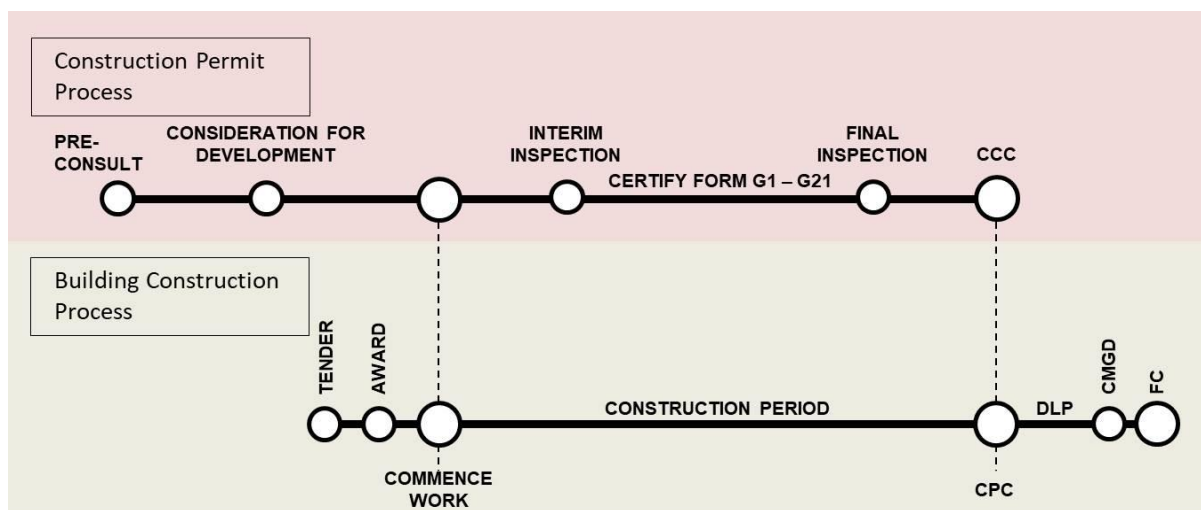


PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN (CCC) VS PERAKUAN SIAP KERJA (CPC)

Pengarang: Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt | 28 Julai, 2022

Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance, CCC*) dan Perakuan Siap Kerja (*Certificate of Practical Completion, CPC*) adalah sebahagian daripada proses pembinaan bangunan bagi memastikan bangunan tersebut sesuai untuk diduduki. CCC adalah sebahagian daripada Proses Permit Pembinaan (*Construction Permit Process*) manakala CPC adalah sebahagian daripada Proses Pembinaan Bangunan (*Building Construction Process*). Rajah 1 menunjukkan proses serentak bagi memperoleh CPC dan CCC dalam garis masa yang sama.

CCC ialah keperluan berkanun yang menunjukkan bahawa pemaju telah mematuhi semua peraturan kawal selia. Sebaliknya, CPC ialah pensijilan untuk kerja-kerja bangunan yang telah siap di bawah kontrak pembinaan antara pemilik atau pemaju dan pembina atau kontraktor. Pensijilan sedemikian adalah kewajipan undang-undang persendirian antara orang yang terlibat [1].



Rajah 1: Garis Masa Proses Permit Pembinaan untuk mencapai CCC & Proses Pembinaan Bangunan untuk mencapai CPC^[2]

DLP (*Defect Liability Period*): Tempoh Tanggungan Kecacatan

CMGD (*Certificate of Making Good Defects*): Sijil Perakuan Siap Membaiki Kecacatan

FC (*Fire Certificate*): Sijil Perakuan BOMBA

PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN (CCC)

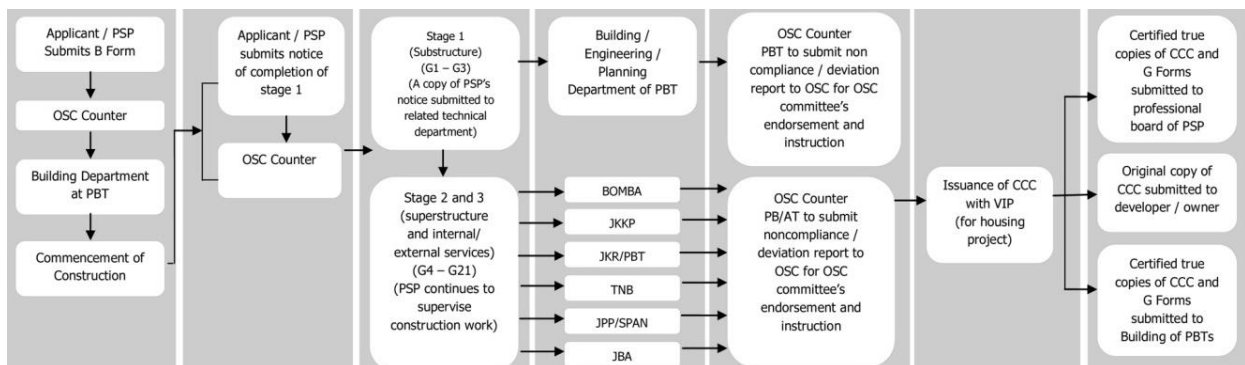
CCC, atau 'Perakuan Siap dan Pematuhan', ialah sijil yang memperakui siapnya pembinaan bangunan. Pemberian CCC menandakan bahawa bangunan tersebut kini selamat untuk diduduki. CCC merupakan pengganti kepada persijilan yang terdahulu iaitu Sijil Kelayakan Menduduki (*Certificate of Fitness for Occupation, CFO*) pada tahun 2007. Sebab utama penukaran ini adalah untuk mengubah sistem kepada asal kepada menjadi sistem pensijilan dan pengawalan sendiri [3]. Banyak perubahan telah dilakukan dengan pelaksanaan CCC. Sebagai contoh, ia memberi mandat bahawa CCC hanya layak diberikan oleh profesional berdaftar yang dikenali sebagai *Principal Submitting Person (PSP)*. CCC memberi manfaat kepada pemaju, pemilik bangunan, dan pembeli dengan cara meningkatkan perlindungan pembeli rumah, mengurangkan kerenah kerajaan tempatan, dan mewujudkan sistem yang lebih cekap [4].

