat 5: Rumusan Dan Cadangan	8
1.8	Susun Atur Bab	10
1.8.1	Bab Pertama : Pendahuluan	10
1.8.2	Bab Kedua : Polisi, Dasar dan Prosedur Pengurusan Pembangunan Tanah	10
1.8.3	Bab Ketiga : Senario Pembangunan Perumahan Taman Desa Gemilang	10
1.8.4	Bab Keempat : Metodologi kajian Dan Penganalisan Data	11
1.8.5	Bab Kelima : Rumusan dan Cadangan	11
1.9	Kesimpulan	11
BAB 2	<b>POLISI, DASAR DAN PROSEDUR PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH</b>	
2.1	Pengenalan	12
2.2	Tukar Syarat dan Pecah Sempadan	13
2.3	Kebenaran Merancang	17
2.3.1	Undang-undang Berkaitan Perancangan	18
2.3.2	Undang-undang Berkaitan Tanah	20
2.3.3	Proses dan Prosedur Kebenaran Merancang	21

	2.3.4 Keperluan Kebenaran Merancang	22
	2.3.5 Peranan Juruperunding	24
	2.3.6 Tempoh Sah Kebenaran Merancang	24
	2.3.7 Prosedur Selepas Memperolehi Kebenaran Merancang	25
	2.3.8 Kelulusan Kebenaran Merancang	25
2.4	Kelulusan Pelan Bangunan	26
	2.4.1 Kategori Pelan Bangunan	26
	2.4.2 Jabatan-jabatan Teknikal Terbabat	28
	2.4.3 Jawatankuasa Pengkelasan dan Kelulusan Pelan	37
	2.4.4 Majlis Pihak Berkuasa Tempatan	38
2.5	Sijil Layak Menduduki	38
2.6	Kesimpulan	40
BAB 3	SENARIO PEMBANGUNAN PERUMAHAN, KAJIAN KES TAMAN DESA GEMILANG	
3.1	Pengenalan	42
3.2	Latarbelakang Kawasan Kajian dan Maklumat Asas	43
	3.2.1 Pemilik Berdaftar	43
	3.2.2 Akitek Perunding	43
	3.2.3 Jurutera Perunding	43
	3.2.4 Maklumat Tanah	44
3.3	Aksesibilit Ke Kawasan Perumahan	45
3.4	Lokasi Kedudukan Taman Desa Gemilang	46
3.5	Rancangan Pembangunan	48
3.6	Topografi dan Kecerunan	50
3.7	Pembangunan Semasa Taman Desa Gemilang	51
3.8	Kesimpulan	53
BAB 4	METODOLOGI DAN ANALISA DATA	



4.1	Pengenalan	55
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	55
4.3	Kaedah Analisis Kajian	56
4.4	Analisis Data	57
	4.4.1 Analisis Pandangan Pegawai Majlis Perbandaran Selayang Terhadap Kerumitan Pengeluaran SKM	57
	4.4.2 Analisis Pandangan Jabatan Teknikal Daerah Gombak yang terlibat	69
	4.4.3 Analisis Pandangan Pegawai Pejabat Tanah Daerah Gombak (PTD Gombak)	71
4.5	Kesimpulan	72
BAB 5	RUMUSAN DAN CADANGAN	
5.1	Pengenalan	74
5.2	Penemuan Kajian	74
5.3	Rumusan Kajian	78
5.4	Limitasi Kajian	80
5.5	Permasalahan Kajian	81
5.6	Cadangan Mengatasi Isu Kerumitan Pengeluaran Sijil Layak Menduduki (SKM)	81
5.7	Kesimpulan	84

