

KATEGORI MASALAH		SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
A	Masalah Perancangan	A1	Tiada Kajian Kemungkinan (<i>Feasibility Study</i>)	<p>Feasibility Study (FS) adalah kajian kemungkinan yang dijalankan di peringkat perancangan / pra-pelaksanaan bagi menentukan justifikasi keperluan, kesesuaian serta skop yang diperlukan dan ada kalanya sebagai justifikasi projek. Di antara ujian yang dilakukan di peringkat ini ialah siasatan tapak atau <i>Site Investigation (SI)</i>, ujian tanah, kajian isipadu lalulintas dan sebagainya.</p> <p>FS dilakukan berdasarkan keperluan projek atau kehendak semasa.</p>
		A2	Tiada Ringkasan Projek / <i>Project Brief</i>	<p>Ringkasan Projek / Project Brief adalah merupakan maklumat latar belakang ringkas mengenai cadangan projek. Ianya perlu mematuhi format seperti dalam Garis Panduan Penyediaan Ringkasan Projek Agensi Kerajaan 2006 yang mengandungi pelbagai butiran berkaitan projek seperti skop, objektif, keperluan ruang dan siling peruntukan bagi memudahkan Agensi Pelaksana merancang dan melaksanakan projek seperti kehendak / keperluan asal Klien.</p>
		A3	Tiada Pelan Induk / <i>Master Plan</i>	<p>Pelan Induk adalah pelan yang menyeluruh serta memberi gambaran secara umum mengenai cadangan kandungan perancangan pembangunan projek tersebut.</p>
		A4	Perubahan Skop Projek	<p>Perubahan terhadap skop atau komponen projek dari Ringkasan Projek yang telah dipersetujui bersama antara Klien dan Agensi Pelaksana yang perlu untuk dijalankan.</p> <p>Sebarang perubahan dari skop asal projek akan memberi kesan ke atas kos, tempoh pelaksanaan dan penjadualan projek. Pihak Agensi Pelaksana tidak boleh melakukan pindaan skop tanpa persetujuan pihak Klien.</p>

	KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
B	Masalah Tanah	B1	Pemilik tanah tidak dapat dikesan	<p>Pemilik tanah yang sebenar tidak dapat dikesan kerana :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rekod Pemilik tanah tiada atau tidak dapat dikesan di Pejabat Tanah; atau • Pemilik tanah sebenar tidak dapat dihubungi walaupun rekod ada.
		B2	Pemilik tanah tidak bersetuju kerana pelbagai sebab	<p>Pemilik tanah telah membuat bantahan kerana pelbagai sebab atau pertikaian mengenai keluasan tanah yang diambil, kadar pengiraan pampasan, jumlah pampasan, tiada persetujuan di antara pemilikan bersama dan sebagainya.</p>
		B3	Proses pengambilan balik tanah yang terlalu lama	<p>Proses pengambilan balik tanah dan kelulusannya terlalu lama dari yang dijangkakan seperti di peringkat penyediaan pelan pengambilan, permohonan ke Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) dan proses siasatan (proses yang menggunakan Borang A hingga Borang K).</p> <p>Kelewatan sedemikian menjejaskan penjadualan, perancangan asal dan tempoh pelaksanaan projek, di mana akan meningkatkan kos projek.</p>
		B4	Status pemilikan/guna tanah belum selesai/muktamad	<p>Isu berkaitan pemilikan tapak/guna tanah masih belum selesai ataupun dimuktamadkan dan menjejaskan pelaksanaan projek.</p> <p>Hakmilik ialah hasil terakhir kepada pemberimilikan atau pindah milik. Ia menjadi bahan bukti keempunyaan tanah.</p> <p>Terdapat dua (2) jenis hak milik tanah iaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hakmilik Tetap Tanah yang telah diukur halus dan keluasannya telah dimuktamadkan • Hakmilik Sementara Tanah yang telah diluluskan pemberimilikan tetapi belum diukur halus mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara 1995 (KTN)

KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
Samb. Masalah Tanah			<p>Sistem pemegangan tanah (Pemilikan Tanah) telah diwujudkan sebagai cara pendaftaran dan pengukuran tanah yang tepat sama ada sebagai sistem pemilikan tanah secara persendirian (menggunakan dokumen hak milik) dan juga sistem urusniaga tanah bermilik (<i>Alienated Plan</i>) yang memerlukan pendaftaran. Seksyen 40 Kanun Tanah Negara 1995 (KTN) telah menyatakan bahawa semua harta yang berada di atas tanah Kerajaan adalah kepunyaan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan PBN juga mempunyai kuasa untuk melupuskan tanah kepada seseorang / badan yang difikirkan layak dengan cara memberi hak milik tanah.</p>
	B5	Masalah Tapak Berkaitan Setinggalan, Rumah Ibadat Dan Penjaja Tanpa Lesen	<p>Projek tergendala kerana pelbagai isu berkaitan tapak projek seperti setinggalan, rumah ibadat atau penjaja</p> <ul style="list-style-type: none"> • Setinggalan ialah penghuni yang menghuni di tanah Kerajaan dengan mendirikan kediaman / premis secara haram. • Rumah ibadat mencakupi seperti gereja, kuil, tokong dan surau yang dibina secara haram dan perlu dirobuhkan. • Penjaja Tanpa Lesen adalah penjaja yang berniaga tanpa sebarang lesen atau lesen yang telah luput, yang menjual barangan di ruang yang tidak dibenarkan. <p>Halangan sedemikian menjejaskan pelaksanaan projek seperti setinggalan, rumah ibadat dan penjaja tanpa lesen.</p>
	B6	Bantahan Dari Pemilik Tanah Berdekatan	<p>Pemilik tanah berdekatan atau yang berkongsi sempadan dengan tapak projek membantah terhadap cadangan pembangunan projek berkenaan.</p> <p>Pelawaan bantahan di bawah Kaedah 5, Kaedah-kaedah Rancangan Pembangunan (Pindaan 1994) memberi peruntukan kepada jiran-jiran bersebelahan dan pihak-pihak yang berkepentingan terhadap cadangan serta permohonan kelulusan perancangan, yang melibatkan penukaran kegunaan zon guna tanah / bangunan ataupun menambah kepadatan penduduk; untuk mengemukakan bantahan dalam tempoh masa yang ditetapkan.</p>

