

KELULUSAN PELAN-PELAN CADANGAN PEMAJUAN DI PIHAK BERKUASA TEMPATAN

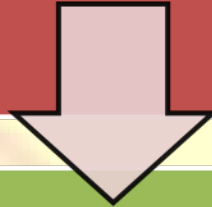
20 FEBRUARI 2020



PUNCA KUASA PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)



Dari aspek pembangunan tanah



**KANUN TANAH NEGARA 1965
(AKTA 56)**

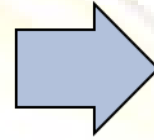


meminda dan menyatukan undang-undang berhubungan dengan tanah dalam satu sistem tanah yang seragam

PUNCA KUASA PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)



Dari aspek perancangan



Akta Perancangan Bandar Dan Desa
1976 (Akta 172)

SUBSEKSYEN 5(1) –

PBT adalah pihak berkuasa perancangan tempatan. Kawasan di luar kawalan PBT diselia Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) negeri.



SEKSYEN 19 –

Semua pembangunan memerlukan KM melainkan pembangunan oleh PBT



SEKSYEN 20 –

Semua pembangunan hendaklah selaras dengan Km yang telah diluluskan.



SEKSYEN 21 –

Perlu mendapat KM sebelum memulakan sebarang pembangunan



SEKSYEN 27 –

Tindakan penguatkuasaan oleh PBT sekiranya tiada kelulusan KM



SEKSYEN 28 –

Penguatkuasaan oleh PBT sekiranya tidak mengikut KM lulus



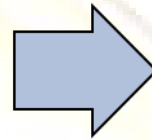
SEKSYEN 58 –

Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh membuat kaedah-kaedah. Keperluan kaedah ini adalah mengikut pembangunan dan perancangan semasa juga melalui proses mewartakan Garis Panduan dan Piawaian Perancangan yang disediakan JPBD.

PUNCA KUASA PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)



Dari aspek pendirian bangunan dan pembinaan



Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133)

SEKSYEN 5 -

PBT dikehendaki menyenggara jalan-jalan awam

Seksyen 50 -

PBT dikehendaki menyenggara parit dan alur air awam

Seksyen 70-

PBT boleh mengambil tindakan penguatkuasaan sekiranya kerja-kerja bangunan dimulakan tanpa kelulusan.

Seksyen 70(13) (a) -

Mendirikan/menyambung kerja bangunan tanpa notis kepada PBT adalah satu kesalahan.

Seksyen 70(13)(b) -
Bercangghah dari pelan lulus satu kesalahan.

Seksyen 70(13)(c) -
Membina bercangghah dengan akta ibu dan UUK satu kesalahan.

Seksyen 70(13)(d) - Tidak mematuhi arahan bertulis satu kesalahan. Penalti bagi seksyen 70 (13) - RM 50,000/penjara 3 tahun.

Seksyen 70(14) - Bagi kes melanggar 70(13) dan perlu kemuka pelan. Maka denda tidak kurang daripada lima kali ganda, tidak lebih daripada dua puluh kali ganda fi memproses dikeluarkan.

Seksyen 70(23)a -
Mengeluarkan notis kepada PSP/SP untuk membetulkan ketidakpatuhan bagi sebarang ketidakpatuhan semasa pembinaan.

