



KERAJAAN MALAYSIA

RISALAH PENGENALAN

APA YANG ANDA PERLU TAHU
MENGENAI
PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN



KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
12 APRIL 2007

1. Apa Dimaksudkan Dengan 'Perakuan Siap Dan Pematuhan'?

Sesuatu bangunan yang didirikan perlu mempunyai perakuan yang mengesahkan ia selamat dan layak diduduki. Perakuan ini hanya dikeluarkan setelah pembinaannya mematuhi peruntukan undang-undang, pelan bangunan yang diluluskan dan juga syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan di peringkat kelulusan pelan. Adalah menjadi satu kesalahan bagi seseorang itu menduduki sesuatu bangunan, samada bangunan komersial atau bangunan kediaman, yang tidak memiliki perakuan.

'Perakuan Siap dan Pematuhan' (*Certificate of Completion and Compliance – CCC*) adalah perakuan bangunan yang diperluaskan dari perakuan CCC sedia ada ke atas banglo yang dibina berasingan kepada bangunan-bangunan kategori lain yang lebih kompleks. Perakuan ini dikeluarkan oleh para profesional yang terdiri daripada Arkitek Profesional yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia, Jurutera Profesional yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia atau Pelukis Pelan Bangunan yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia. Para profesional dan Pelukis Pelan Bangunan ini dilantik oleh pihak pemaju sebagai perunding projek untuk mengawasi bangunan yang didirikan dari peringkat penyediaan pelan sehingga bangunan berkenaan siap dibina.

CCC menggantikan Perakuan Kelayakan Menduduki (*Certificate of Fitness for Occupation – CFO*) yang dikeluarkan oleh PBT.

Oleh kerana sesuatu projek pemajuan bangunan itu melibatkan pelbagai pihak, Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan) 2007 (Akta A1286) dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan) 2007 mentakrifkan para profesional yang mengeluarkan CCC sebagai 'Orang Utama Yang Mengemukakan' (*Principal Submitting Person – PSP*). Takrif ini adalah

bertujuan membezakan peranan yang dimainkan di antara para profesional dengan pihak-pihak seperti kontraktor atau lain-lain profesional yang turut terlibat dalam projek berkenaan. PSP juga merupakan pihak yang bertanggungjawab mengemukakan pelan bangunan untuk kelulusan PBT.

2. *Kenapa CCC Diperkenalkan?*

Pengenalan CCC adalah sejajar dengan hasrat Kerajaan melaksanakan pendekatan *self-certification* dan *self-regulation* dalam industri pembinaan. Ia bertunjangan matlamat mengurangkan karenah birokrasi di samping memudahkan proses dan prosidur di mana pihak-pihak seperti pemaju dan para profesional yang terlibat dalam industri ini berurusan dengan pihak Kerajaan. Secara keseluruhannya, menerusi pelaksanaan sistem CCC, norma masa yang diambil dalam projek pemajuan bangunan akan dapat dikurangkan. Penjimatan masa ini akan membantu mengurangkan kos menjalankan perniagaan oleh pihak pelabur dan pemaju. Ini pula akan seterusnya menyumbang kepada meningkatkan lagi daya saing negara.

Para profesional merupakan pihak yang paling memahami sesuatu projek pemajuan bangunan kerana terlibat secara langsung dalam keseluruhan peringkat pembangunannya. Sebelum CCC diperkenalkan dan di bawah sistem pengeluaran CFO oleh PBT, para profesional juga sememangnya telah diwajibkan secara perundangan untuk memperakukan kelayakan menduduki bangunan. Atas sebab-sebab ini, sewajarnya para profesional diberi kepercayaan dan tanggungjawab mengeluarkan perakuan siap dan pematuhan bagi bangunan yang didirikan.

3. *Apakah Kelebihan CCC Kepada Pemilik Bangunan?*

Peningkatan kecekapan dalam sistem penyampaian perkhidmatan urusan pembinaan menerusi pengenalan sistem CCC tidak sahaja akan memberi kelebihan kepada para pelabur dan pemaju tetapi juga kepada pihak pembeli dan pemilik bangunan.

Dengan pelaksanaan sistem perakuan baru ini, perakuan CCC boleh dikeluarkan serentak atau bersekali dengan pengeluaran Notis Milikan Kosong (*Notice of Vacant Possession*). Ini akan menyingkatkan masa menunggu untuk memasuki bangunan serta mengatasi masalah-masalah yang sering dikaitkan dengan CFO di mana pembeli rumah memperoleh kunci rumah tetapi tidak boleh mendudukinya kerana CFO belum dikeluarkan lagi.

4. *Adakah Sistem Perakuan CCC Memberi Perlindungan Kepada Pemilik Atau Pembeli Bangunan?*

Dengan pelaksanaan sistem CCC bererti tanggungjawab mengeluarkan perakuan bangunan yang dahulunya dilakukan oleh sektor awam kini berpindah kepada sektor swasta.

Walaupun kuasa mengeluarkan CCC diambilalih oleh para profesional, pihak PBT diberi peranan dan tanggungjawab untuk memastikan wujudnya faktor kawalan dan keseimbangan (*check and balance*) dalam sistem perakuan baru ini.