KATEGORI MASALAH		SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
	Samb. Masalah Tanah	B7	Bantahan Berkaitan Persempadanan Tanah	<p>Pemilik bersebelahan termasuk antara individu, pemaju, Pihak Berkuasa Tempatan dan sebagainya membuat bantahan tentang persempadanan atau isu-isu berkaitan sempadan tanah.</p> <p>Hakmilik-hakmilik tanah yang sah memerlukan perihal sempadan-sempadan yang tepat. Ini bermakna bahawa pengukuran tanah yang cekap mestilah dibuat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suatu hakmilik boleh dikeluarkan bagi tanah dengan apa-apa perihal sempadan yang munasabah. Tetapi jika sempadan-sempadan itu tidak tepat sedangkan hakmilik itu masih lagi tidak boleh disangkal, ia memungkinkan menjadi terdedah kepada pertikaian mengenai sempadan. <p>Dengan pengukuran yang tepat, kemungkinan berlakunya apa-apa pertikaian mengenai sempadan dapat dihapuskan dan hakmilik sebenarnya tidak boleh disangkal dari segala segi.</p>
C	Masalah Peruntukan	C1	Peruntukan yang diluluskan tidak mencukupi	Peruntukan yang diluluskan oleh Unit Perancang Ekonomi (EPU), JPM untuk melaksanakan projek berkenaan tidak mencukupi atau kurang dari anggaran kos projek. Ini akan menyebabkan peruntukan tambahan perlu dirancang, skop projek dikurangkan, projek dilewatkan atau peruntukan tambahan dipohon.
		C2	Peruntukan tambahan diperlukan kerana VO atau perubahan skop yang sebenarnya diperlukan	<p>Peruntukan yang lebih dari peruntukan asal diperlukan bagi tambahan / perubahan skop projek kerana ada Arahan Perubahan Kerja (APK) / <i>Variation Order</i> (VO) atau perubahan skop untuk memenuhi keperluan sebenar.</p> <p><u>Rujukan:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [SPP Bil. 3/2008 - Pelaksanaan Syarat Perubahan Harga Di Dalam Kontrak Kerja bertarikh 6 Ogos 2008] 2. [Arahan Perbendaharaan Fasal 202]

KATEGORI MASALAH		SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
	Samb. Masalah Peruntukan	C3	Peruntukan lewat disalurkan untuk membuat tuntutan kerja yang telah diperakukan	Waran peruntukan lewat diterima oleh Agensi Pelaksana yang menjejaskan bayaran serta lain-lain tindakan berkaitan kewangan dan perbelanjaan projek tersebut.
D	Masalah Tawaran	D1	Proses tender mengambil masa yang lama	<p>Tempoh proses tender didapati terlalu lama. Ia merangkumi penyediaan dokumen tender, mengiklan tender, penilaian dan pengeluaran Surat Setujuterima Tender (SST). Petender diberi tempoh tidak kurang dari 21 hari untuk mengemukakan tawaran bagi tender tempatan. Tempoh sah laku tender yang minima ialah 90 hari mulai daripada tarikh tawaran ditutup.</p> <p>Jadual tender dipamerkan di papan kenyataan agensi di tempat yang mudah dilihat oleh orang awam bagi tempoh sekurang-kurangnya 2 minggu.</p>
		D2	Pemilihan tidak mengikut prosedur	<p>Pemilihan kontraktor yang berjaya tidak mengikut proses dan prosedur yang telah ditetapkan di dalam Kontrak / Dokumen Perjanjian.</p> <p>Laporan daripada Jawatankuasa Penilaian Teknikal dan Jawatankuasa Penilaian Harga hendaklah dirangkumkan untuk mendapatkan syor dan perakuan berasaskan tawaran terendah yang dinilai dan boleh diterima (<i>the lowest evaluated and acceptable tender</i>).</p> <p>Faktor-faktor seperti harga, latarbelakang syarikat, tempoh siap / penghantaran, kualiti, rekod-rekod yang lalu hendaklah dijadikan asas pemilihan.</p>
E	Masalah Tapak	E1	Lokasi cadangan untuk Pembangunan / Kegunaan didapati kurang sesuai	Lokasi yang dicadangkan untuk pembangunan / kegunaan didapati kurang sesuai. Ia merangkumi dari sudut persekitaran, jenis aktiviti, kedudukan, kesan dari sebarang pembangunan yang dijangka atau cadangan kegunaan pembangunan.