## RUJUKAN

## LAMPIRAN (1-19)

**SENARAI JADUAL**

<b>NO JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
3.1	Ringkasan Maklumat Pembangunan Taman Desa Gemilang Dan Butiran Tanah.	44
3.2	Kedudukan Kawasan Perumahan Berbanding Jarak Antara Pusat Bandar Daerah Dan Negeri Yang Terdekat.	48
3.3	Komponen Pembangunan Taman Desa Gemilang, Fasa 1 : Lot 4978, 4980, 4981.	49
3.4	Komponen Pembangunan Taman Desa Gemilang, Fasa 2 : Lot 4979, 4982.	49
3.5	Maklumat Paras Kedudukan Kawasan Perumahan Berbanding Dengan Aras Jalan Sedia Ada Di Kg. Sg. Pusu.	50
3.6	Maklumat Cerun.	50
4.1	Punca Kerumitan Pengeluaran SKM Taman Desa Gemilang Menurut Pandangan Jabatan Bangunan MPS.	62

4.2	Punca Kerumitan Penegluaran SKM Taman Desa Gemilang Menurut Pengarah Perancang Bandar MPS.	63-65
4.3	Punca Kerumitan Pengeluaran SKM Taman Desa Gemilang Menurut Pengarah Kejuruteraan MPS.	66

**SENARAI RAJAH**

<b>NO RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
1.1	Carta Alir Kajian	9
2.1	Carta Alir Peringkat-Peringkat Kelulusan Utama Pembangunan Tanah.	13
3.1	Jaringan Jalan Ke Kawasan Perumahan Di Susur Keluar UIAM.	45
3.2	Kedudukan Taman Desa Gemilang Berhampiran Kawasan Industri Pendidikan.	47
3.3	Gambar Pembangunan Fasa 1 Siap Dibina Dan Diduduki.	51
3.4	Gambar Kedudukan Cerun Tinggi Berhampiran Kediaman Penduduk.	52
4.1	Ringkasan Carta Alir Proses Pengeluaran SKM	59
4.2	Kerumitan Pengeluaran SKM Di MPS Menurut Pandangan Pembantu Teknik J29, Jabatan Bangunan.	61
5.1	Punca Kerumitan Pengeluaran SKM Taman Desa Gemilang, Sg. Pusu, Gombak.	76

## SENARAI SINGKATAN

ADUN	-	Ahli Dewan Undangan Negeri
BMI	-	British Malaysia Institute
EIA	-	Environment Impact Assessment
EXCO	-	Executive Councillor
GDV	-	Gross Development Value
IWK	-	Indah Water Consortium
JBPM	-	Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
JPBD	-	Jabatan Perancang Bandar dan Desa
JKPK	-	Jawatankuasa Pengkelasan dan Kelulusan Pelan
JPS	-	Jabatan Pengairan dan Saliran
KM	-	Kebenaran Merancang
KOMAB	-	Koperasi Malaysia Airport Bhd.
KTN	-	Kanun Tanah Negara
LCP	-	Laporan Cadangan Pemajuan
MMKN	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri
MPBT	-	Majlis Pihak Berkuasa Tempatan
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBPT	-	Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PTD	-	Pejabat Tanah Daerah
PTG	-	Pejabat Tanah dan Galian
RS	-	Rancangan Struktur
RT	-	Rancangan Tempatan
SKM	-	Sijil Kelayakan Menduduki
SYABAS	-	Syarikat Bekalan Air Selangor

TM	-	Telekom Malaysia
TNB	-	Tenaga Nasional Berhad
UIAM	-	Universiti Islam Antarabangsa Malaysia
UKBS	-	Undang-undang Kecil Bangunan Seragam
YAB	-	Yang Amat Berhormat
YDP	-	Yang Di Pertua