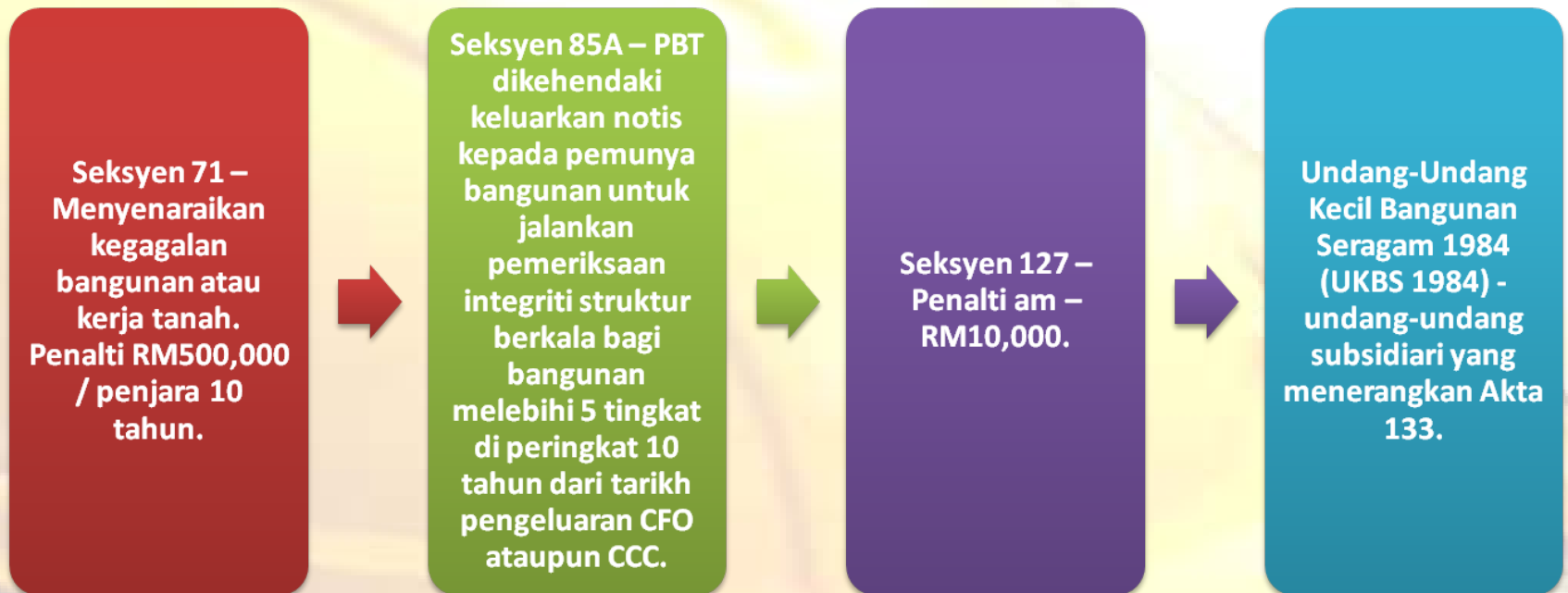
Seksyen 70 (23)b -
Mengeluarkan arahan tahan CCC sekiranya PSP gagal mematuhi notis ketidakpatuhan dalam tempoh yang ditetapkan.

Seksyen 70 (27) – Pelanggaran Pengeluaran CCC

- Bukan PSP yang keluar CCC;
- Pengeluaran CCC tanpa borang-borang G
- Mengeluarkan CCC tanpa membetulkan ketidakpatuhan dan melanggar notis tahan CCC oleh PBT
- PSP/SP membuat representasi palsu atau fraud kepada borang-borang G;
- PSP mengetahui bahawa terdapat perakuan palsu, dipinda atau dilencungkan namun tetap mengeluarkan CCC
- Menduduki bangunan tanpa CCC.

Penalti – RM250,000 / penjara 10 tahun.

PUNCA KUASA PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)