Seorang arkitek profesional, jurutera, atau pelukis bangunan berdaftar layak menjadi PSP, yang berdaftar di bawah statut pendaftaran badan profesional yang berkaitan, seperti Akta Arkitek 1967 atau Akta Pendaftaran Jurutera 1967 (Pindaan 1974). Tanggungjawab PSP termasuk

mengemukakan pelan bangunan kepada pihak berkuasa tempatan untuk kelulusan, menyelia pembinaan dan penyiapan bangunan mengikut pelan yang diluluskan, peruntukan Akta atau undang-undang kecil, serta memastikan semua syarat teknikal yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan dan agensi teknikal luaran seperti Bomba, TNB, Syabas, TM, JPS (Jabatan Pengairan dan Saliran), IWK (Pembetulan), dan lain-lain telah dipenuhi dengan sewajarnya bagi memastikan bangunan tersebut selamat dan sesuai untuk diduduki. PSP juga hendaklah bertanggungjawab penuh untuk pengeluaran CCC apabila dia memperakui bahawa bangunan tersebut selamat dan sesuai untuk diduduki.

Selaras dengan Undang-Undang Kecil 25 dalam UBBL (Pindaan) 2021, PSP hendaklah mengeluarkan CCC (Borang F) tertakluk kepada syarat berikut dipenuhi:

- Kesemua syarat teknikal yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan telah dipenuhi dengan memuaskan.
- Borang G1 - G21, yang terdiri daripada 21 komponen pembinaan yang berkaitan dengan pensijilan berperingkat seperti yang dinyatakan dalam Jadual 2, telah diperakui dan dikeluarkan dengan sewajarnya.
- Perkhidmatan penting seperti jalan masuk, landskap, tempat letak kereta, sistem saliran, sistem sanitari, bekalan air, bekalan elektrik, keperluan pili bomba, keperluan pelupusan kumbahan dan sampah, serta lif bomba telah dipasang.
- Memperakui Borang F di mana PSP telah mengawasi pembinaan dan penyiapan bangunan, dan bahawa, sepanjang pengetahuan dan kepercayaannya, bangunan itu telah dibina dan disiapkan mengikut Akta 133, UBBL, dan pelan yang diluluskan [5].



Jadual 2: Garis Masa Proses Terbitan CCC [6]

PERAKUAN SIAP KERJA (CPC)

Orang Kompeten (Arkitek atau Pegawai Penguasa (*Superintendent Officer, SO*)) akan mengeluarkan CPC atau 'Perakuan Siap Kerja' kepada kontraktor utama apabila semua kerja fizikal untuk pembangunan, telah disiapkan dengan memuaskan seperti yang dinyatakan dalam kontrak. Menurut *PAM Form of Contract 2018* [7],

“Kerja-kerja ini dianggap telah siap secara praktikal apabila pada pendapat Arkitek, Majikan boleh menggunakan sepenuhnya Kerja-kerja tersebut untuk tujuan yang tertentu, walaupun mungkin terdapat kerja-kerja dan kecacatan kecil yang masih perlu dilaksanakan dan Kontraktor telah memberikan suatu aku janji bertulis kepada Arkitek untuk membaiki dan menyiapkan kerja-kerja dan kecacatan tersebut dalam tempoh munasabah yang ditetapkan oleh Arkitek; dan keperluan lain yang dinyatakan secara jelas dalam Dokumen Kontrak sebagai pra-syarat untuk pengeluaran Perakuan Siap Kerja telah dipatuhi.”

Menurut Klausa 39.0 untuk Penyiapan Kerja dalam Kontrak JKR PWD 203/203A (Rev 1/2010) [8], penyiapan kerja adalah:

- Kontraktor hendaklah menyiapkan keseluruhan kerja pada atau sebelum 'Tarikh Penyiapan' seperti yang dinyatakan, atau pada sebarang masa lanjutan yang dibenarkan di bawah lanjutan masa (*Extension of Time, EOT*).