**SENARAI LAMPIRAN**

<b>No. Lampiran</b>	<b>Perkara</b>
1	- Surat PTD Gombak bagi Kelulusan Permohonan Secara Serentak Pecah Sempadan dan Tukar Syarat
2	- Surat Permohonan Nilai Tanah Kepada JPPH
3	- Surat Jawapan Nilai Tanah daripada JPPH
4	- Contoh Surat Wakil Kuasa KOMAB dengan Pemilik Tanah
5	- Sijil Carian Rasmi Tanah
6	- Contoh Dokumen Hakmilik pemilik Tanah
7	- Pelan Lot Tanah
8	- Surat Kelulusan Kebenaran Merancang Fasa 1 MPS
9	- Surat Kelulusan Kebenaran Merancang Fasa 2 MPS
10	- Surat Kelulusan Kerja Tanah Dari Jabatan Kejuruteraan MPS
11	- Surat Kelulusan Pelan Bangunan Dari Jabatan Bangunan MPS
12	- Contoh Format Senarai Semak Bagi Mengemukakan Borang E, Permohonan SKM
13	- Salinan Permohonan SKM Daripada Juruperunding
14	- Borang Temujanji Lawatan Tapak Bagi Pengeluaran SKM
15	- Laporan Hasil Lawatan Tapak Bagi Pengeluaran SKM
16	- Surat Makluman Kepada Pemaju Untuk Melaporkan kepada Kerajaan Negeri tentang penyelesaian isu cerun
17	- Surat Sokongan SKM dari Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia
18	- Surat Arahan Kepada Pemaju Untuk Melaksanakan Kerja Pengukuhan Cerun
19	- Pelan Kedudukan Lot-lot Pembangunan Tanah

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Rumah kediaman merupakan keperluan asas penting bagi setiap manusia selepas keperluan makanan dan pakaian (Nurizan Yahya, 2001). Dengan adanya tempat kediaman, manusia memperoleh tempat perlindungan dari cuaca panas, hujan, ribut mahupun taufan yang boleh menjejaskan kesihatan manusia. Dengan ini, kesihatan manusia akan terpelihara memandangkan cuaca dunia kini adalah tidak menentu seperti sinaran matahari berlebihan iaitu sinaran ultra lembayung yang boleh mendatangkan penyakit seperti kanser kulit.

Disamping itu, ancaman bahaya dari makhluk samaada binatang mahupun manusia yang tidak diundang juga dapat dielakkan. Ini dapat dielakkan melalui kediaman yang kukuh binaannya seperti berdinding dan berpagar kayu mahupun batu. Dengan ini, binatang liar seperti anjing mahupun monyet tidak berupaya memasuki kediaman tersebut . Begitu juga bagi mengelak pencerobohan dari manusia yang tidak diundang yang datangnya daripada pencuri mahupun perompak yang mengambil kesempatan keatas mangsa. Risiko ini dapat dikurangkan melalui penyediaan kawalan



keselamatan, pemasangan Televisyen kamera kawalan , rondaan rukun tetangga dan sebagainya.

Dengan ini, manusia dapat menjalani kehidupan yang selesa dan sejahtera. Dengan adanya kediaman, manusia dapat menyimpan barangan keperluan seperti makanan, minuman, pakaian dan keperluan lain di dalamnya. Dan apabila memerlukannya, manusia tanpa perlu bersusah payah keluar dari kediamannya boleh mendapatkan keperluan tersebut dari simpanan dan terus menggunakan dan memakainya bagi pakaian mahupun makanan. Jelaslah di sini, kediaman memainkan peranan penting dalam menjamin kesejahteraan dan keselesaan kepada hidup manusia. Oleh kerana itu , manusia akan sentiasa memberikan perhatian yang lebih terhadap penyediaan rumah kediaman sama ada ianya perlu diperolehi melalui sewaan ataupun pembelian.

Pembelian rumah kediaman merupakan satu langkah bijak yang diambil oleh pembeli kerana harga rumah sentiasa naik setiap tahun dan kenaikan tersebut dianggarkan sebanyak 5 % setiap tahun (Milan Doshi, 2008). Harga tersebut akan menjadi lebih tinggi dan unit tersebut menjadi semakin laris dan habis dijual sekiranya ia dibina di lokasi yang strategik seperti berdekatan dengan pelbagai kemudahan awam seperti sekolah, hospital, balai polis, kompleks membeli belah dan sebagainya. Tambahan pula, harganya akan bertambah naik setelah ianya siap dibina dan harga jualan semula akan mendatangkan keuntungan yang lumayan.

