

GARIS PANDUAN UNTUK PEMERIKSAAN BERKALA BANGUNAN

Guidelines on Periodical Inspection of Building



JABATAN KAWALAN BANGUNAN

MAJLIS PERBANDARAN KAJANG

MENARA MPKj, JALAN CEMPAKA PUTIH, OFF JALAN SEMENYIH,

43000 KAJANG, SELANGOR

KANDUNGAN

1. LATAR BELAKANG
2. TAFSIRAN
3. BANGUNAN YANG PERLU DIPERIKSA
4. TEMPOH MASA PEMERIKSAAN
5. NOTIS KEPADA PEMILIK UNTUK MENJALAN PEMERIKSAAN
6. PERLANTIKAN JURUTERA BERTAULIAH
7. KEBEBASAN JURUTERA
8. TANGGUNGJAWAB SEORANG JURUTERA
9. KAEDAH PEMERIKSAAN BANGUNAN DI BAWAH AKTA
10. LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN
11. PELAKSANAAN KERJA PEMBAIKAN
12. KESIMPULAN

LAMPIRAN

- A. Garis Panduan Kaedah Pemeriksaan Visual Dan Mengemukakan Laporan
- B. Kandungan Utama Laporan Pemeriksaan Visual
- C. Garis Panduan Kaedah Pengemukakan Laporan Penyiasatan Penuh Struktur
- D. Garis Panduan Mengemukakan Rekabentuk Dan Spesifikasi Kerja-Kerja Pembaikan
- E. Garis Panduan Mengemukakan Laporan Selepas Penyiapan Kerja-Kerja Pembaikan
- F. Prosedur Operasi Standard (SOP)
- G. Notis Untuk Pemeriksaan Berkala Bangunan

BORANG

- 1. Butir-Butir Jurutera Bertauliah
- 2. Sijil Pemeriksaan Visual
- 3. Sijil Pemeriksaan Struktur
- 4. Sijil Penyiapan Kerja Pembaikan

GARIS PANDUAN KE ATAS PEMERIKSAAN BERJADUAL BANGUNAN

1. LATAR BELAKANG

1.1. Kehendak-kehendak mandatori bagi pemeriksaan berjadual ke atas bangunan yang mempunyai ketinggian melebihi 5 tingkat adalah diperuntukkan dibawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan, (Pindaan) 1994, (Akta A903)

1.2. Pihak-pihak yang terbabit di dalam proses pemeriksaan ini adalah:

- a) Pihak Berkuasa Tempatan yang bertanggungjawab untuk memastikan pemeriksaan adalah dilaksanakan mengikut kehendak-kehendak yang ditetapkan di dalam Akta tersebut;
- b) Pemilik bangunan yang bertanggungjawab ke atas perlantikan seorang Jurutera untuk menjalankan pemeriksaan; dan
- c) Jurutera yang dilantik memeriksa bangunan.

2. TAFSIRAN

2.1. Pemilik berkaitan dengan bangunan yang mempunyai ketinggian melebihi 5 tingkat adalah termasuk :-

- a) Perbadanan Pengurusan ditubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985, (Akta 318) yang mempunyai kawalan ke atas bangunan itu; atau
- b) Seorang yang menerima apa-apa bayaran sewa bagi tujuan menyenggara harta bersama bangunan yang dipecahbagi itu.

Jurutera bermaksud seorang yang didaftarkan sebagai Jurutera di bawah Akta Jurutera-jurutera Profesional 1967, (Akta 138).

3. BANGUNAN YANG PERLU DIPERIKSA

3.1. Kehendak pemeriksaan berjadual ini adalah berdasarkan peruntukan 85A Akta A903. Seksyen ini akan terpakai bagi bangunan melebihi 5 tingkat dan mana-mana tingkat bangunan pada atau bawah aras lantai akan dianggap sebagai sesuatu tingkat.

3.2. Sesuatu bangunan yang secara fizikal bersambung dengan bangunan lain:-

- a) Walaupun bersambung, hendaklah dianggap sebagai bangunan yang berasingan jika ia dibina dengan keupayaan untuk berdiri tegak dan digunakan secara bebas daripada bangunan lain atau yang memerlukan pengubahsuaian kecil untuk menjadikan berkeupayaan; dan

- b) Hendaklah dianggap sebagai bangunan berasingan jika ia hanya disambung dengan bangunan lain pada atau di bawah aras tanah atau dengan menggunakan jambatan yang mempunyai struktur serupa. Oleh itu adalah dibenarkan dua bangunan berasingan jika Sijil Kelayakan Menduduki telah dikeluarkan pada masa yang berlainan.