- Jika kontraktor percaya bahawa kerja telah mencapai peringkat siap kerja, kontraktor hendaklah memaklumkan SO secara bertulis, mengenai perkara tersebut.
- Seterimanya notis tersebut, SO akan menjalankan ujian/pemeriksaan terhadap kerja-kerja. SO mestilah:
 - Sekiranya, pada pendapat beliau, keseluruhan projek telah mencapai tahap siap kerja dan telah lulus pemeriksaan/ ujian, beliau akan mengeluarkan CPC.
 - Mengeluarkan arahan kepada kontraktor yang memperincikan semua kecacatan yang mesti disiapkan/dibaiki oleh kontraktor sebelum pengeluaran CPC.
 - SO akan mengesahkan tarikh siap, dan tarikh ini ialah tarikh Tempoh Tanggungan Kecacatan (DLP) bermula.

Selepas menerima CPC, kontraktor akan menyerahkan penyiapan kerja kepada pemilik, dan jika CCC telah diperoleh, penyerahan bangunan boleh dilakukan serta bermulanya tempoh DLP.

KESIMPULAN

Penyiapan bangunan dalam kontrak pembinaan bangunan menandakan bahawa penyiapan itu mematuhi kontrak penyiapan antara pemaju dan kontraktor utama. Ini disahkan dengan pengeluaran Perakuan Siap Kerja, atau CPC, yang bermaksud bangunan itu sepatutnya telah disiapkan mengikut keperluan kontrak, dan semua keperluan kontrak antara kedua-dua pihak sepatutnya telah dipenuhi. Sementara itu, CCC ialah sijil sendiri yang tidak memerlukan CPC untuk dikeluarkan. Tujuannya adalah untuk menunjukkan bahawa bangunan itu mematuhi pelan yang diluluskan dan peruntukan Akta atau undang-undang kecil.

Jadual 1: Rumusan CCC vs CPC

Keterangan	CCC, Perakuan Siap dan Pematuhan	CPC, Perakuan Siap Kerja
Definisi	Keperluan berkanun yang menandakan bahawa pemaju telah mematuhi semua undang-undang kawal selia	Pensijilan untuk kerja bangunan yang telah siap di bawah kontrak pembinaan antara pemilik atau pemaju dan pembina atau kontraktor
Proses	Proses Permit Pembinaan	Proses Pembinaan Bangunan
Pengakuan Persijilan	Bangunan selamat dan sesuai untuk diduduki	Penyiapan kerja pembinaan yang memuaskan telah dicapai
Syarat dan Kehendak	Borang F dan Borang G1 – G21	Kerja disiapkan dengan memenuhi semua keperluan, seperti yang dinyatakan dalam kontrak
Pihak Terlibat	Dikeluarkan oleh PSP (Arkitek / Jurutera / Pelukis Pelan Bangunan Berdaftar), dengan mematuhi syarat pihak berkuasa tempatan dan agensi teknikal luaran	Dikeluarkan oleh Orang Kompeten (Arkitek/ SO) kepada pemilik/ pemaju, untuk mengesahkan kerja kontraktor utama

Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt

CEO/ Pengasas

IPM Group

Rujukan:

[1] "CCC, Not Partial CCC, is Mandatory Upon VP", L. Kim, N. Ys, 2021. Retrieved on 26th July 2022 from <https://www.edgeprop.my/content/1807358/ccc-not-partial-ccc-mandatory-upon-vp>

[2] "Is CCC the Only Contractual Requirement for the Delivery of VP in a Sales and Purchase Agreement?", R. Razak, 2018. Retrieved on 26th July 2022 from <https://www.scribd.com/document/393449662/Is-Ccc-the-Only-Contractual-Requirement-for-the-Delivery-of-VP-in-a-Sales-and-Purchase-Agreement>

[3] "Apa Yang Anda Perlu Tahu Mengenai Perakuan Siap dan Pematuhan", Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 12 April 2007. Retrieved on 26th July 2022 from http://rehdainstitute.com/wp-content/uploads/2016/03/risalah_perakuan_siap_dan_pematuhan.pdf

- [4] "Law & Reality: Understanding the New CCC", Y. P. Cheong, 2007. Retrieved on 27th July 2022 from <https://www.malaysianbar.org.my/article/about-us/committees/conveyancing-practice/law-realty-understanding-the-new-ccc>
- [5] "Homebuyer's FAQ Guide to the Certificate of Completion and Compliance (CCC)", PropertyGuru Editorial Team, 2020 Retrieved on 27th July 2022 from <https://www.propertyguru.com.my/property-guides/common-faq-about-certificate-of-completion-compliance-ccc-malaysia-29736>
- [6] "Certificate of Completion and Compliance". Retrieved on 27th July 2022 from <http://rehdainstitute.com/certificate-of-completion-and-compliance/>
- [7] Malaysia PA. Agreement and Conditions of PAM Contract 2018 (with quantities). Kuala Lumpur: Pertubuhan Aritek Malaysia, 2018.
- [8] Standard Form of Contract to be Used where Drawing and Specifications Form Part of the Contract, PWD Form 203/203A (Rev 1/2010)

***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.*