Manakala sekiranya ianya dibeli untuk tujuan penyewaan, pendapatan bulan hasil sewaan tersebut adalah juga memberangsangkan kerana kadar sewaan yang tinggi selain unit tersebut mudah untuk disewakan kerana faktor lokasi yang menjanjikan pelbagai peluang pekerjaan. Sebagai kesimpulannya, kediaman merupakan satu keperluan penting manusia bagi menjamin keselesaan untuk menjalani kehidupan di muka bumi ini.

## 1.2 Penyataan Masalah

Penganugerahan sijil kelayakan menduduki (SKM) adalah merupakan satu idaman setiap pembeli rumah. Ini kerana dengan adanya SKM tersebut, ianya memberikan jaminan bahawa kediaman tersebut adalah selamat untuk diduduki dan semua kemudahan yang diperlukan telah disediakan dengan sewajarnya dan boleh digunakan seperti bekalan air, eletrik dan sebagainya. Dengan itu, pembeli tersebut akan mula memasuki dan mendiami kediaman tersebut. Walau bagaimanapun, umum mengetahui bahawa di Malaysia, berlaku banyak kes-kes kerumitan pengeluaran SKM yang menyebabkan ianya lewat dikeluarkan. Antara kes yang berlaku adalah di Taman Desa Gemilang, Sg. Pusu, daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan. Sehubungan dengan itu, kerumitan pengeluaran SKM yang berlaku di perumahan ini merupakan satu kes yang perlu dijalankan kajian ke atasnya.

Penduduk yang merupakan pembeli rumah, pada peringkat awalnya telah melalui perbagai proses bagi memilih kediaman idaman tersebut. Antaranya adalah proses memilih lokasi yang bersesuaian dengan keperluan semasa penduduk seperti faktor berdekatan dengan tempat kerja, berdekatan dengan kediaman ibubapa, terdapat kemudahan jaringan jalanraya, berdekatan dengan kemudahan sekolah dan pusat Pengajian Tinggi, kedai dan lainnya.

Faktor lain yang diambil kira dalam proses ini adalah kediaman selesa yang terletak di persekitaran dikelilingi oleh kehijauan alam sekitar. Persekitaran ini menyediakan kehijauan hutan saujana mata memandang, keindahan bukit bukau berlatarbelakangkan banjaran gunung ganang membuatkan pembeli terpesona lalu memilih kawasan perumahan ini. Apabila faktor ini sahaja diambil kira dengan tidak mempertimbangkan faktor-faktor lain, maka ianya bakal mengundang pelbagai masalah dan malapetaka dikemudian hari kelak dalam urusan pembelian rumah. Mata pembeli

telah dikaburi oleh pelbagai keindahan dan janji manis yang disajikan oleh pemaju. Perkara ini benar-benar berlaku kepada penduduk Taman Desa Gemilang, Sungai Pusu, Daerah Gombak. Pelbagai masalah menimpa penduduk antaranya adalah seperti berikut:-

Pada 30 Mac 2007, Buletin Utama TV3 telah melaporkan permasalahan penduduk Taman Desa Gemilang. Masalah yang dihadapi adalah kedudukan sebuah cerun tebing yang tinggi berhampiran 26 unit rumah teres Taman terbabit. Kedudukan cerun tersebut adalah dalam jarak 40 kaki dari unit-unit rumah tersebut. Isu ini telah mendapat perhatian Y.A.B Dato' Menteri Besar Selangor ketika itu, Dato' Seri Dr. Mohd, Khir Bin Toyo. Satu lawatan tapak telah dibuat oleh beliau ke tapak untuk melihat sendiri dan memahami dengan lebih teliti kemelut yang dihadapi oleh penduduk. Lawatan beliau diiringi oleh pelbagai pihak yang berkuasa yang terlibat seperti Y.Bhg.Yang Dipertua (YDP), Majlis Perbandaran Selayang (MPS), Tuan Pegawai Daerah/ Tanah Gombak, Jabatan-jabatan Teknikal seperti Jurutera Daerah bagi Jabatan Kerja Raya, Jabatatan Pengairan & Saliran, TNB, Syabas, IWK, Telekom dan lainnya. Turut serta juga adalah pihak pemaju perumahan tersebut.