KATEGORI MASALAH		SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
	Samb. Masalah Tapak	E2	Keluasan tapak tidak mencukupi	Keluasan tapak tidak mencukupi untuk memenuhi keperluan, keluasan lantai dan saiz bangunan, infrastruktur dan lain-lain keperluan seperti yang terdapat dalam skop kerja.
		E3	Keadaan topografi yang sukar	Topografi tapak yang menyukarkan pelaksanaan projek seperti yang berbukit, berpaya, bergaung di mana kos projek akan berlipat ganda sekiranya projek ini diteruskan.
		E4	Ruang / laluan masuk ke tapak tiada atau terdapat halangan	Kelulusan dari pemilik tanah untuk ruang / laluan masuk ke tapak perlu diperolehi terlebih dahulu. Terdapat juga kes tertentu di mana Pemilik tanah berdekatan tidak bersetuju untuk kegunaan tanahnya sebagai ruang / laluan masuk ke tapak projek. Oleh yang sedemikian, laluan lain atau tapak gantian perlu dipertimbangkan.
		E5	Keadaan tanah	Masalah teknikal di tapak projek di mana keadaan bawah permukaan (<i>sub-surface</i>) akan menyukarkan pembinaan di tapak serta memerlukan pelbagai rawatan. Antara masalah yang dikenalpasti ialah tanah tidak stabil, mudah mendap, lapisan batu bawah tanah yang tebal dan sebagainya. Kebiasaannya, rekabentuk perlu dipinda untuk mengatasi masalah sedemikian di mana kos projek akan juga meningkat.
F	Masalah Keupayaan Agensi Pelaksana	F1	Kurang komitmen dari Agensi Pelaksana	Projek tergendala atau pelaksanaannya tidak memuaskan kerana P.P. atau W.P.P. kurang memberi komitmen, di samping perlu memantau pelaksanaan projek yang terlalu banyak. Pihak Agensi Pelaksana perlulah memastikan P.P. atau W.P.P. yang dilantik terdiri dari individu-individu yang komited dan dapat mengawalselia projek sepenuhnya supaya projek dapat disiapkan seperti yang dirancang dan berkualiti. Agensi Pelaksana turut bertanggungjawab ke atas projek-projek yang dilaksanakan melalui perunding.

KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
Samb. Masalah Keupayaan Agensi Pelaksana	F2	Pasukan Projek tidak mempunyai kompetensi / kepakaran yang mencukupi	Pasukan Projek mestilah mempunyai kompetensi dan juga kepakaran yang relevan dengan projek-projek yang dilaksanakannya. Ini adalah kerana Pasukan Projek ini bertanggungjawab sepenuhnya ke atas penyeliaan, pengujian dan pemantauan kesemua kerja-kerja yang termaktub dalam Kontrak sehinggalah ke peringkat penyerahan.
	F3	Kelemahan Pentadbiran Kontrak	<p>P.P. bertanggungjawab untuk mematuhi fasal-fasal yang berkaitan dengan tugas dan peranan P.P. seperti yang terdapat dalam borang JKR 203.</p> <p>Kelewatan P.P./ W.P.P. mengambil tindakan mengikut syarat-syarat kontrak ke atas perkara-perkara di bawah akan menjejaskan kelancaran pelaksanaan projek.</p> <hr/> <p>i. <u>Kelulusan APK terlalu lama</u></p> <p>P.P. mengambil masa yang lama untuk mendapatkan kelulusan APK selepas arahan dikeluarkan sehingga menjejaskan pelaksanaan projek seterusnya.</p> <p>Arahan Perubahan Kerja (APK/VO) ialah sebarang penyimpangan daripada perjanjian kontrak berkaitan dengan pelan, spesifikasi dan/ atau Senarai Kuantiti sama ada dipinda, ditambah atau dikurangkan. Oleh yang demikian, setiap APK mestilah diluluskan terlebih dahulu sebelum proses pembayaran dilakukan.</p> <p>Tempoh kelulusan APK mestilah dilakukan dalam tempoh yang tidak lewat dari "Tempoh Masa Pertimbangan" seperti yang ditetapkan dalam Surat Arahan Perbendaharaan Bil. S/K.KEW/PK/PP/1100/000000/10/31 JLD.31 SK.12(5) bertarikh 30 Nov 2011, untuk memperkemaskan pelaksanaan APK sebagaimana dalam AP 202.</p>

KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH	KETERANGAN
<p>Samb. Masalah Keupayaan Agensi Pelaksana</p>		<p>Intipati “Tempoh Masa Pertimbangan” yang telah ditentukan dalam SAP berkenaan ialah :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jawatankuasa yang dipengerusikan oleh P.P. ialah 7 hari. • Jawatankuasa VO peringkat Agensi / Lembaga Perolehan Agensi ialah 14 hari. • Ketua Setiausaha Perbendaharaan atau Pegawai Kewangan Negeri ialah 14 hari. <p>ii. <u>Pelantikan kontraktor M&E (NSC) lewat</u></p> <p>Pihak Agensi Pelaksana mengambil masa untuk melantik NSC.</p> <p>iii. <u>Kerja WPS tertanggung dan lewat dilaksanakan</u></p> <p>P.P. atau W.P.P. lewat dalam memberi keputusan ke atas kerja-kerja WPS.</p> <p>Wang Peruntukan Sementara (WPS) bererti sejumlah wang yang diperuntukkan bagi kerja, bekalan barang-barang atau bahan yang sama sekali tidak boleh diramal, ditetapkan atau dihuraikan semasa dokumen tender disediakan.</p> <p>Mengikut Syarat-Syarat Kontrak JKR 203/203A, perbelanjaan WPS termasuk kuasa mengarah kontraktor atau melantik mana-mana subkontraktor untuk melaksanakan kerja tersebut adalah di bawah bidangkuasa P.P. .</p> <p>Bagi kerja yang dijangka melebihi 30% daripada nilai asal yang diperuntukkan dalam kontrak, kelulusan hendaklah diperolehi terlebih dahulu daripada Pegawai Yang Menandatangani Kontrak.</p> <p>iv. <u>Bayaran kepada Perunding / Kontraktor dan pembekal lewat</u></p> <p>P.P. atau W.P.P. lewat dalam tindakannya untuk membuat bayaran kepada Perunding / Kontraktor dan Pembekal. Tindakan sedemikian akan menjejaskan keupayaan kewangan terutamanya kapasiti pelaksanaan projek.</p>

KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH	KETERANGAN
<p style="text-align: center;">Samb. Masalah Keupayaan Agensi Pelaksana</p>		<p><u>Rujukan:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SPP Bil. 6 tahun 2001 bertarikh 13 April 2001 <ul style="list-style-type: none"> • Semua tuntutan yang telah disahkan mestilah dibuat bayaran sebanyak 50% dalam masa 14 hari sekiranya ia tidak dapat dibayar keseluruhannya atas sebab-sebab tertentu. 2. Surat Arahan KPKR Bil 9/2011 bertarikh 7 September 2011 <ul style="list-style-type: none"> • Bayaran kepada kontraktor perlu dibuat dalam tempoh 14 hari dari tarikh sesuatu penilaian itu sehingga cek bayaran dikeluarkan kepada Kontraktor berkenaan. • Penilaian bayaran kemajuan kerja di tapak oleh Pegawai JKR hendaklah dibuat setiap bulan tidak kira sama ada kontraktor ada mengemukakan tuntutan atau tidak pada bulan tersebut. <p>v. <u>Tindakan penamatan / pelantikan kontraktor lewat</u></p> <p>P.P. mengambil tindakan yang lewat untuk mengesyorkan penamatan kontraktor seperti yang terdapat dalam Syarat-Syarat Kontrak Fasal Arahan P.P. Dalam Borang JKR 203.</p> <p>Agensi Pelaksana / Klien mengambil tindakan yang lewat untuk melantik semula kontraktor termasuk kontraktor penyiap selaras dengan SPP Bil. 8/2009 - Peraturan Pelantikan Kontraktor Penyiap Bagi Projek Sakit bertarikh 1 September 2009.</p> <p>vi. Lain-lain yang berkaitan</p>

KATEGORI MASALAH		SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
G	Masalah Perunding	G1	Perunding tiada pengalaman yang serupa atau kurang pengalaman	Perunding tiada / kurang pengalaman yang bersesuaian atau serupa dengan bidang / jenis projek yang dilaksanakan.
		G2	Perunding gagal memberi komitmen	<p>Perunding dianggap tidak memberi komitmen kerana :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tidak mematuhi skop tanggungjawab untuk menghadiri pelbagai mesyuarat berkaitan projek kecuali Mesyuarat Utama; • Tidak mengadakan mesyuarat bulanan di tapak; • Tidak memproses atau mengambil tindakan ke atas dokumen-dokumen berkaitan projek; dan • Tiada pegawai penyelia di tapak dan/atau <i>Clerk of Work / (C.O.W)</i> projek untuk mengawasi kerja-kerja kontraktor, walaupun telah diperuntukkan dalam Perjanjian Perunding.
		G3	Perunding gagal untuk menyelaras pelaksanaan projek atau mentadbir kontrak (Sekiranya dilantik sebagai Wakil Pegawai Penguasa/W.P.P.)	<p>Prestasi Perunding yang tidak memuaskan untuk menjalankan perkara berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menyelaras pelaksanaan projek mengikut perancangan kerja yang dipersetujui dan Program Kerja berdasarkan <i>Gantt Chart</i>, <i>Critical Path Analysis (CPA)</i> atau <i>Critical Path Method (CPM)</i> seperti yang telah ditentukan; termasuk butiran terperinci rekabentuk, kelulusan bahan dan sebagainya; • Mematuhi syarat-syarat kontrak semasa pelaksanaan projek; • Tidak memantau dan menyelaras projek di tapak; dan • Membenarkan individu yang tidak bertauliah atau yang tidak layak memantau projek.

KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH	KETERANGAN
Samb. Masalah Perunding	G4 Pengarah Urusan (Pemilikan Tunggal) meninggal dunia/muflis	<p>Firma Perunding Pemilikan Tunggal (Sole Proprietor) merupakan jenis perniagaan yang dimiliki dan dikawal oleh seorang individu secara bersendirian yang berdaftar dengan Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) di bawah Akta Pendaftaran Perniagaan 1956, dan berdaftar dengan Kementerian Kewangan Malaysia (MOF) secara atas talian (<i>online</i>) melalui ePerolehan, sekiranya ingin melaksanakan urus niaga dengan Kerajaan.</p> <p>Penetapan tempoh perkhidmatan perunding yang dilantik adalah berdasarkan jadual pelaksanaan projek pembangunan fizikal/kajian yang disediakan tertakluk kepada skop dan bidang perkhidmatan yang berkaitan. Sebagai contoh :</p> <p>(a) Projek Pembangunan Fizikal</p> <p>Tempoh perkhidmatan adalah bermula daripada pelantikan hingga tamat tempoh kecacatan/penutupan akaun projek, bergantung pada keperluan Agensi.</p> <p>(b) Projek Kajian</p> <p>Tempoh perkhidmatan adalah bermula daripada pelantikan sehingga laporan akhir diterima dan dipersetujui oleh Agensi.</p> <p>*Sekiranya firma yang dilantik adalah sole proprietorship dan pemilik tersebut meninggal dunia, perjanjian dengan Agensi adalah terbatal dengan sendirinya. Agensi dibenarkan untuk melantik perunding baru bagi pelaksanaan projek tersebut dan memastikan isu-isu perundangan berkaitan perjanjian asal telah diselesaikan.</p> <p><i>*Manual Perolehan Pelantikan Perunding (Edisi 2011)</i></p> <p><u>Nota:</u> Bagi Firma Perunding yang ditubuhkan secara perkongsian (<i>partnership</i>), sekiranya salah seorang rakan kongsi meninggal dunia, firma tersebut masih boleh meneruskan perkhidmatan sekiranya salah seorang atau lebih rakan kongsi yang lainnya bertaraf Profesional.</p>

KATEGORI MASALAH		SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
	Samb. Masalah Perunding			<p>*Sekiranya Firma Perunding diisytiharkan bankrap / muflis oleh mahkamah, pendaftaran akan terbatal dan permohonan pendaftaran baru hanya boleh dibuat selepas mahkamah membebaskan (<i>discharge</i>) Firma Perunding/pemilik/pengurusan daripada kebangkrapan dan/atau pemilik/pengurusan bagi firma tersebut bebas daripada pengisytiharan bankrap oleh mahkamah.</p> <p>*SPP Bil. 6/2010 (Lampiran 2)</p>
H	Masalah Kontraktor	H1	Tiada/Kurang pengalaman	<p>Kontraktor kurang / tiada pengalaman yang bersesuaian, seperti situasi berikut :-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pertama kali berjaya mendapat kontrak Kerajaan, di mana tidak arif berkaitan tatacara/prosedur yang perlu dilaksanakan; • Pertama kali mendapat kontrak yang lebih tinggi daripada kontrak yang biasa dilaksanakan (Kontraktor naiktaraf); dan • Tiada pengalaman di dalam pelaksanaan projek yang memerlukan bidang kepakaran tertentu seperti pembinaan hospital, jambatan, dsbnya.
		H2	Kelemahan pengurusan projek	<p>Pasukan Projek kontraktor utama tidak mempunyai kemahiran yang baik dalam merancang dan menguruskan projek dalam pelbagai aspek, seperti :-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Merancang aktiviti kerja di tapak bersesuaian mengikut tempoh kontrak; • Merancang keperluan sumber manusia, bahan binaan dan jentera mengikut kemajuan kerja; • Penyelarasan lukisan – lukisan pembinaan oleh perunding; dan • Penyelarasan dan pemantauan kerja oleh pihak NSC/Sub-Kontraktor/Pembekal.

KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
Samb. Masalah Kontraktor	H3	Kontraktor tiada kapasiti kewangan mencukupi atau kredit kewangan (<i>Money</i>)	<p>Kontraktor mempunyai masalah berkaitan kewangan kerana :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiada modal pusingan; dan • Tiada sumber kewangan mencukupi. <p>Pihak kontraktor tidak mempunyai kemudahan kredit bahan binaan dengan pihak pembekal bahan binaan.</p> <p>Semua transaksi dalam bentuk tunai boleh dilakukan secara 'berhutang' melalui penggunaan kredit bahan binaan. Kredit bahan binaan memudahkan kontraktor mendapatkan bahan binaan walaupun kapasiti kewangan sudah berkurangan.</p>
	H4	Tenaga Kerja (<i>Manpower</i>)	<p>Kontraktor mempunyai masalah berkaitan tenaga kerja :-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bilangan pekerja tidak mencukupi; • Tenaga kerja asing tidak mempunyai permit kerja; dan • Pekerja tiada/kurang pengalaman/kepakaran yang berkaitan.
	H5	Mesin/Jentera (<i>Machineries</i>)	<p>Kontraktor mempunyai masalah berkaitan mesin/jentera :-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bilangan mesin/jentera tidak mencukupi; • Kadar sewa mesin/jentera yang tinggi.
	H6	Bahan Binaan (<i>Materials</i>)	<p>Kontraktor mempunyai masalah berkaitan bahan binaan :-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tidak mengikut spesifikasi; • Tiada kelulusan PP/WPP; • Tidak mencukupi; dan • Kelewatan penghantaran ke tapak.
	H7	Penghantaran tidak selaras dengan jadual pembinaan	<p>Bekalan (seperti bahan binaan, peralatan dan jentera) untuk kerja-kerja di tapak pembinaan menghadapi masalah penghantaran kerana pengangkutannya tidak dapat diatur/diselaras mengikut jadual pembinaan.</p>

