

SOALAN LAZIM (FREQUENTLY ASKED QUESTIONS, FAQ)

1. Siapakah yang layak mengeluarkan Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance, CCC*)?

Hanya Orang Utama Yang Mengemukakan (*Principal Submitting Person, PSP*) yang layak untuk mengeluarkan CCC, bukan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). PSP terdiri daripada Arkitek, jurutera profesional dan pelukis pelan berdaftar.

2. Apakah peranan PBT dalam proses pengeluaran CCC?

Peranan PBT adalah sebagai pihak yang menjalankan *check and balance* memandangkan CCC dikeluarkan oleh PSP secara *self certification* dan *self regulation*. PBT boleh menggunakan kuasanya di bawah Seksyen 70(23)(a) dan (b), Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) untuk menjalankan pemeriksaan semasa pembinaan bagi memastikan bangunan yang dibina adalah mematuhi pelan bangunan yang diluluskan. Sekiranya terdapat ketidakpatuhan, PBT boleh menahan pengeluaran CCC.

3. Bagaimanakah PBT menjalankan tanggungjawab *duty of care* terhadap orang awam bagi bangunan lama yang sedia ada?

Seksyen 85A, Akta 133 memberi kuasa kepada PBT untuk mengeluarkan notis kepada pemunya bangunan supaya mereka melaksanakan pemeriksaan struktur bangunan secara berkala selepas tempoh 10 tahun CCC dikeluarkan.

4. Adakah PSP ditentukan berdasarkan jenis pembangunan?

Surat Lembaga Jurutera Malaysia bertajuk 'Nota-nota mengenai Pengemukaan Pelan-pelan oleh Arkitek-arkitek, Jurutera-jurutera Profesional dan Pelukis-pelukis Pelan Bangunan yang Berdaftar - Appendix A, B dan C' telah mengenalpasti pihak yang sesuai untuk membuat pengemukaan pelan bangunan kepada pihak PBT berdasarkan jenis pembangunan. (Contohnya, PSP yang sesuai untuk projek kediaman atau perumahan adalah Arkitek, bukan jurutera profesional.)

5. Apakah tatacara pengeluaran CCC?

Merujuk kepada Seksyen 70(20), Akta 133, PSP akan mengeluarkan CCC apabila beliau telah:

- i. mengawasi pendirian bangunan dan memastikan pendirian tersebut menepati pelan yang diluluskan.
- ii. memastikan bangunan dibina dan disiapkan dengan mematuhi kesemua syarat teknikal* yang dikenakan oleh PBT.
(*Undang-Undang Kecil 2, Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 mentafsirkan syarat teknikal sebagai syarat yang berkenaan dengan isu kesihatan dan keselamatan yang berhubung dengan bangunan dan perkhidmatan perlu yang diadakan bagi bangunan itu).
- iii. memastikan bahawa bangunan itu selamat dan layak untuk diduduki.

6. Apakah dokumen yang diperlukan bagi menyokong pengeluaran CCC?

Pengeluaran CCC perlu disokong oleh 21 bilangan Borang G. Hanya 8 bilangan Borang G yang memerlukan surat pengesahan / sijil kelayakan daripada Agensi Teknikal, iaitu:

- i. Borang G8 (Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia, JBPM)
- ii. Borang G9 (JBPM)
- iii. Borang G11 (Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan, JKKP)
- iv. Borang G13 (Pihak Berkuasa Air)
- v. Borang G14 (Jabatan Perkhidmatan Pembetulan, JPP)
- vi. Borang G15 (JPP)
- vii. Borang G16 (Tenaga Nasional Berhad)
- viii. *Borang G17 (PBT / Jabatan Kerja Raya, JKR)
(*sekiranya surat pengesahan tidak diterima dalam tempoh 14 hari dari tarikh permohonan, ia disifatkan telah diberikan).

7. Apakah cara terbaik pengeluaran CCC bagi pembangunan berfasa?

Bagi pembangunan berfasa yang diluluskan di dalam satu permohonan Kebenaran Merancang, cara terbaik yang perlu dilakukan oleh PSP adalah untuk menasihati pemaju / pemilik untuk membuat permohonan pelan bangunan secara berasingan mengikut fasa supaya pengeluaran CCC tidak akan bercanggah.

8. Apakah perbezaan di antara Borang F dan Borang F1 serta apakah kaitannya dengan Pemilikan Kosong (*Vacant Possession, VP*)?

Borang F adalah CCC dan Borang F1 adalah *Partial* CCC. Pembangunan berfasa akan menggunakan Borang F1 untuk setiap fasa sehingga fasa akhir siap. Justeru itu, Borang F akan dikeluarkan untuk keseluruhan pembangunan berfasa tersebut. Merujuk Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118), VP hanya boleh dikeluarkan bersama Borang F, iaitu CCC sahaja.

9. Bolehkah CCC ditarik balik?

Menurut perundangan semasa, sekiranya CCC telah dikeluarkan, ianya tidak boleh ditarik balik. PBT perlu menerima CCC tersebut kerana CCC tersebut adalah sah di sisi undang-undang. Walau bagaimanapun, sekiranya PBT mendapati terdapat perakuan palsu atau ketidakpatuhan dalam pengeluaran CCC tersebut, PBT boleh mengambil tindakan ke atas PSP berdasarkan Akta 133. Selain daripada itu, PBT juga boleh memajukan kes tersebut kepada Lembaga Arkitek Malaysia dan / atau Lembaga Jurutera Malaysia untuk tindakan di bawah Akta Arkitek 1967 (Akta 117) dan Akta Pendaftaran Jurutera 1967 (Akta 138). PBT juga boleh merujuk kepada JPN supaya tindakan boleh diambil ke atas Pemaju di bawah Akta 118.

10. Siapakah yang boleh menentukan kesahihan (*validity*) bagi CCC sekiranya terdapat pertikaian?

Menurut perundangan semasa, sekiranya CCC telah dikeluarkan walaupun melalui tatacara yang tidak betul, ianya masih sah / sah. Walau bagaimanapun, perundangan sedia ada juga memberi kuasa kepada PBT untuk mengambil tindakan ke atas pengeluaran CCC sebegitu. Selain daripada itu, pengadu juga boleh membawa kes pertikaian kesahihan (*validity*) CCC ke mahkamah bagi keputusan terakhir.

11. Mengapakah CCC masih dikeluarkan walaupun terdapat banyak kecacatan (*defects*)?

Kebanyakan kecacatan yang didapati selepas sesuatu bangunan telah siap dibina, boleh dibaiki oleh pihak Pemaju dalam Tempoh Liabiliti Kecacatan (*Defects Liability Period, DLP*) seperti yang termaktub dalam Perjanjian Jual Beli. Kecacatan jenis ini adalah tidak kritikal dan tidak merbahaya. Walau bagaimanapun, terdapat jenis kecacatan yang amat kritikal dan boleh menjejaskan keselamatan dan kesihatan sesuatu bangunan. Jenis-jenis kecacatan ini telah dikenalpasti dalam 'Senarai Kecacatan Berkaitan Pengeluaran CCC' yang telah disediakan oleh pihak JKT. Sekiranya jenis kecacatan ini berlaku, CCC tidak boleh dikeluarkan.

12. Bolehkah PBT masih mengeluarkan Perakuan Kelayakan Menduduki (*Certificate of Fitness for Occupation, CFO*) walaupun sistem CCC telah dilaksanakan sejak tahun 2007?

Pindaan kepada Akta 133 iaitu Akta A1286, Appendix Nota: Kecualian dan peralihan membenarkan pengecualian bagi pembangunan yang sedang menggunakan sistem CFO apabila sistem CCC diperkenalkan dan dikuatkuasakan. Bagi kes-kes sebegini, PBT boleh mengeluarkan CFO apabila Arkitek mengemukakan Borang E. Pelan bangunan tidak perlu disertakan bersama-sama pengemukakan Borang E. Ianya memadai dengan hanya menyatakan nombor kelulusan pelan bangunan sahaja. Dalam tempoh 14 hari dari tarikh Borang E dikemukakan, CFO hendaklah dikeluarkan oleh PBT, dan sekiranya gagal, permohonan hendaklah dianggap telah diluluskan dan CFO telah dikeluarkan.