Selain mengekalkan kuasa meluluskan permohonan Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan, PBT juga boleh membuat pemeriksaan di tapak projek pada bila-bila masa dan di mana-mana peringkat pembinaan bangunan, termasuk selepas bangunan disiapkan.

Pihak PBT juga mempunyai kuasa untuk mengarahkan PSP atau untuk PBT sendiri mengambil tindakan membetulkan sebarang ketidakpatuhan (*non-compliance*) kepada peruntukan undang-undang atau syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam proses kelulusan bangunan. Walau bagaimanapun kuasa untuk menetapkan tahap ketidakpatuhan dan kaedah-kaedah pembetulan tidak boleh dilakukan dengan sewenang-wenangnya dan hanya terletak pada Mesyuarat Jawatankuasa OSC. Selagi ketidakpatuhan berkenaan tidak diperbetulkan mengikut arahan atau dalam keadaan-keadaan berlakunya sebarang penipuan dalam pembinaan atau dokumentasi berkaitan projek berkenaan, pihak PBT setelah diperakukan Mesyuarat Jawatankuasa OSC boleh mengeluarkan arahan berhenti kerja atau arahan menahan pengeluaran CCC.

Selain itu, pihak PBT boleh mendakwa para profesional dan melaporkan salah laku mereka untuk tindakan disiplin oleh Lembaga Profesional yang berkenaan. Di bawah Akta Arkitek 1967 (Akta 117) dan Akta Pendaftaran Jurutera 1967 (Akta 138), tindakan disiplin termasuk pembatalan pendaftaran sebagai profesional boleh dikenakan atas salah laku yang membabitkan kemungkiran tanggungjawab atau pelanggaran etika. PBT juga berkuasa memastikan bangunan lebih 5 tingkat dan berusia 10 tahun dari tarikh CCC dikeluarkan, diperiksa tahap keselamatannya setiap 10 tahun.

Selain peranan yang dimainkan oleh PBT, pelaksanaan sistem CCC juga diperketatkan menerusi pengenalan satu sistem kawalan baru. Di bawah sistem ini, setiap pihak, iaitu samada Kontraktor atau Kontraktor Tred dan profesional, yang bertanggungjawab terhadap sesuatu komponen

pembinaan itu diwajibkan mengesahkan penyiapan dan pematuhan komponen berkenaan. Sebagai contoh, kontraktor yang bertanggungjawab kepada pemasangan sistem pepaipan dalaman bangunan adalah juga bertanggungjawab memperakukan bahawa sistem pepaipan berkenaan telah mematuhi peruntukan perundangan, syarat-syarat dan pelan yang diluluskan. Menerusi kaedah ini, tindakan boleh diambil terhadap pihak yang bertanggungjawab sekiranya berlaku sebarang kegagalan atau kecacatan pada komponen bangunan berkenaan. Dengan demikian, kualiti penyiapan komponen-komponen pembinaan juga akan lebih terjamin.

Bagi melengkapkan lagi langkah-langkah seperti dinyatakan di atas, semua penalti dan denda bersabit kesalahan yang dilakukan di bawah sistem perakuan baru ini dinaikkan di bawah Akta A1286. Ini termasuk pengenalan tempoh pemenjaraan sehingga tidak melebihi 10 tahun bagi kesalahan-kesalahan yang berkaitan dengan pengeluaran CCC. Selain itu, kepentingan pembeli rumah juga diambilkira di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2007 (Akta A1289) menerusi penetapan tempoh liabiliti kerosakan ke atas pemaju ditingkatkan dari 18 bulan ke 24 bulan dan remedi menerusi Tribunal untuk Tuntutan Pembeli Rumah.

5. Adakah Pemilik Atau Pembeli Bangunan Mempunyai Peranan Dalam Sistem CCC?

Pihak pembeli atau pemilik bangunan sememangnya memainkan peranan yang penting bagi memastikan sistem perakuan baru ini berjalan dengan lancar. Dalam hal ini, pihak pembeli atau pemilik boleh menggunakan hak mereka untuk membuat aduan dan laporan kepada PBT mengenai

sebarang ketidakpatuhan dalam pembinaan bangunan. Langkah ini akan membantu PBT mengambil tindakan menjalankan pemeriksaan serta mengeluarkan arahan supaya ketidakpatuhan berkenaan diperbetulkan sebelum CCC dikeluarkan.

6. Bilakah CCC Dikuatkuasakan?

Sistem CCC akan dikuatkuasakan mulai daripada 12 April 2007.

7. Bagaimana Mendapatkan Keterangan lanjut Berkenaan CCC?

Untuk mendapatkan maklumat lebih terperinci mengenai CCC, rujukan boleh dibuat secara langsung kepada Akta A1286 dan UKBS 2007. Anda juga boleh berhubung dengan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan melalui salah satu saluran di bawah ini:-

- e-mel ke alamat: kpjkt@kpkt.gov.my
- surat ke alamat: Ketua Pengarah

Jabatan Kerajaan Tempatan

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan

Tingkat 4, Blok K, Pusat Bandar Damansara,

50782 Kuala Lumpur

Terima Kasih