KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
PARAS 3-7, BLOK K, PUSAT BANDAR DAMANSARA
50782 KUALA LUMPUR

Telefon : 03-2094 7033
Fax : 03-2094 0892

Rujukan Kami :
Tarikh : 12 April 2007

Semua Y.B. Setiausaha Kerajaan Negeri
Semua Pihak Berkuasa Tempatan

PEKELILING KETUA SETIAUSAHA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
BILANGAN 3 TAHUN 2007

GARIS PANDUAN BAGI SISTEM PENGELUARAN PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN OLEH PARA PROFESIONAL

TUJUAN

Tujuan pekeliling ini ialah untuk memberi penjelasan dan panduan kepada semua Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mengenai sistem pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan atau *Certificate Of Completion And Compliance* (CCC) oleh Para Profesional menggantikan Perakuan Kelayakan Menduduki (*Certificate Of Fitness For Occupation* - CFO) yang dikeluarkan oleh PBT. **Garis Panduan Bagi Sistem Pengeluaran Perakuan Siap Dan Pematuhan Oleh Para Profesional** adalah seperti di **Lampiran** kepada pekeliling ini.

LATAR BELAKANG

2. Pengenalan sistem pengeluaran CCC merupakan satu *watershed* iaitu titik perubahan yang signifikan dalam sistem Kerajaan Tempatan di negara

ini. Sejak diperkenalkan di bawah Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS 1984), sistem pengeluaran CFO telah berada di bawah domain sektor awam yang menjangkau dua dekad. Dengan pelaksanaan sistem CCC, persijilan keselamatan dan keselesaan bangunan kini tidak lagi dikeluarkan oleh PBT tetapi oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia atau Lembaga Jurutera Malaysia dan Pelukis Pelan Bangunan yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia. Perkembangan ini amat bermakna kerana ia mencerminkan kemampuan PBT mengikuti peredaran masa dan untuk terus relevan sejajar dengan arus perubahan dalam persekitaran.

3. Sistem perakuan CCC adalah satu usaha ke arah mengamalkan pendekatan *self-certification* dan *self-regulation* dalam industri pembinaan. Dengan cabaran-cabaran yang dicetuskan oleh proses perbandaran yang kian pesat dan permintaan terhadap perkhidmatan PBT yang semakin meningkat, pengambilalihan tanggungjawab mengeluarkan persijilan keselamatan dan keselesaan bangunan oleh para profesional akan membantu mengurangkan tekanan ke atas beban kerja dan sumber-sumber PBT yang terhad. Usaha ke arah pengukuhan konsep rakan perkongsian sektor awam-swasta (***public-private partnership***) ini dalam sistem pentadbiran Kerajaan Tempatan akan memperlihatkan perubahan peranan PBT lebih sebagai ***fasilitator*** dan tidak sebagai penyedia perkhidmatan (*service provider*) semata-mata.

4. Pengenalan sistem CCC juga merupakan komitmen Kerajaan untuk memperbaiki secara berterusan sistem penyampaian perkhidmatan khususnya dalam industri pembinaan. Pelaksanaan langkah-langkah memudahkan para pelabur dan pemaju berurusan dengan Kerajaan dalam sektor awam akan membantu menurunkan kos menjalankan perniagaan, dan ini seterusnya akan menyumbang kepada peningkatan daya saing negara. Dalam konteks PBT, beberapa usaha yang telah dilaksanakan sebelum ini adalah menjurus kepada tujuan yang sama. Ini meliputi inisiatif-inisiatif seperti penubuhan Pusat Setempat (*One Stop Centre*) bagi kelulusan pelan bangunan dan CFO, usaha memudahkan proses dan prosedur berkaitan

permohonan lesen dan permit, penggunaan sistem komunikasi dan teknologi maklumat dalam pemprosesan pelbagai urusan PBT dan beberapa lagi langkah pembaharuan untuk mengurangkan karenah birokrasi dalam sistem pentadbiran PBT.