4. TEMPOH MASA PEMERIKSAAN

4.1. Pihak Berkuasa Tempatan boleh, melalui notis secara bertulis yang disampaikan kepada pemilik sesuatu bangunan mengkehendaki bangunan itu diperiksa:-

- a) Selepas tahun ke sepuluh bermula dari tarikh Sijil Kelayakan Menduduki yang pertama berkenaan dengan bangunan itu dikeluarkan; dan
- b) Selepas daripada itu pada selang tempoh yang tidak lebih dari 10 tahun dari tarikh penyempurnaan pemeriksaan yang terakhir ke atas bangunan berkenaan.

4.2. Pemilik boleh dan sepatutnya perlu, menjalankan pemeriksaan pada lat tempoh yang kurang daripada yang ditetapkan sekiranya keadaan bangunan tersebut memberi tanda akan perlunya pemeriksaan sedemikian dilakukan. Pemilik hendaklah memaklumkan kepada Pihak Berkuasa Tempatan akan niat ini supaya laporan pemeriksaan seumpamanya boleh dipertimbang untuk diterima di bawah seksyen 85A Akta 133 jika pemeriksaan tersebut dijalankan mengikut cara yang ditetapkan di dalam Akta.

5. NOTIS KEPADA PEMILIK UNTUK MENJALANKAN PEMERIKSAAN

5.1. Notis kepada pemilik bangunan yang akan diperiksa hendaklah dalam bentuk seperti dilampiran G.

5.2. Di dalam kes dimana perbadanan pengurusan belum ditubuhkan dan unit-unit bangunan dimiliki secara berasingan oleh pemilik-pemilik persendirian maka Pihak Berkuasa Tempatan akan menghantarkan notis secara berasingan kepada pemilik-pemilik individu. Oleh kerana akta ini mengkehendaki semua bangunan diperiksa secara keseluruhan dan bukannya dalam bahagian-bahagian, pemilik-pemilik adalah dinasihatkan berbincang sesama sendiri untuk melantik seorang Jurutera bagi menjalankan pemeriksaan ke atas keseluruhan bangunan dan mengemukakan laporan bersama kepada Pihak Berkuasa Tempatan.

5.3. Dalam kes dimana hakmilik strata belum dikeluarkan, Pihak Berkuasa Tempatan akan menghantar notis kepada pemaju bangunan terbabit

5.4. Setiap pemilik bagi sesuatu bangunan di mana seksyen ini adalah terpakai hendaklah, apabila menerima notis di bawah seksyen 85A (3)(a)(b), membolehkan bangunan tersebut diperiksa dalam masa yang ditetapkan di dalam notis berkenaan.

5.5. Jika notis di bawah seksyen 85A (3)(a)(b) Akta ini tidak dipatuhi, Pihak Berkuasa Tempatan boleh mengambil tindakan:-

- a) Selaras seksyen 121 (1) Akta 133 Kemungkinan mematuhi notis. Penalti am, boleh apabila disabitkan dikenakan denda tidak lebih daripada sepuluh ribu ringgit atau, jika sesuatu kerja dikehendaki dilakukan, denda tidak lebih daripada satu ribu ringgit satu hari.
- b) Memeriksa bangunan atau menyebabkan bangunan itu diperiksa oleh seorang Jurutera bagi tujuan memeriksa bangunan berkenaan; dan
- c) Menuntut semua perbelanjaan yang ditanggung secara munasabah oleh Pihak Berkuasa Tempatan dalam melaksanakan kuasa-kuasa dibawah seksyen 84A (5) Akta yang sama, daripada pemilik bangunan.

6. PERLANTIKAN JURUTERA BERTAULIAH

6.1. Pemunya bangunan yang diberikan notis hendaklah:-

- a) Dalam 60 hari dari notis, atau suatu tempoh masa yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan, melantik seorang Jurutera Bertauliah bagi tujuan pemeriksaan bangunan berkenaan, dan
- b) Memaklumkan Pihak Berkuasa Tempatan mengenai perlantikan itu dalam masa 14 hari dari tarikh tersebut. Pemakluman ini hendaklah disertakan dengan pengesahan oleh Jurutera Bertauliah mengenai perlantikan beliau untuk memeriksa bangunan tersebut. Contoh notis pemakluman perlantikan adalah seperti di lampiran G.