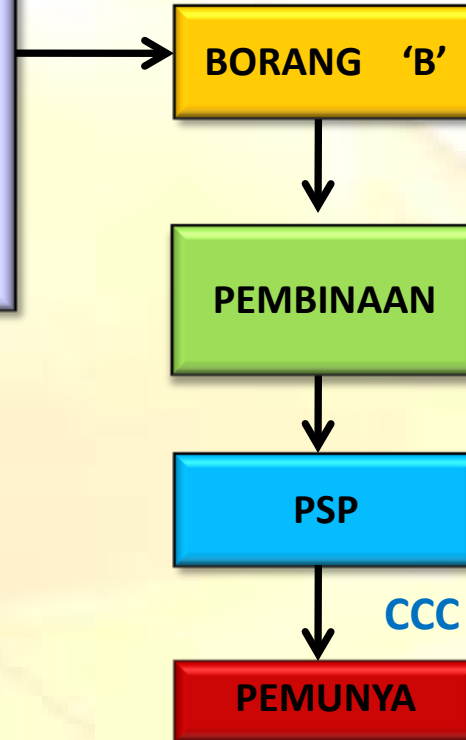
MATRIK JENIS-JENIS PERMOHONAN

BIL	AGENCI TEKNIKAL	JENIS DOKUMEN PERMOHONAN										
		PEJABAT TANAH	PERANCANG (PBT)	JABATAN BANGUNAN	JABATAN KEJURUTERAAN				JABATAN/AGENSI	JABATAN LANDSKAP		
		HAL2 TANAH (124A @ 204D KTN)	KEBENARAN MERANCANG (KM)	PELAN BANGUNAN (PB)	PELAN KEJURUTERAAN				PELAN PERINCIAN UTILITI	PELAN SUBSIDIARI KM		
					KERJA TANAH	JALAN DAN PARIT	LAMPU JALAN	PELAN LALUAN UTILITI		LANDSKAP	NAMA TAMAN	NAMA JALAN
1	Jabatan Mineral dan Geosains Malaysia	✓	✓		✓							
2	Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia			✓ Arkitekural					✓ M&E			
3	Jabatan Alam Sekitar		✓									
4	Tenaga Nasional Berhad		✓						✓			
5	Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia		✓						✓ NFP			
6	Jabatan Pengairan dan Saliran	✓	✓		✓	✓						
7	Pentadbiran Tanah Negeri	✓	✓									
8	Indah Water Konsertium		✓ PDC 1						✓ PDC 2			
9	Jabatan Kerja Raya	✓	✓		✓	✓	✓	✓				
10	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa		✓									
11	Pihak Berkuasa Air Negeri		✓						✓			
12	Jabatan Perancangan PBT	✓	✓		✓						✓	✓
13	Jabatan Bangunan PBT		✓	✓								
14	Jabatan Kejuruteraan PBT		✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓
15	Jabatan Landskap PBT									✓		

PROSES KELULUSAN SEHINGGA PENGELUARAN CCC



- **KEBENARAN MERANCANG**
(termasuk Pelan Landskap dll)
- **PELAN BANGUNAN**
(termasuk Permit, struktur dll)
- **KEJURUTERAAN**
(termasuk infra kerja tanah, jalan & parit, lampu jalan dll)



NOTIS MULA/
SAMBUNG KERJA



PROSES PERAKUAN
BERPERINGKAT G1-G21

PENGUATKUASAAN EFEKTIF & MENYELURUH

- Akta Jalan Parit & Bangunan 1974 (Akta 133)
- Akta 1286 CCC (Akta 133, pindaan 2007)
- UKBS 1984 (yang digazet negeri masing-masing)
- Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)
- Akta Perancangan Bandar & Desa 1976 (Akta 172)
- Kaedah-kaedah perancangan yang digazet
- Akta Pemajuan Perumahan 1966 (Kawalan & Pelesenan) (Akta 118)
- Akta Hak Milik Strata 1985 (Akta 318)
- Akta Bangunan & Harta Bersama 2007 (Akta 663)
- Akta Arkitek 1967 (Akta 117)
- Akta Pendaftaran Jurutera 1976 (Akta 138)