KATEGORI MASALAH		SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
I	Masalah Utiliti	I1	Kelewatan/ Karenah birokrasi Syarikat Utiliti	<ul style="list-style-type: none"> Proses penyambungan utiliti dari tapak projek ke kemudahan sedia ada mengambil masa yang lama, contohnya penyambungan ke talian bekalan elektrik, paip air dan sebagainya kerana kelemahan pengurusan pihak syarikat utiliti. Pelbagai syarat tambahan atau perubahan syarat yang telah dikenakan oleh pihak ketiga termasuk dari PBT dan agensi utiliti yang berkaitan setelah peringkat pembinaan bermula, tidak sepertimana kelulusan asal yang diperolehi di peringkat awal pelaksanaan projek. Skop tambahan sedemikian akan meningkatkan kos projek keseluruhan serta penjadualan pelaksanaan projek yang asal.
		I2	Kelewatan dokumentasi untuk penyambungan utiliti	Pihak Klien / Agensi Pelaksana / Perunding / Kontraktor lewat mengemukakan dokumen-dokumen lengkap yang diperlukan untuk permohonan penyambungan bekalan utiliti yang menjejaskan perancangan dan kemajuan projek.
		I3	Peruntukan pemindahan/ pengalihan utiliti	Peruntukan untuk kos penyambungan, pengalihan dan pemasangan semula utiliti tidak dirancang dan tiada dalam kontrak atau tidak mencukupi. Klien perlu memohon peruntukan tambahan bagi menampung kos kerja-kerja yang diperlukan.
		I4	Kelewatan bayaran Caj Sumbangan / Wang Sumbangan Modal	Pihak Klien / Agensi Pelaksana / Perunding / Kontraktor lewat membuat bayaran Caj Sumbangan / Wang Sumbangan Modal yang menjejaskan penyambungan bekalan utiliti.
		I5	Pemetaan Utiliti (<i>Utility Mapping</i>) dalam tanah (<i>sub-terranean</i>) dan di bawah permukaan (<i>sub-surface</i>) sukar dikesan	<p>Tiada sebarang data, rujukan atau butiran mengenai kedudukan, lokasi serta jenis utiliti di dalam tanah yang berada dalam tapak projek yang berkaitan.</p> <p>Usaha perlulah dilakukan untuk menjalankan pemetaan melalui pengesanan utiliti dalam tanah (<i>sub-terranean</i>) dan di bawah permukaan (<i>sub-surface</i>).</p>

KATEGORI MASALAH		SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
J	Masalah Pelaksanaan Projek	J1	Penyelarasan dengan Kerajaan Negeri	<p>Tiada atau kurang koordinasi dan penyelarasan bersama dengan pihak Kerajaan Negeri dalam melaksanakan sesuatu projek.</p> <p>Contohnya, berlaku percanggahan maklumat berkaitan pelaksanaan projek di mana pihak Kerajaan Negeri menolak sesuatu projek yang dirancang oleh pihak Kerajaan Persekutuan atas sebab-sebab tertentu.</p>
		J2	Masalah koordinasi antara Klien/Agensi Pelaksana/Perunding/Kontraktor/Pihak ketiga	<p>Pelaksanaan Projek terjejas kerana berlakunya masalah antara mana-mana pihak yang berkait dengan projek iaitu Klien/Agensi Pelaksana/Perunding/Kontraktor/Pihak ketiga.</p>
		J3	Perubahan skop dari Klien di peringkat pembinaan	<p>Pelbagai perubahan kerja di atas permintaan Klien atau pelbagai pihak mengenai rekabentuk, spesifikasi, <i>finishes</i> ataupun lain-lain perkara yang tidak diperlukan berdasarkan Ringkasan Projek atau skop asal.</p> <p>Senario sedemikian menjejaskan penjadualan pelaksanaan, rekabentuk serta kos projek. Ini juga satu pembaziran terutamanya bagi kerja yang tidak diperlukan.</p> <p>Pertambahan dan perubahan dari skop asal melewati pelaksanaan projek disebabkan perkara berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kelewatan untuk meluluskan sebagai VO kepada pertambahan dan perubahan kerja; • Pihak Agensi Pelaksana perlu mendapat persetujuan dari pihak Klien; • Permohonan dan kelulusan peruntukan tambahan perlu dilakukan; dan • Pertambahan dan perubahan memerlukan pindaan rekabentuk termasuk keperluan M & E.

KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
Samb. Masalah Pelaksanaan Projek	J4	Kerja-kerja luar sempadan dan tidak masuk dalam skop asal	<p>Berlaku keperluan menambah skop projek yang menjejaskan penjadualan asal pelaksanaan projek seperti berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kerja-kerja tambahan yang sebenarnya diperlukan kerana di luar kawasan tapak projek dan tidak dimasukkan dalam skop kerja asal kontrak; dan • Kerja-kerja tambahan yang sebenarnya diperlukan tetapi terletak di luar sempadan, tapak projek atau ROW.
	J5	Kelulusan dari PBT / pihak ketiga lewat	<p>Pelbagai kelulusan dari pihak ketiga termasuk dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) seperti Kelulusan Merancang / <i>Development Order</i>, Kelulusan Pelan Bangunan, kelulusan dari JAS, OSHA dan sebagainya lewat sehingga menjejaskan prestasi projek.</p>
	J6	Arahan Berhenti Kerja (<i>Stop Work Order</i>) oleh PBT/Pegawai Penguasa (P.P.) /CIDB/DOSH	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) akan mengeluarkan <i>Stop Work Order</i> semasa aktiviti pembinaan, disebabkan perkara-perkara berikut :- <ol style="list-style-type: none"> (a) Pihak kontraktor telah memulakan kerja tanpa mengikut prosedur yang ditetapkan; (b) Aktiviti pembinaan mengganggu ketenteraman/keselesaan orang awam (melalui aduan awam), seperti jalan-jalan utama kotor disebabkan oleh kenderaan pembinaan yang keluar masuk, penggunaan mesin/jentera yang menghasilkan bunyi bising, berlaku banjir kilat disebabkan sistem perparitan sementara yang tidak disediakan/tidak sempurna, dsb. 2. P.P./W.P.P. akan mengeluarkan <i>Stop Work Order</i> apabila :- <ol style="list-style-type: none"> (a) Pihak kontraktor melaksanakan kerja di tapak tidak mengikut spesifikasi yang ditetapkan; (b) Pihak kontraktor melaksanakan kerja tanpa kelulusan P.P./W.P.P.; (c) Pihak kontraktor gagal melaksanakan obligasi kontraknya. Sebagai contoh tidak mengikut arahan P.P./W.P.P.; (d) Berlaku kemalangan di tapak bina, dsb

KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
Samb. Masalah Pelaksanaan Projek			<p>3. Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan (CIDB) akan mengeluarkan <i>Stop Work Order</i> apabila mendapati :-</p> <p>(a) Syarikat pemborong/kontraktor tidak berdaftar dengan CIDB (Bahagian VI Akta 520:1994);</p> <p>(b) Lesen pendaftaran syarikat pemborong/kontraktor luput dan tidak diperbaharui;</p> <p>(c) Syarikat pemborong/kontraktor bagi kerja pembinaan melebihi RM 500,000.00 tidak membayar levi dengan kadar 0.25% (Bahagian VIII Akta 520:1994);</p> <p>(d) Pekerja di tapak pembinaan tidak mempunyai kad hijau CIDB.</p> <p>4. Pegawai Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan (JKKP @ DOSH) berperanan untuk menguatkuasakan Akta Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan 1994 (OSHA) dan mengeluarkan arahan pembaikan atau <i>Stop Work Order</i>, sekiranya mendapati aspek keselamatan di tempat kerja adalah tidak memuaskan dan boleh mendakwa majikan yang gagal mematuhi mana-mana keperluan undang-undang keselamatan dan kesihatan.</p>
	J7	Campur tangan pihak ketiga	<p>Campur tangan dari pihak ketiga khususnya yang tidak terlibat secara langsung dengan projek akan menjejaskan prestasi projek.</p> <p>Agensi Pelaksana dan Perunding tidak sepatutnya membuat sebarang perubahan, pindaan atau penambahan ke atas skop projek tanpa melalui saluran yang rasmi.</p>
	J8	Syarat tambahan oleh pihak ketiga (selain berkaitan utiliti)	<p>Pelbagai syarat tambahan atau perubahan syarat yang telah dikenakan oleh pihak ketiga termasuk dari PBT setelah pembinaan bermula. Skop tambahan sedemikian akan meningkatkan kos projek keseluruhan serta penjadualan pelaksanaan projek yang asal.</p>

KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
Samb. Masalah Pelaksanaan Projek	J9	Lukisan Pembinaan dari Klien / Perunding lewat atau tiada	Lukisan Pembinaan dan perincian termasuk pindaan-pindaan yang diperlukan sangat lewat diterima, di mana akan menjejaskan perancangan aktiviti pembinaan.
	J10	Dokumen Kontrak tidak dimeterikan / dimuktamadkan	Dokumen kontrak sepatutnya ditandatangani atau dimeteri dalam masa 4 bulan dari tarikh SST. Sekiranya tidak dilaksanakan dalam tempoh yang ditetapkan, bayaran kepada pihak kontraktor tidak boleh dilaksanakan.
	J11	Kesukaran mendapat bekalan bahan binaan	<p>Bekalan bahan binaan sukar diperolehi kerana sebab-sebab seperti berikut :-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bilangan pembekal yang terhad; • Kuantiti bahan binaan di pasaran terhad; • Permintaan yang tinggi terhadap sesuatu bahan kerana keperluan pelaksanaan projek yang serentak; • Syarat pembekal seperti bayaran tunai dan sebagainya; dan • Spesifikasi memerlukan bahan import yang mengambil masa penghantaran.
	J12	Harga bahan di pasaran naik	<p>Harga bahan binaan di pasaran naik contohnya harga besi, simen dan sebagainya*</p> <p><u>*Rujukan :</u></p> <p>Kontraktor boleh memohon penyelarasan dan perubahan di dalam kontrak kerja berdasarkan kepada pekeliling berikut :-</p> <p><u>SPP Bil. 3/2008 :</u> Pelaksanaan Syarat Perubahan Harga Di Dalam Kontrak Kerja bertarikh 6 Ogos 2008.</p> <p>Syarat adalah tertakluk kepada :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11 jenis bahan Kerja-kerja Kejuruteraan Awam • 14 jenis bahan bagi Kerja-kerja Binaan Bangunan • 7 kategori komponen untuk Kerja-kerja Mekanikal dan Elektrikal

KATEGORI MASALAH	SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
Samb. Masalah Pelaksanaan Projek	J13	Kesukaran mengangkut bahan binaan/jentera ke tapak	Bahan binaan/jentera sukar dibawa ke tapak bina disebabkan lokasi projek yang jauh di pedalaman.
	J14	Kerja tidak mengikut spesifikasi	<p>Bahan, prosedur kerja dan produk tidak mematuhi spesifikasi seperti yang telah ditetapkan dalam Dokumen Kontrak.</p> <p>Kontraktor gagal / tidak mengambil tindakan untuk membuat ujian ke atas bahan-bahan dan barang-barang seperti yang diperlukan dalam syarat kontrak.</p> <p>Di mana perlu, sijil kelulusan ujian yang penting disediakan untuk semakan.</p> <p>Kontraktor hendaklah memberi kepada P.P. baucar-baucar dan/atau perakuan ujian pengilang untuk membuktikan bahawa bahan-bahan dan barang-barang itu mematuhi Senarai Kuantiti dan/atau Spesifikasi itu.</p>
	J15	Kualiti binaan kurang memuaskan	Kualiti kerja didapati tidak memenuhi kualiti seperti yang telah ditetapkan dalam Dokumen Kontrak.

KATEGORI MASALAH		SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
K	Masalah Luar Jangka	K1	Bencana Alam	<p>i. <u>Tanah runtuh</u></p> <p>Tapak projek tidak selamat kerana terletak berhampiran kawasan tanah runtuh yang kurang selamat atau dibina di atas kawasan tanah runtuh.</p> <p>Tanah runtuh merupakan kejadian geologi yang kerap berlaku disebabkan pergerakan tanah sehingga menyebabkan batu jatuh, kegagalan dalam cerun dan aliran sampah yang cetek.</p> <p>Walaupun punca utama berlakunya kejadian tanah runtuh adalah graviti yang bertindak pada cerun yang curam, ia juga boleh berlaku disebabkan kegelongsoran tanah, pergerakan tanah / batu yang jatuh dari ketinggian tertentu serta faktor-faktor tambahan yang lain.</p> <p>ii. <u>Mendapan</u></p> <p>Tapak projek terletak di atas kawasan tanah yang mendap dan tidak stabil.</p> <p>Mendapan tanah boleh berlaku disebabkan kadar penurunan tanah yang tidak sekata. Kejadian mendapan tanah boleh berlaku sekiranya ada pergerakan tanah atau permukaan tanah yang turun seperti kawasan tambakan yang dipadatkan tanpa mengikut spesifikasi sebenar.</p> <p>iii. <u>Banjir</u></p> <p>Tapak projek terletak di kawasan yang mudah ditenggelami banjir termasuk banjir kilat.</p> <p>Banjir ialah keadaan air yang menenggelami atau menggenangi sesuatu kawasan atau tempat yang luas. Ia mudah berlaku kepada kawasan-kawasan yang rendah, apabila air sungai berdekatan melimpah atau kolam semulajadi dan tempat takungan air buatan manusia gagal menampung air tambahan.</p>

KATEGORI MASALAH		SUB KATEGORI MASALAH		KETERANGAN
	Samb. Masalah Luar Jangka			<p>iv. <u>Tanah jertus atau tidak stabil</u></p> <p>Tapak projek terletak di kawasan yang tidak stabil kerana mudah jertus.</p> <p>Kejadian tanah jertus tidak semestinya fenomena alam semulajadi tetapi mungkin disebabkan oleh aktiviti manusia yang mengolah topografi dengan mengabaikan keutuhan struktur tanah. Ia boleh berlaku disebabkan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kejadian gelinciran dalam tanah apabila strukturnya menjadi longgar selepas lapisan tanah dikorek. • Lapisan terbawah seperti tanah liat dan lumpur tidak telap air yang menyebabkan aliran air di atasnya.
		K2	Kemalangan	Situasi yang melibatkan kecederaan /kehilangan nyawa yang disebabkan oleh kebakaran, kemalangan di tapak bina dan lain-lain perkara berkaitan keselamatan dan kesihatan pekerjaan.
		K3	Keselamatan Negara	Perkara-perkara yang di luar kawalan sedia ada dan melibatkan keselamatan negara (Cth : peperangan, rusuhan, dsb)
L	Masalah Lain - Lain			(Bahagian ini diisi sekiranya lawatan / mesyuarat di tapak menemui lain-lain masalah yang tiada dalam medan di atas)