6.2. Jika pemilik tidak berupaya untuk melantik seorang Jurutera Bertauliah mengikut tempoh yang ditetapkan di dalam notis, maka beliau hendaklah menulis kepada Pihak Berkuasa Tempatan bagi mendapatkan kebenaran lanjutan masa yang munasabah, dengan memberikan sebab-sebab.

Jika pemilik masih belum melantik man-mana Jurutera Bertauliah selepas lanjutan masa tersebut, Pihak Berkuasa Tempatan hendaklah melantik mana-mana Jurutera Bertauliah untuk pemeriksaan tersebut dan menuntut perbelanjaan bagi menjalankan pemeriksaan tersebut daripada pemilik.

7. KEBEBASAN JURUTERA BERTAULIAH

7.1. Seorang Jurutera Bertauliah tidak boleh dilantik oleh Pihak Berkuasa Tempatan atau pemilik bangunan bagi tujuan menjalankan pemeriksaan sesuatu bangunan di bawah Seksyen 85A Akta 133 jika Jurutera Bertauliah berkenaan mempunyai apa-apa kepentingan profesional atau kewangan dalam bangunan itu.

Seorang Jurutera Bertauliah hendaklah dianggap mempunyai kepentingan profesional atau kewangan dalam mana-mana bangunan jika:-

- a) Beliau telah bertanggungjawab merekabentuk atau mendirikan bangunan itu atau mana-mana bahagian daripadanya;-
- b) Beliau atau sesiapa yang dilantik oleh beliau adalah ahli, pegawai atau pekerja syarikat atau mana-mana badan yang mempunyai kepentingan professional atau kewangan ke atas bangunan berkenaan atau mana-mana bahagian daripadanya;-
- c) Beliau adalah rakan kongsi atau bekerja di bawah seseorang yang mempunyai kepentingan professional atau kewangan ke atas bangunan itu atau man-mana bahagian daripadanya;-
- d) Beliau memegang apa-apa kepentingan dalam bangunan tersebut atau mana-mana bahagian darinya;-
- e) Seseorang hendaklah dianggap mempunyai kepentingan professional dalam bangunan itu walaupun beliau mempunyai kepentingan hanya sebagai pemegang amanah untuk kepentingan orang lain dan;-
- f) Dalam kes orang yang berkahwin yang tinggal bersama, kepentingan suami atau isteri hendaklah, jika diketahui oleh satu pihak dianggap mempunyai kepentinganpihak yang satu lagi.

8. TANGGUNGJAWAB SEORANG JURUTERA BERTAULIAH

8.1. Seorang Jurutera Bertauliah yang dilantik untuk menjalankan pemeriksaan ke atas sesuatu bangunan hendaklah:

- a) Menjalankan pemeriksaan dengan cara yang ditetapkan dibawah garis panduan ini;
- b) Apabila siap pemeriksaan, menyedia dan menandatangani laporan hasil pemeriksaan; dan
- c) Menyerahkan satu salinan laporan kepada Pihak Berkuasa Tempatan dalam tempoh masa sebagaimana yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan di dalam notis.

8.2. Perlu diketahui bahawa Jurutera Bertauliah yang dilantik oleh pemilik adalah bertanggungjawab sepenuhnya ke atas pemeriksaan yang dijalankan. Beliau hendaklah; dengan kesungguhan yang munasabah mengambil minat secara aktif dan peribadi di dalam pemeriksaan bangunan itu. Satu situasi di mana beliau mewakilkan tugas pemeriksaan sepenuhnya kepada seorang yang lain atau pembantu-pembantu beliau di tapak tidak akan diterima.