5. Peralihan kepada sistem pengeluaran CCC juga dibuat atas hakikat bahawa para profesional merupakan pihak yang paling memahami dan mempunyai kepakaran dalam pemajuan sesuatu projek. Ini adalah kerana mereka terlibat dalam keseluruhan fasa pembangunannya, iaitu, dari peringkat kerja-kerja persiapan memulakannya hingga ke peringkat-peringkat pembinaan dan penyiapan projek. Malahan, dari sudut penerusan aspek akauntabiliti dan beban pertanggungjawaban ke atas bangunan yang didirikan, di bawah sistem CFO juga para profesional sememangnya telah diwajibkan memperakui keselamatan dan kelayakan menduduki bangunan. Jika dilihat dari perspektif ini, maka pengambilalihan tanggungjawab mengeluarkan persijilan keselamatan dan keselesaan bangunan oleh para profesional lebih merupakan satu formaliti dan langkah yang sewajarnya.

6. Pelaksanaan sistem pengeluaran CCC tidak sahaja mengambil kira kepentingan pemaju dan pelabur tetapi juga kepentingan pembeli dan pemilik bangunan. Pengenalan CCC tidak akan mengetepikan aspek-aspek keselamatan, keselesaan mahupun kualiti bangunan. Seperti yang akan diperincikan di dalam Garis Panduan yang disertakan bersama-sama ini, pelaksanaan sistem CCC turut memperkenalkan beberapa pembaharuan dalam persijilan keselamatan dan keselesaan bangunan. Pertama ialah pengenalan **pendekatan perakuan berperingkat** (*stage certification*) yang berasaskan prinsip **tanggungjawab secara matriks** (*matrix of responsibility*). Pendekatan ini akan mewajibkan semua pihak yang bertanggungjawab ke atas setiap komponen pembinaan memberi perakuan dan pengesahan ke atas penyiapan dan pematuhan komponen berkenaan. Kedua, pengeluaran CCC, setelah mematuhi semua aspek perundangan dan syarat-syarat PBT, dapat dilakukan serentak atau bersekali dengan pengeluaran Notis Milikan Kosong *(Notice of Vacant Possession)* yang juga terletak di bawah kawalan para profesional. Ini akan memberi manfaat secara langsung kepada pihak

pembeli atau pemilik dari segi menyingkatkan masa menunggu untuk memasuki bangunan. Ketiga adalah berkaitan dengan peranan PBT sebagai mekanisme *check and balance*. Dalam hal ini, tidak sahaja kuasa-kuasa sedia ada PBT dalam meluluskan Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan atau menjalankan pemeriksaan tapak bangunan pada bila-bila masa dikekalkan, tetapi PBT juga diberi kuasa baru menahan pengeluaran CCC sekiranya ketidakpatuhan kepada undang-undang dan syarat-syarat teknikal PBT tidak diperbetulkan. PBT juga diberi kuasa membuat pendakwaan dan melapor salah laku para profesional dan pihak-pihak lain yang terlibat untuk tindakan disiplin oleh badan-badan pendaftaran dan kawal selia mereka.

PENGGUNAAN GARIS PANDUAN

7. **Garis Panduan Bagi Sistem Pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan Oleh Para Profesional** yang dilampirkan bersama pekeliling ini akan menerangkan perkara-perkara berkaitan dengan Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan) 2007(Akta A1286) dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan) 2007 bagi melaksanakan sistem perakuan baru ini. Antara lain, ini termasuk:-

(a) syarat-syarat pengeluaran sijil perakuan CCC oleh para profesional mengikut peruntukan undang-undang;

(b) proses perakuan berperingkat;

(c) penggunaan borang-borang yang diperkenalkan; dan

(d) keadaan-keadaan di mana CFO masih dikeluarkan dalam tempoh peralihan;

TARIKH KUATKUASA

8. Sistem pengeluaran CCC oleh para profesional ini adalah berkuat kuasa mulai 12 April 2007 di semua negeri di Malaysia dan tidak termasuk Sabah dan Sarawak.

PENUTUP

9. Penerbitan Pekeliling dan Garis Panduan ini akan memberi panduan dan penjelasan kepada PBN dan PBT mengenai sistem pengeluaran CCC. Pihak Kementerian juga menyanjung tinggi dan mengalu-alukan sebarang cadangan dan pandangan bernas ke arah memantap dan meningkatkan lagi keberkesanan pelaksanaan sistem perakuan baru ini.

BERKHIDMAT UNTUK NEGARA

DATO' AHMAD FUAD BIN ISMAIL
Ketua Setiausaha
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan