

APA YANG BOLEH PEMILIK BANGUNAN LAKUKAN JIKA HILANG SALINAN ASAL CCC / CFO BANGUNAN?

Pengarang: Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt | 30 November, 2022

PENDAHULUAN

Dalam perjalanan sesebuah bangunan dari tender, pembinaan hingga siap dan sehingga diduduki, ianya satu proses yang melibatkan sejumlah besar kertas kerja. Salah satu dokumen terpenting ialah Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance, CCC*) yang sebelum ini dikenali sebagai Sijil Kelayakan Menduduki (*Certificate of Fitness for Occupation, CFO*). CCC merupakan salah satu syarat yang ditetapkan oleh kerajaan bagi memastikan kerja pembinaan telah siap dan mematuhi syarat dan piawaian yang ditetapkan iaitu selamat dan sesuai untuk diduduki.

Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) ialah sistem baharu yang diperkenalkan oleh Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan) 2007 bagi menggantikan Sijil Kelayakan Menduduki (CFO) di dalam Undang-undang Kecil Bangunan, di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) [1]. CCC ialah sijil yang dikeluarkan hanya selepas pembinaan mematuhi peruntukan undang-undang, pelan bangunan yang diluluskan dan syarat yang ditetapkan oleh pihak berkuasa tempatan dalam kelulusan pelan bangunan. CCC mengesahkan bangunan selamat dan sesuai untuk diduduki. Salah satu perbezaan antara CCC dan CFO ialah CFO dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan sahaja, tetapi CCC baharu boleh dikeluarkan oleh mana-mana profesional yang dilantik yang biasanya dikenali sebagai Orang Utama Yang Mengemukakan (*Principal Submitting Person, PSP*) seperti Jurutera Profesional dengan Perakuan Amalan (*Professional Engineer with Practicing Certificate, PEPC*), Arkitek Profesional, atau Pelukis Bangunan Berdaftar.

KEPENTINGAN CCC / CFO KEPADA PEMILIK

Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) adalah penting bagi pemilik bangunan untuk memastikan harta itu sesuai dan cukup selamat untuk didiami. Memandangkan terdapat jejak tanggungjawab dan akibat undang-undang yang jelas untuk sebarang kecuaihan semasa pembinaan, ia boleh meningkatkan integriti dan kualiti kerja. Di Malaysia, adalah menjadi satu kesalahan untuk menduduki bangunan yang masih belum mendapat pensijilan CCC. Jika pemilik ingin melakukan pengubahsuaian besar, CCC adalah salah satu dokumen yang diperlukan untuk diserahkan kepada pihak berkuasa tempatan untuk mendapatkan permit kelulusan pengubahsuaian. Tanpa CCC, adalah mustahil untuk mendapatkan permit, justeru kerja-kerja pengubahsuaian tidak dapat dijalankan. Pengubahsuaian tanpa permit dianggap menyalahi undang-undang dan denda akan dikenakan ke atas pemiliknya. Selain itu, pinjaman tidak akan diluluskan dan bank mungkin tidak akan mengambil kira nilai tambah pengubahsuaian tanpa CCC dalam laporan penilaian rasminya. Akibatnya, margin pinjaman pembeli hartanah pada masa depan mungkin terjejas. Selain itu, permohonan lesen perniagaan premis yang sah tidak boleh dilakukan tanpa CCC.

PROSEDUR UNTUK MEMULIHKAN CCC YANG HILANG

a. Memohon salinan CCC di pihak berkuasa tempatan atau pemaju

Pemilik hendaklah membuat permohonan pencarian salinan CCC di pihak berkuasa tempatan (PBT) atau pemaju. Untuk permohonan di PBT, pemilik perlu mengisi borang permohonan dan akan dikenakan bayaran tertentu untuk setiap permohonan, bergantung kepada PBT yang dipohon. Jika tiada rekod ditemui, maka pemilik perlu menghubungi perunding bangunan profesional untuk membuat penyerahan pelan yang sewajarnya untuk kelulusan sehingga pengeluaran CCC.

b. Penyerahan Pelan untuk Kelulusan

i) Peringkat pra penyerahan

- **Peringkat senarai semak**

Pemilik hendaklah melibatkan perunding bangunan profesional dalam proses memohon CCC. Perunding akan terlebih dahulu mendapatkan senarai semak daripada PBT masing-masing. Senarai semak mungkin berbeza antara satu sama lain, bergantung pada PBT yang terlibat. Selepas mendapat senarai semak, PSP hendaklah mengumpulkan dokumen penyerahan yang diperlukan sebelum penyerahan rasmi ke Unit Pusat Setempat (*One Stop Centre, OSC*) dalam talian daripada pelanggan.
- **Peringkat pengukuran tapak dan reka bentuk**

PSP melawat tapak untuk menyemak dan mengambil ukuran sebelum meneruskan ke peringkat reka bentuk. Semasa lawatan tapak, masalah seperti anjakan bangunan yang tidak mencukupi dan langkah keselamatan kebakaran yang tidak mencukupi mungkin ditemui. PSP hendaklah berbincang dengan pemilik tentang keperluan untuk menjalankan sebarang perobohan, pengubahsuaian, atau penambahbaikan ke atas sistem perlindungan kebakaran bagi memastikan struktur bangunan mematuhi keperluan terkini. Selepas itu, PSP boleh mula mereka bentuk susun atur. PSP perlu memastikan lukisan yang dikemukakan untuk kelulusan mengandungi butiran seperti pelan lokasi, pelan susun atur, butiran penetapan, keratan rentas, dan, bahagian membujur, dsb.

ii) Semasa peringkat penyerahan

- **Penyerahan Dalam Talian OSC**

Selepas penyerahan dalam talian OSC, PBT akan menyemak dan mengulas lukisan dan dokumen dengan sewajarnya. PSP perlu membuat pindaan berdasarkan ulasan dan kemas kini dalam talian. OSC akan mengedarkan dokumen tersebut kepada agensi teknikal dalaman seperti Jabatan Bangunan (*Building Department*), Jabatan Kejuruteraan (*Engineering Department*), dan Jabatan Landskap (*Landscape Department*). Di samping itu, PSP perlu mendapatkan kelulusan daripada agensi teknikal luaran masing-masing untuk pengeluaran CCC yang termasuk tetapi tidak terhad kepada:

 1. Bekalan elektrik (TNB)
 2. Bekalan air (Pihak berkuasa bekalan air yang berkaitan)
 3. Sambungan ke loji rawatan kumbahan atau sesalur oleh Syarikat Pembentukan dan Pengurusan Sisa Kumbahan (IWK)
 4. Sistem pemadam kebakaran aktif (kecuali untuk rumah kediaman tidak melebihi 18m tinggi) (Bomba)
 5. Jalan raya dan saluran (JPS/ JKR)
 6. Telekom Malaysia (TM)
 7. Jentera dan lif oleh Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Perkerjaan (JKKP) (jika berkenaan)
- **Penyerahan Salinan Cetak (*Hardcopy*)**

PSP akan menerima pemberitahuan daripada sistem sebaik sahaja penyerahan diluluskan dalam talian. Pada masa yang sama, PSP akan dimaklumkan tentang jumlah yuran pelan bangunan yang perlu dibayar sebelum penyerahan salinan cetak kerana resit perlu disertakan semasa penyerahan. Selepas itu, PSP boleh meneruskan penghantaran salinan keras semua dokumen yang boleh dilakukan

di kaunter OSC PBT. PBT boleh memberi ulasan lanjut mengenai salinan cetak yang dihantar dan PSP hendaklah meminda mengikut keperluan pegawai sehingga mendapat kelulusan daripada semua jabatan dan agensi [2].

iii) Peringkat Pemeriksaan Tapak

Borang A dan Borang B diserahkan pada kedua-dua peringkat penyerahan OSC iaitu semasa dalam talian dan semasa penyerahan salinan cetak. Yang pertama dikemukakan untuk kelulusan pelan manakala yang terakhir dikemukakan selepas kelulusan pelan bangunan untuk memaklumkan pihak berkuasa mengenai operasi pembinaan (jika ada). Selepas kedua-dua borang ini diterima oleh PBT dan pengakuan diberikan, pemeriksaan tapak boleh dijalankan. PSP bertanggungjawab menyelia kerja-kerja pembinaan bagi memastikan pematuhan kepada syarat teknikal dan peruntukan undang-undang. Agensi teknikal luaran akan menjalankan pemeriksaan tapak sebelum memberikan surat sokongan. Bilangan pemeriksaan tapak mungkin satu atau lebih, bergantung pada agensi teknikal luaran yang berbeza. Bagaimanapun, pemeriksaan tapak mungkin tidak lulus pada kali pertama kerana agensi luar akan memberikan ulasan lanjut yang perlu dibaikpulihan sebelum lawatan seterusnya. Malah, surat sokongan hanya akan dikeluarkan selepas pemeriksaan tapak telah lulus. Pada masa yang sama, PBT mengekalkan hak untuk mengadakan lawatan tapak pada mana-mana peringkat pembinaan atau selepas siap.

iv) Pengeluaran CCC

CCC akan dikeluarkan oleh PSP apabila semua dokumen adalah teratur dan semua pihak yang berkenaan berpuas hati bahawa pembinaan bangunan telah diselia dan disiapkan dengan mematuhi sepenuhnya peruntukan undang-undang dan syarat teknikal seperti yang dikenakan oleh PBT. Beberapa jenis kelulusan ialah Pelan Pasif/ Aktif Bomba, Pelan Bangunan, Pelan Landskap, Bekalan Elektrik, Rangkaian Komunikasi, Pelan Pembetulan, Retikulasi Air, Kebenaran Merancang atau Perintah Pembangunan (DO), dsb. PSP hendaklah mendepositkan salinan CCC yang diperakui kepada lembaga profesional masing-masing dan PBT dalam tempoh 14 hari dari pengeluaran bersama-sama dengan semua 21 borang sokongan (Borang G) [4].

KESIMPULAN

Ringkasnya, CCC / CFO adalah dokumen penting untuk membuktikan bahawa sesebuah bangunan itu dibina dengan selamat dan sesuai untuk diduduki [5]. Kehilangan atau tidak memilikinya boleh membawa kepada konflik/ pelanggaran undang-undang yang tidak diingini dan melecehkan apabila pemilik harta itu ingin melakukan pengubahsuaian besar atau menjual harta itu pada masa hadapan. Oleh itu, adalah penting bagi pemilik bangunan untuk mempunyai pemahaman dan pengetahuan asas tentang CCC / CFO dan cara untuk mendapatkan semula dokumen tersebut jika ia kehilangan. Pemilik hendaklah melibatkan seseorang Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional dengan Perakuan Amalan (PEPC) yang berpengalaman untuk membantu mereka mendapatkan semula CCC.

Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt
CEO/ Pengasas
IPM Group

Rujukan:

- [1] MPSP. (2007). *Apakah Yang Dimaksudkan Dengan 'Perakuan Siap Dan Pematuhan?'*.
- [2] Michael Ang. (2022, April 28). *Understand the submission process to local authorities and external technical agencies for property development in Malaysia*. IPM Professional Services. Retrieved on 30th November 2022 from <https://ipm.my/wp-content/uploads/2022/05/Understand-The-Submission-Process-To-Local-Authorities-And-External-Technical-Agencies-For-Property-Development-In-Malaysia.pdf>
- [3] Rehda Institute. (n.d.) *Certificate of Completion and Compliance*. Retrieved on 30th November 2022 from <http://rehdainstitute.com/certificate-of-completion-and-compliance/>
- [4] Board of Engineers Malaysia. (n.d.) *Certificate of Completion and Compliance*. Retrieved on 30th November 2022 from <http://bem.org.my/certificate-of-completion-compliance-ccc->
- [5] R. Zakaria, A.I.C. Ani, A.S. Ali (2014) *Certificate Completion And Compliance (CCC) For Building Certification In Malaysia: Literature Review*. Retrieved on 30th November 2022 from https://www.matec-conferences.org/articles/mateconf/pdf/2014/06/mateconf_bsfmec2014_01021.pdf

***This Malay translation is for reference only. If the meaning of the Malay translation is inconsistent with the original English version, the original English version shall prevail.*