8.3. Jurutera Bertauliah yang dilantik oleh pemilik bangunan atau Pihak Berkuasa Tempatan untuk menjalankan pemeriksaan bangunan hendaklah berhak sepanjang masa yang munasabah kepada laluan bebas dan sepenuhnya ke bangunan tersebut dan diperuntukkan di bawah Seksyen 85 (A) Akta 133 tersebut. Sesiapa pada bila-bilamasa menghalang atau melengahkan Jurutera Bertauliah itu di dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya atau apa-apa kerja bersangkutan yang perlu dilaksanakan oleh beliau disebabkan oleh kehendak di bawah Akta ini, hendaklah bertanggungjawab

sepertimana yang diperuntukkan di bawah Seksyen 100 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133).

9. KAEDAH PEMERIKSAAN BANGUNAN DI BAWAH AKTA

9.1. Pemeriksaan sesuatu bangunan boleh melibatkan satu atau kedua-dua perkara seperti berikut:-

- i. Pemeriksaan visual
- ii. Penyiasatan struktur secara menyeluruh

9.2. Apabila menerima notis dari Pihak Berkuasa Tempatan, pemilik bangunan adalah dikehendaki untuk melantik seorang Jurutera Bertauliah bagi menjalankan pemeriksaan visual sebagai peringkat pertama. Keperluan penyiasatan struktur secara menyeluruh akan bergantung kepada jenis, tahap dan keketaraan kecacatan-kecacatan, deformasi dan kemerosotan keadaan pada struktur yang dijumpai oleh Jurutera Bertauliah di dalam pemeriksaan visual.

9.3. Seseorang Jurutera Bertauliah yang menjalankan pemeriksaan di bawah seksyen ini hendaklah di bawah Seksyen 85 (A) Akta tersebut yang mana hendaklah mengambilkira perkara-perkara berikut:-

- a) Satu pemeriksaan visual bangunan, termasuklah tinjauan ke atas keadaan bangunan, elemen-elemen struktur dan apa-apa tambahan atau perubahan ke atas bangunan dan elemen-elemen strukturnya.
- b) Satu pemeriksaan visual kawasan persekitaran bangunan termasuk cerun dan system peparitan dan apa-apa perubahan kepada struktur penahan cerun;
- c) Penyediaan dan pengemukaan satu laporan hasil daripada pemeriksaan visual di bawah perenggan (a) kepada Pihakberkuasa Tempatan
- d) Sekiranya setelah merujuk kepada hasil pemeriksaan visual di bawah perenggan (a), Jurutera Bertauliah itu mengesyaki secara munasabah atau berpendapat bahawa terdapat kecacatan-kecacatan, deformasi atau kemerosotan keadaan pada bangunan dan elemen-elemen strukturnya yang akan atau berkemungkinan membahayakan atau keutuhan keatas mana-mana bahagian bangunan berkenaan maka beliau hendaklah memaklumkan Pihak Berkuasa Tempatan mengenai keperluan untuk menjalankan penyiasatan berkaitan dengan elemen-elemen strukturnya;
- e) Pihak Berkuasa Tempatan boleh setelah menimbang laporan Jurutera Bertauliah itu, membenarkan Jurutera Bertauliah tersebut menjalankan penyiasatan struktur secara menyeluruh yang mana hendaklah merangkumi perkara-perkara seperti berikut:-

- i. Mengambil semua langkah-langkah yang munasabah untuk mendapatkan maklumat berkaitan dengan rekabentuk pembinaan, penyelenggaraan dan sejarah bangunan itu;
- ii. Dengan ketelitian yang munasabah memeriksa pelan-pelan struktur bangunan dan pengiraannya atau jika pelan tidak diperolehi menyediakan semula pelan-pelan struktur tersebut di mana Pihak Berkuasa Tempatan mengkehendakkannya, dengan tujuan untuk menentukan apa-apa kelemahan di dalam elemen-elemen struktur bangunan tersebut;
- iii. Menjalankan atau menyebabkan ujian-ujian dijalankan ke atas elemen-elemen struktur bangunan dengan cara yang teliti tanpa mengakibatkan kerosakan ke atas mana-mana bahagiannya;
- iv. Menjalankan atau menyebabkan ujian-ujian dijalankan ke atas bahan yang digunakan di dalam pembinaan bangunan-bangunan tersebut; dan
- v. Menjalankan atau menyebabkan ujian-ujian dijalankan ke atas bahagian bangunan yang difikirkan perlu oleh Jurutera Bertauliah berkenaan;

10. LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN

10.1. Satu laporan hasil pemeriksaan bangunan hendaklah mengandungi:-

- a) Keterangan terperinci mengenai pemeriksaan visual dan apa-apa penyiasatan struktur secara menyeluruh ke atas bangunan yang dijalankan oleh Jurutera Bertauliah itu;
- b) Analisa mengenai pemerhatian dan ujian-ujian yang dijalankan selaras dengan apa-apa pemeriksaan struktur bangunan secara menyeluruh' dan
- c) Syor-syor oleh Jurutera Bertauliah berkenaan mengenai kerja-kerja bangunan yang diperlukan bagi memastikan kestabilan dan keutuhan bangunan.