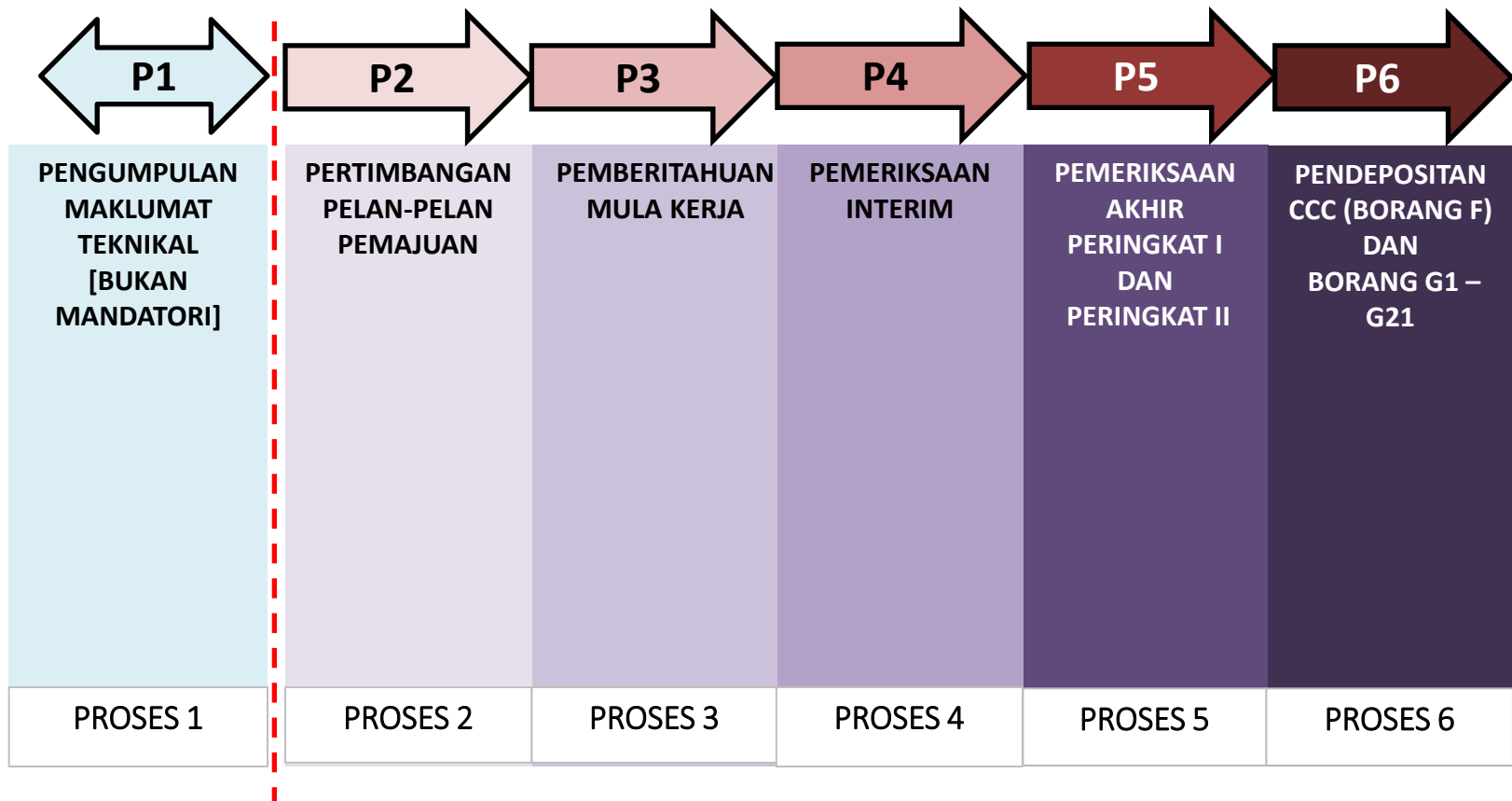
➤ Aspek Perundangan;

- ☐ kelulusan Kebenaran Merancang
- ☐ kelulusan Pelan Bangunan
- ☐ kelulusan Pelan Kejuruteraan