Semasa lawatan tersebut, YAB. Dato' Menteri Besar dimaklumkan mengenai beberapa faktor yang menyebabkan SKM tidak dapat dikeluarkan pada masa yang sepatutnya. Antara faktor utama adalah faktor keselamatan iaitu terdapat 26 unit rumah terletak terlalu hampir dengan cerun tinggi sebuah bukit. Cerun ini dikhuatiri akan mengancam keselamatan penduduk akibat runtuhannya yang bakal berlaku dimasa akan datang. YAB. Dato' Menteri Besar dibawa ke kawasan cerun yang dimaksudkan untuk pemerhatian beliau selanjutnya. Setelah selesai lawatan tersebut, beliau mengarahkan laporan lengkap dihantar kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) bagi diputuskan dalam mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) bagi tindakan selanjutnya dan mengarahkan segala kerja pembinaan oleh pemaju diberhentikan serta merta. Pemaju diminta untuk membaikpulih cerun terbabit dengan pemantauan oleh MPS.

Dipihak penduduk pula, perkara ini mendatangkan masalah kepada mereka kerana akan berlaku kelewatan dalam penyiapan kediaman mereka. Masalah ini berlarutan lama dan kelewatan ini memberikan pelbagai masalah kepada mereka ini. Pada November 2007, kediaman tersebut telah siap untuk diduduki, malangnya tiada SKM dikeluarkan oleh MPS. Sehubungan dengan itu, penduduk mengambil keputusan nekad mengambil risiko untuk tinggal di rumah mereka walaupun tiada SKM dikeluarkan dan tiada jaminan keselamatan daripada Pihak PBT. Tindakan penduduk ini dilihat sebagai tindakan yang diistilahkan sebagai tindakan berani mati kerana sanggup menggadai nyawa sendiri dan keluarga bagi mendiami perumahan tersebut. Dari pernyataan ini, apakah isu cerun ini sahaja yang menjadi faktor kepada kerumitan pengeluaran SKM yang menyebabkan penduduk sanggup mengambil tindakan tersebut?

Berdasarkan pernyataan di atas, terdapat kerumitan dalam pengeluaran Sijil Kelayakan Menduduk, Taman Desa Gemilang, Sg Pusu, Gombak. Sehubungan dengan itu, satu kajian perlu dilakukan untuk mengenalpasti kerumitan bagi pengeluaran Sijil Layak Menduduki (SKM) yang dihadapi oleh PBT, terhadap Perumahan Taman Desa Gemilang, Sg Pusu, Mukim Setapak, Daerah Gombak, Negeri Selangor sebagai satu kes kajian.

### **1.3 Matlamat**

Matlamat utama penyelidikan ini adalah bagi mengenalpasti kerumitan pengeluaran Sijil Layak Menduduki yang dihadapi oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), kajian kes bagi Perumahan Taman Desa Gemilang, Sg Pusu, Mukim Setapak, Daerah Gombak.

## **1.4 Objektif**

Daripada matlamat yang telah digariskan, beberapa objektif telah ditetapkan seperti berikut : -

- i. Mengenalpasti polisi, dasar dan prosedur bagi Pengurusan Pembangunan Hartanah ;
- ii. Mengkaji senario Pembangunan Perumahan Taman Desa Gemilang;
- iii. Mengenalpasti kerumitan pengeluaran Sijil Kelayakan Menduduki (SKM) yang dihadapi oleh PBT.

## **1.5 Skop dan Batasan Kajian**

Kajian ini dibuat khusus ke atas Perumahan Taman Desa Gemilang, Sg. Pusu, Gombak. Terdapat pelbagai aspek yang boleh disentuh dan dibuat kajian bagi sesuatu skim perumahan. Sebagai contoh dari aspek pemasaran hartanah dan lainnya.

Sehubungan dengan itu, skop dan batasan kajian ini tertumpu kepada perkara-perkara seperti berikut sahaja : -

- i) Kajian ini hanya memberi fokus kepada kerumitan pengeluaran Sijil Layak Menduduki perumahan terbabit. Penekanan terhadap pemilihan tajuk ini adalah kerana ia merupakan penyudah kepada episod

pembinaan perumahan. Tanpa Sijil Layak Menduduki, sesebuah perumahan yang telah siap dibina tidak boleh diduduki oleh pembelinya atas faktor-faktor keselamatan dan sebagainya. Akibatnya, pembeli yang menanggung beban dengan pelbagai implikasi yang terpaksa dihadapi oleh penduduknya.

- ii) Kajian ini menyentuh tentang hartanah perumahan kediaman sahaja. Kediaman atau rumah adalah keperluan asas bagi setiap insan bagi tujuan perlindungan. Ia melindungi insan dari panas, hujan dan juga sebagai tempat istirehat setelah seharian penat mencari rezeki di Bumi Tuhan ini.
- iii) Penyelidikan ini melibatkan soal selidik terhadap pihak PBT dan Jabatan Teknikal serta Pejabat Tanah dibuat melalui kaedah temubual bagi mendapatkan maklumbalas yang betul bagi pernyataan masalah yang diberikan.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Kepentingan kajian ini adalah amat perlu dijalankan kerana ia akan dapat memberi manfaat dan faedah seperti berikut : -

- i) Hasil daripada kajian ini akan dapat memberikan gambaran sebenar kerumitan pengeluaran Sijil Layak Menduduki yang dihadapi oleh PBT bagi sesuatu skim perumahan. Perkara ini akan dapat memberikan panduan kepada Pemaju-pemaju

lain bagi mengambil tindakan-tindakan sewajarnya untuk mengelakkan masalah ini.

- ii) Dalam masa yang sama, para bakal-bakal pembeli rumah yang lain juga dapat mengambil iktibar dari pelbagai implikasi yang dihadapi oleh penduduk Taman Desa Gemilang. Dengan ini mereka dapat membantu kajian awalan terhadap keseluruhan aspek perumahan seperti faktor pemaju, faktor tanah, faktor PBT dan lain-lainnya.

## **1.7 Pendekatan Kajian**

Bagi menjalankan kajian ini, lima peringkat kajian telah dikenalpasti bagi tujuan proses penyediaan laporan ini iaitu peringkat kajian awalan, kajian teori, pengumpulan maklumat, analisis serta peringkat rumusan dan cadangan.

### **1.7.1 Peringkat 1 : Kajian Awalan**

Peringkat satu ini memaklumkan tentang pendahuluan dan pengenalan kepada isu dan permasalahan yang dipilih. Seterusnya isu tersebut perlu difahami dengan lebih lanjut. Apabila proses ini telah dilakukan, penulis akan dapat mengenalpasti isu dan masalah yang ingin dikaji. Langkah seterusnya, matlamat, objektif dan skop kajian dapat diwujudkan sebagai garis panduan penyediaan kajian ini agar tidak tersasar dari hadnya. Selepas itu, kawasan kajian akan ditentukan bagi tujuan pelaksanaan kajian.

### **1.7.2 Peringkat 2 : Kajian Literatur**

Peringkat kedua ini, adalah peringkat kajian literatur yang menjurus kepada pembacaan dan rujukan kepada data-data sekunder. Ini dilakukan menerusi pembacaan dari buku-buku ilmiah, artikel jurnal, laporan-laporan kajian, akhbar, majalah, internet, tesis dan sebagainya.

### **1.7.3 Peringkat 3 : Kajian Lapangan**

Peringkat ketiga ini adalah mengenai data Pembangunan Taman Desa Gemilang

### **1.7.4 Peringkat 4 : Pengumpulan dan Penganalisan Data**

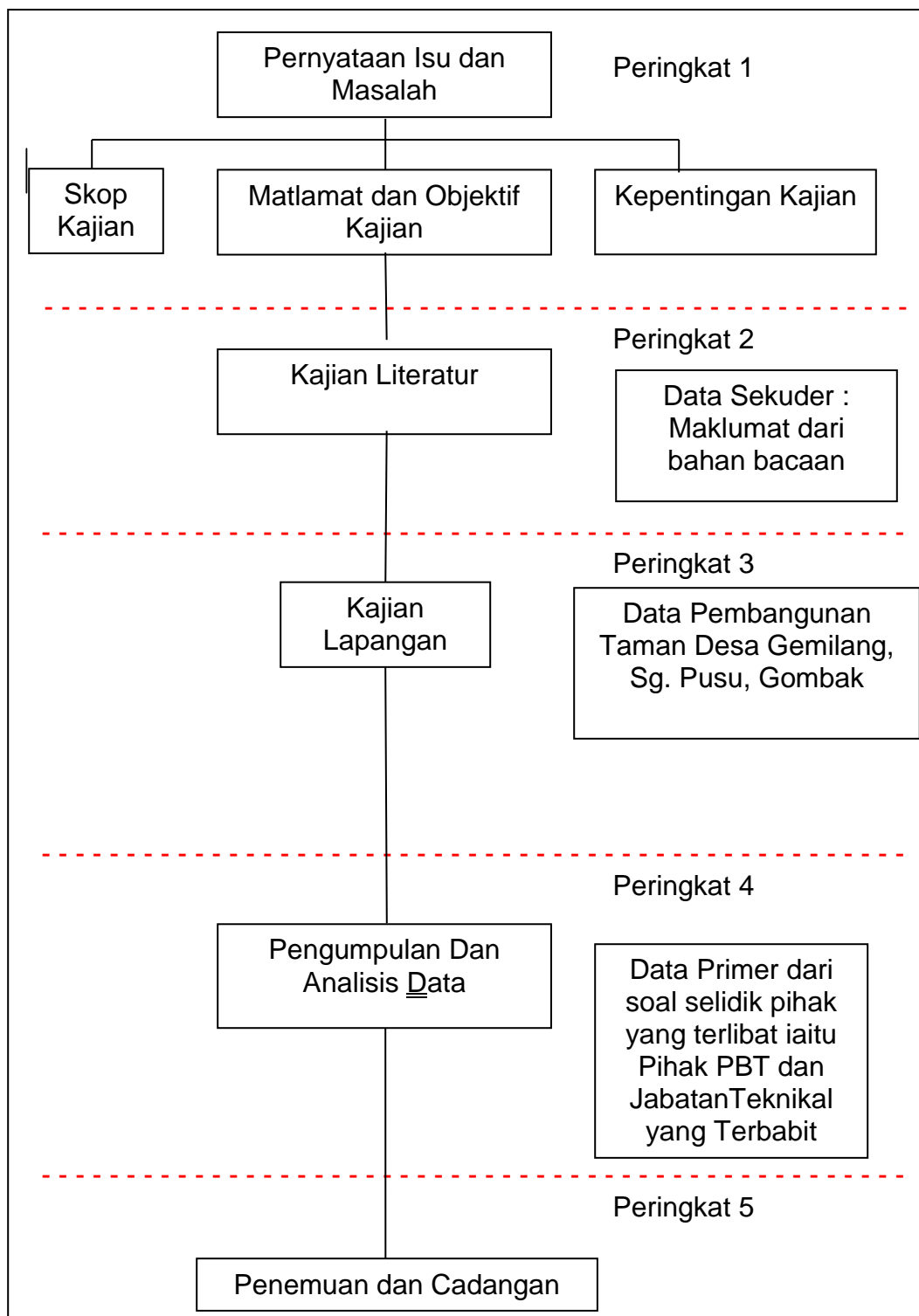
Peringkat keempat merupakan peringkat yang melibatkan pengumpulan dan penganalisan data primer. Data ini diperolehi melalui kaedah soal selidik iaitu kajian temubual berstruktur terhadap Pihak Berkuasa Tempatan mengenai Taman Desa Gemilang, Sg. Pusu, Gombak. Seterusnya proses penganalisan data tersebut akan dilakukan.