10.2. Pihak Berkuasa Tempatan boleh, jika ia berpuashati setelah menilai laporan pemeriksaan yang dikemukakan perenggan 10.1(a) atau laporan penyiasatan struktur secara menyeluruh dan syor-syor Jurutera Bertauliah yang dikemukakan di bawah perenggan 10.1(b) yang mana berkaitan:-

- a) Diterima secara menyeluruh;
- b) Ditolak;
- c) Diterima sebahagian daripadanya; atau
- d) Mendapatkan pandangan kedua mengenainya.

10.3. Pihak Berkuasa Tempatan hendaklah selepas itu:-

- a) Mengeluarkan satu perintah kepada pemilik bangunan untuk mengambil langkah-langkah yang bersesuaian untuk memperbetul atau memulihkan apa-apa kecacatan, deformasi atau kemerosotan seperti disyorkan oleh Jurutera Bertauliah berkenaan dalam tempoh sebagaimana yang boleh ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan; atau
- b) Selaras peruntukan seksyen 85A (13) Akta 133 mana-mana orang yang tidak mematuhi perintah yang diberikan dibawah subsyeksyen (11) boleh **apabila disabitkan dikenakan denda tidak lebih daripada satu ratus ribu ringgit atau penjara bagi tempoh tidak lebih daripada lima tahun atau kedua-duanya dan boleh juga dikenakan denda tambahan tidak lebih daripada lima ratus ringgit bagi tipa-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.**
- c) Boleh mengeluarkan, sebagai menggantikan penyiasatan di bawah Seksyen 83 Akta 133, arahan menutup atau merobohkan bangunan tersebut kepada pemiliknya jika Pihak Berkuasa Tempatan berpuashati bahawa struktur tersebut tidak boleh dibaikpulih ke tahap yang selamat kepada atau persekitarannya.

11. PELAKSANAAN KERJA-KERJA PEMBAIKAN

Kerja-kerja pembaikan besar dan pengukuhan, di mana perlu, hendaklah dianggap sebagai kerja-kerja bangunan. Contoh-contoh bagi kerja ini termasuklah menggantikan besi tetulang yang berkarat, pembinaan semula tangki air dan kerja-kerja "under pining". Dengan itu, semua permohonan yang berkaitan bagi mendapatkan kelulusan pelan-pelan, permit untuk menjalankan kerja-kerja bangunan dan pengawasan kerja-kerja bangunan hendaklah terpakai.

Kerja-kerja baikpulih yang kecil boleh dianggap sebagai penyelenggaraan rutin dan tidak memerlukan pengemukaan pelan atau permohonan permit.

Sekiranya terdapat keraguan mengenai tafsiran untuk kerja pembaikan besar atau kecil bolehlah dirujuk kepada Pengarah Unit Kawalan Bangunan, Jabatan Kerajaan Tempatan.

12. KESIMPULAN

Pemilik-pemilik hendaklah menganggap penyelenggaraan struktur bangunan sebagai perkara rutin yang mustahak dan hendaklah mempunyai sumber-sumber dan program penyelenggaraan yang dirancang dengan baik yang dilaksanakan sepanjang hayat bangunan-bangunan itu.

Adalah juga amat mustahak bagi Jurutera-jurutera Bertauliah yang telah dilantik untuk menjalankan pemeriksaan berjadual untuk tugas-tugas mereka secara profesional dan bertanggungjawab.

Rujukan

1. Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974; A133 Dan Pindaannya.
2. Akta Hakmilik Strata 1985; A318.
3. Akta Pendaftaran Jurutera 1967;A138.
4. Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Penyelenggaraan Dan Pengurusan) 2007;A757.
5. Majlis Bandaraya Petaling Jaya (Jun 2016).
6. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (Feb 1972)
7. Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (Mei 2013)