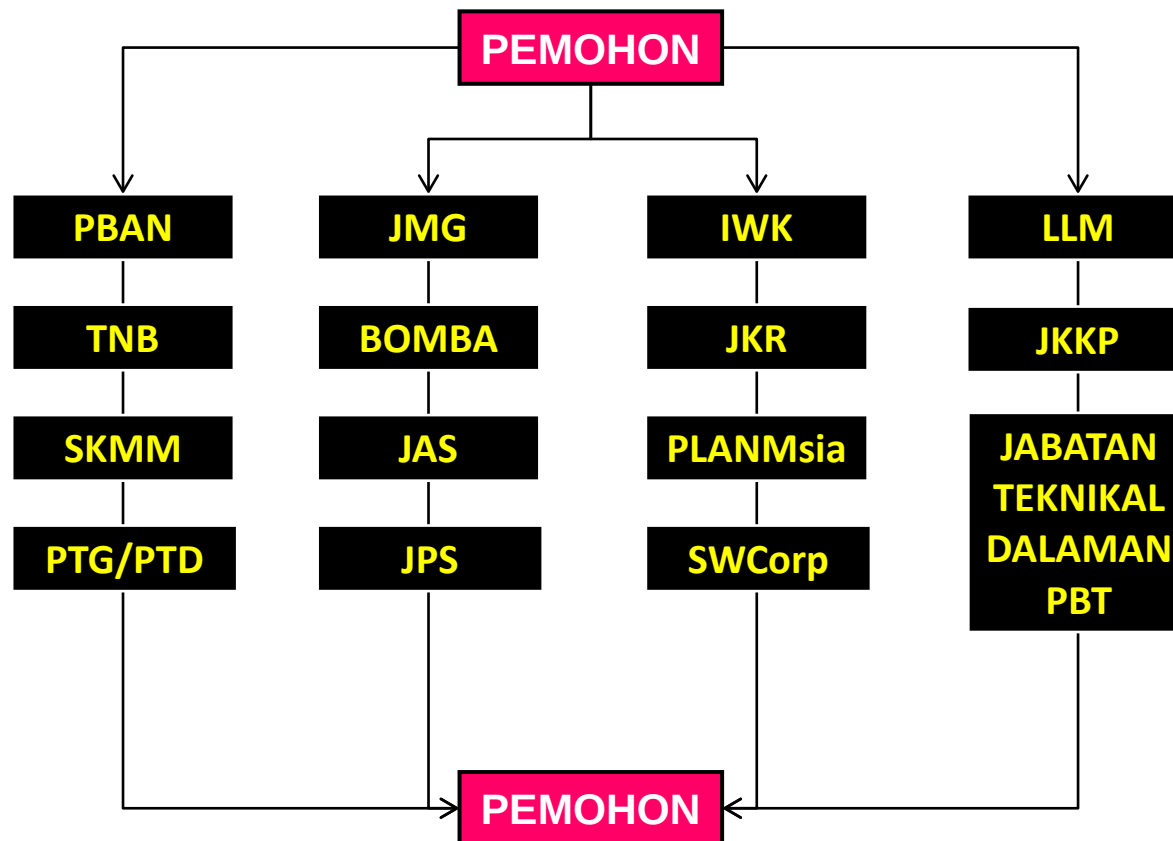
➤ Aspek Kontrak;