### **1.7.5 Peringkat 5 : Rumusan dan Cadangan**

Peringkat kelima merupakan peringkat rumusan dan cadangan kajian. Rumusan akan diperolehi daripada hasil akhir penyelidikan. Seterusnya, penulis akan mengemukakan cadangan-cadangan untuk kebaikan semua pihak.



Proses dan Peringkat-peringkat Kajian dapat difahami secara ringkasnya seperti Rajah 1.1 di bawah :-



**Rajah 1.1:** Carta Alir Peringkat-peringkat Kajian

## **1.8 Susun Atur Bab**

Penulisan bagi kajian ini dipecahkan kepada bahagian atau bab. Bab-bab yang disusun mengikut keutamaan dan tindakan-tindakan atau langkah-langkah yang akan dilakukan dalam kajian ini seperti berikut : -

### **1.8.1 Bab Pertama : Pendahuluan**

Bab pertama akan menjelaskan dan menyentuh mengenai pengenalan, pernyataan masalah, objektif, kepentingan, skop serta metodologi kajian. Dalam bab ini, penjelasan diberikan mengenai permasalahan sebenar kajian yang akan dijelaskan.

### **1.8.2 Bab Kedua : Polisi, Dasar dan Prosedur Pengurusan Pembangunan Hartanah**

Bab kedua akan menjelaskan perkara berkaitan dengan polisi, dasar dan prosedur perundangan bagi Pengurusan pembangunan hartanah. Dalam hal ini, pendekatan yang diambil adalah melalui pembacaan dan rujukan ke atas data-data sekunder bagi mendapatkan maklumat yang berkaitan. Ianya akan diperolehi melalui buku-buku ilmiah, artikel jurnal, laporan-laporan kerajaan, akhbar, tesis, majalah internet dan sebagainya.

### **1.8.3 Bab Tiga : Senario Pembangunan Perumahan Taman Desa Gemilang**

Bab ketiga akan menerangkan tentang maklumat pembangunan kawasan kajian yang telah dikenalpasti bagi membuat kajian soal selidik iaitu Taman Desa Gemilang, Sg. Pusu, Gombak.

### **1.8.4 Bab Empat : Metodologi Kajian dan Penganalisan Data**

Bab Keempat menerangkan tentang cara pengumpulan maklumat bagi kajian ini iaitu menggunakan cara pengumpulan data primer, iaitu melalui kaedah temuduga dan kajian soal selidik. Kaedah temuduga dijalankan ke atas Pegawai PBT serta Jabatan-jabatan Kerajaan yang terlibat secara langsung dengan projek terbabit.

Seterusnya, data-data yang telah dikumpul akan diproses bagi mengenalpasti kerumitan-kerumitan yang berlaku bagi pengeluaran Sijil Layak Menduduki, Taman Desa Gemilang.

### **1.8.5 Bab Lima : Rumusan dan Cadangan**

Bab Kelima akan menerangkan tentang rumusan yang diperolehi berdasarkan analisis, penemuan dan hasil yang diperolehi di dalam bab sebelum ini. Cadangan-cadangan turut dikemukakan termasuklah cadangan-cadangan daripada respondent bagi penyediaan cadangan serta keseluruhan kajian ini.

## **1.9 Kesimpulan**

Kajian kes bagi Taman Desa Gemilang ini penting dijalankan untuk mengetahui kerumitan-kerumitan yang berlaku bagi pengeluaran Sijil Layak Menduduki perumahan tersebut dan cadangan penyelesaian kemelut ini dapat dikemukakan untuk menyelesaikan permasalahan ini.