- ☐ Kontrak selaras undang-undang
- ☐ Kontrak selaras syarat-syarat teknikal

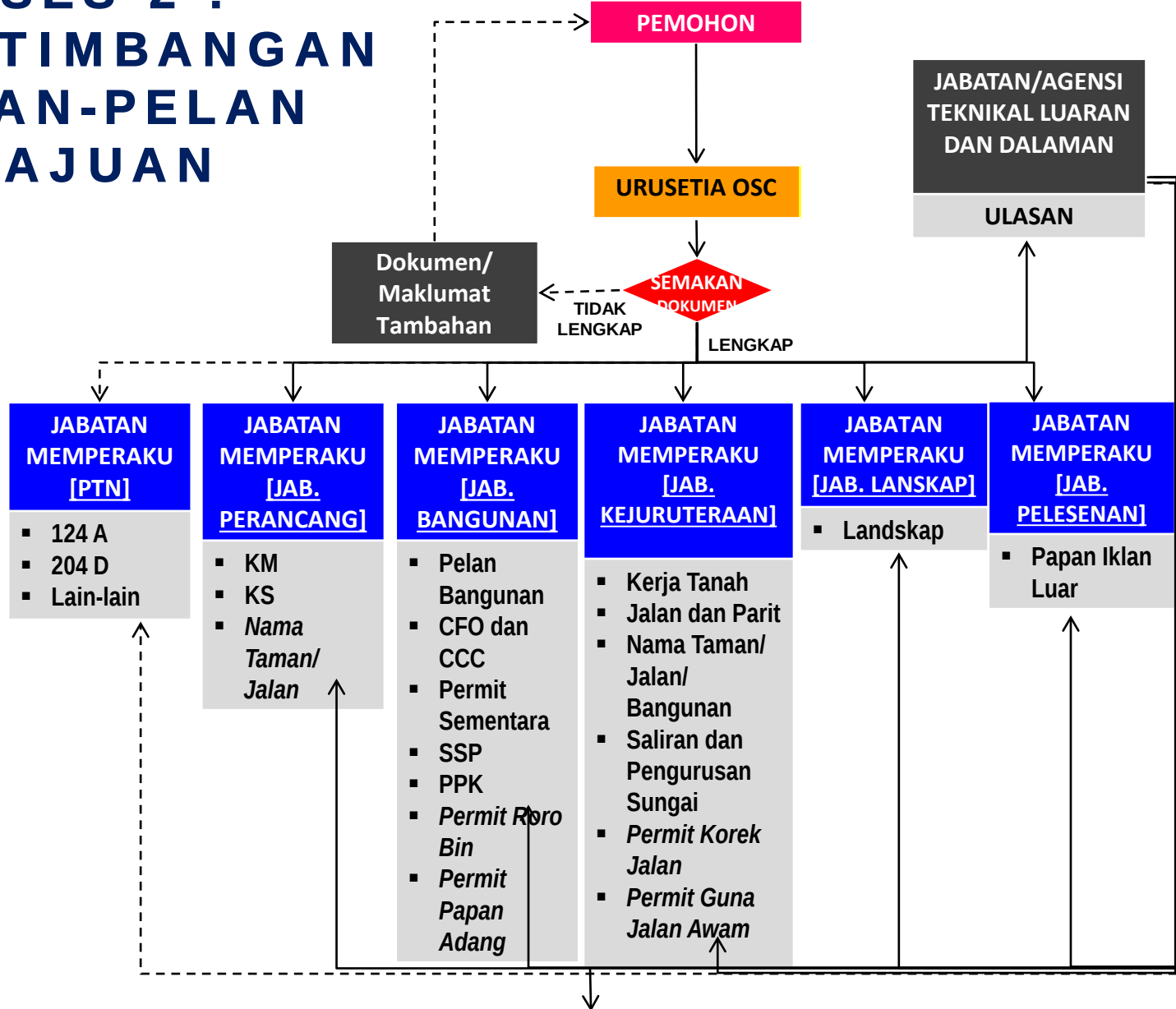
PROSES OSC 3 PLUS



CARTA ALIR PROSES 1: PENGUMPULAN MAKLUMAT TEKNIKAL



CARTA ALIR PROSES 2 : PERTIMBANGAN PELAN-PELAN PEMAJUAN



CARTA ALIR

PROSES 2 : PERTIMBANGAN PELAN-PELAN PEMAJUAN

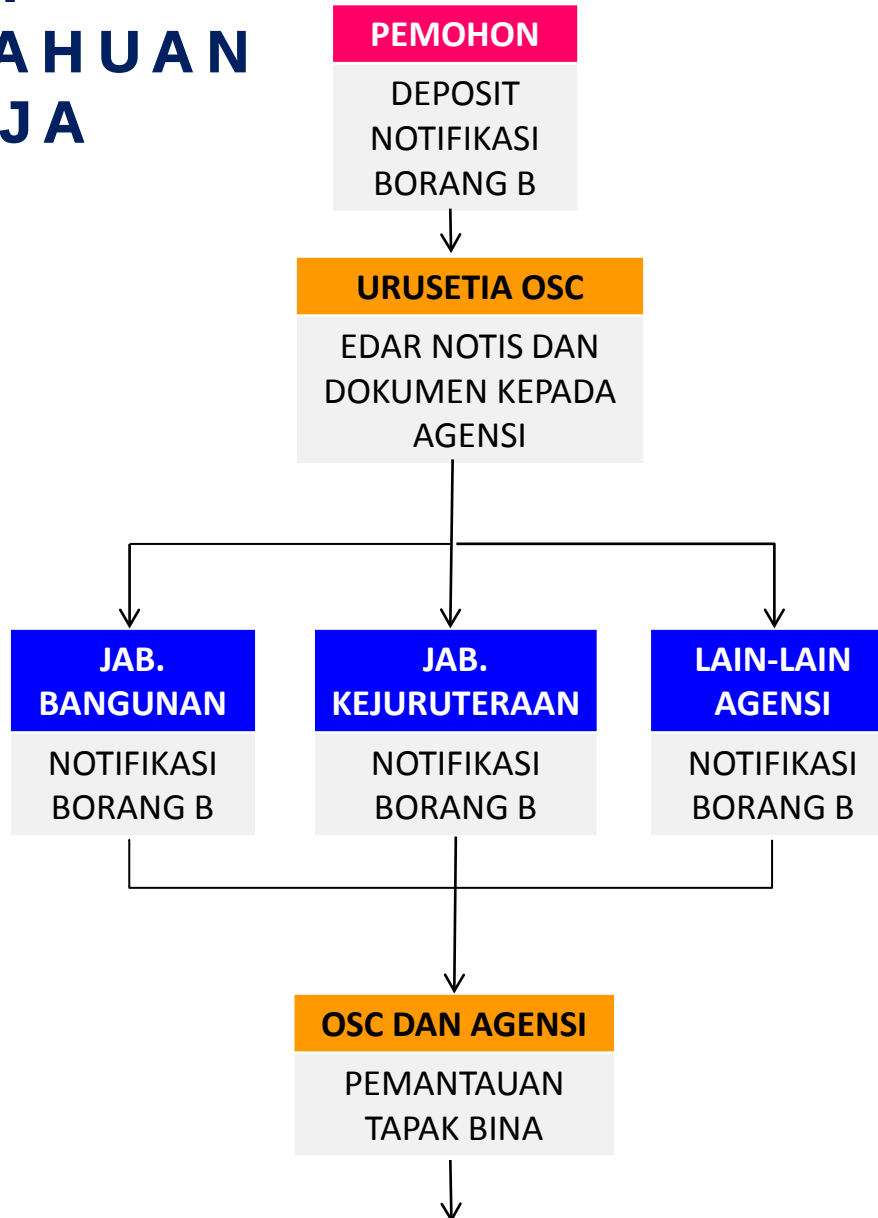


MATRIK JENIS-JENIS PERMOHONAN

BIL	AGENSİ TEKNIKAL	JENIS DOKUMEN PERMOHONAN										
		PEJABAT TANAH	PERANCANG (PBT)	JABATAN BANGUNAN	JABATAN KEJURUTERAAN				JABATAN/AGENSİ	JABATAN LANDSKAP		
		HAL2 TANAH (124A @ 204D KTN)	KEBENARAN MERANCANG (KM)	PELAN BANGUNAN (PB)	PELAN KEJURUTERAAN				PELAN PERINCIAN UTILITI	PELAN SUBSIDIARI KM		
					KERJA TANAH	JALAN DAN PARİT	LAMPU JALAN	PELAN LALUAN UTILITI		LANDSKAP	NAMA TAMAN	NAMA JALAN
1	Jabatan Mineral dan Geosains Malaysia	✓	✓		✓							
2	Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia			✓ Arkitekural					✓ M&E			
3	Jabatan Alam Sekitar		✓									
4	Tenaga Nasional Berhad		✓						✓			
5	Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia		✓						✓ NFP			
6	Jabatan Pengairan dan Saliran	✓	✓		✓	✓						
7	Pentadbiran Tanah Negeri	✓	✓									
8	İndah Water Konsertium		✓ PDC 1						✓ PDC 2			
9	Jabatan Kerja Raya	✓	✓		✓	✓	✓	✓				
10	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa		✓									
11	Pihak Berkuasa Air Negeri		✓						✓			
12	Jabatan Perancangan PBT	✓	✓		✓						✓	✓
13	Jabatan Bangunan PBT		✓	✓								
14	Jabatan Kejuruteraan PBT		✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓
15	Jabatan Landskap PBT									✓		13

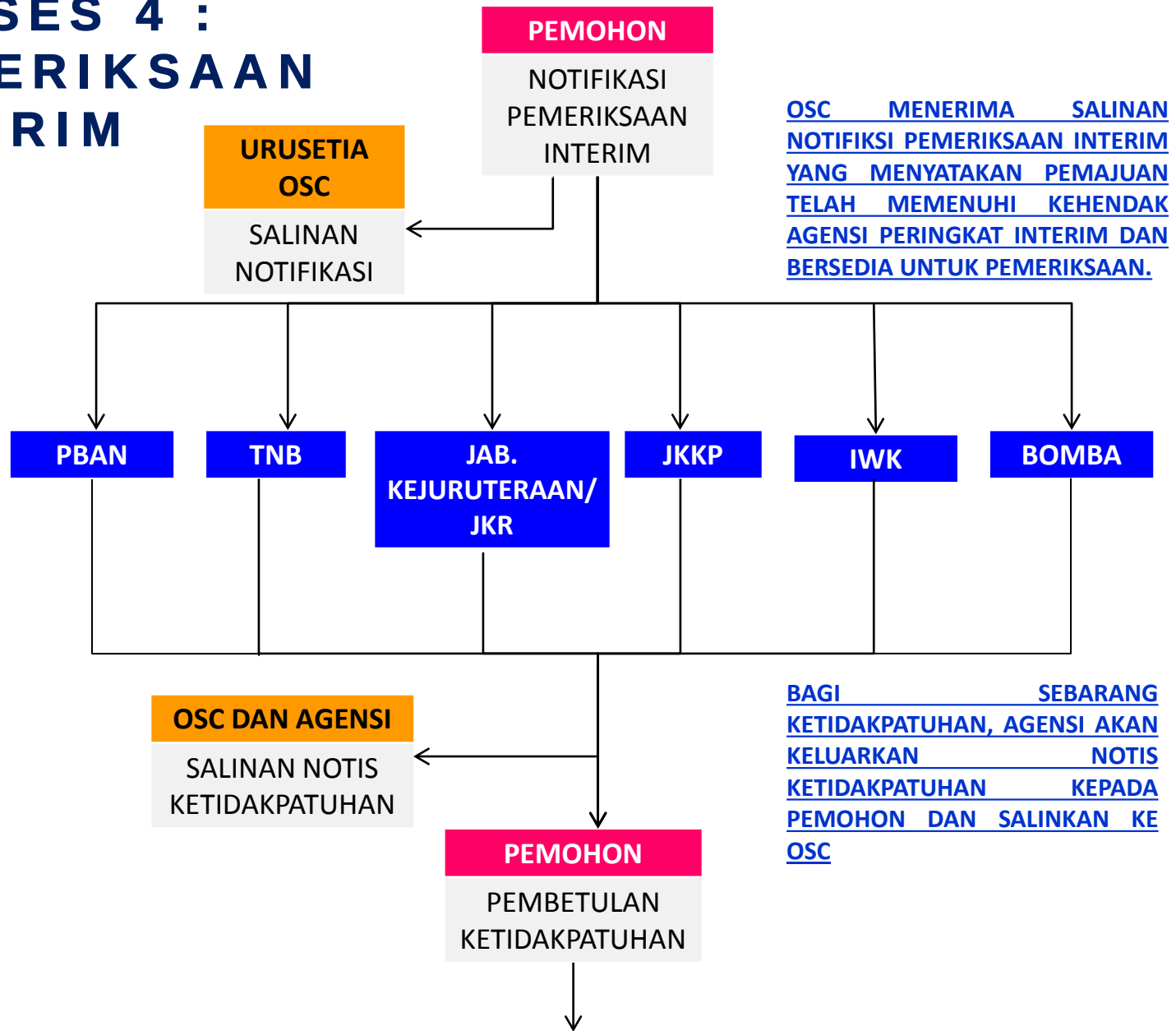
CARTA ALIR

PROSES 3 : PEMBERITAHUAN MULA KERJA

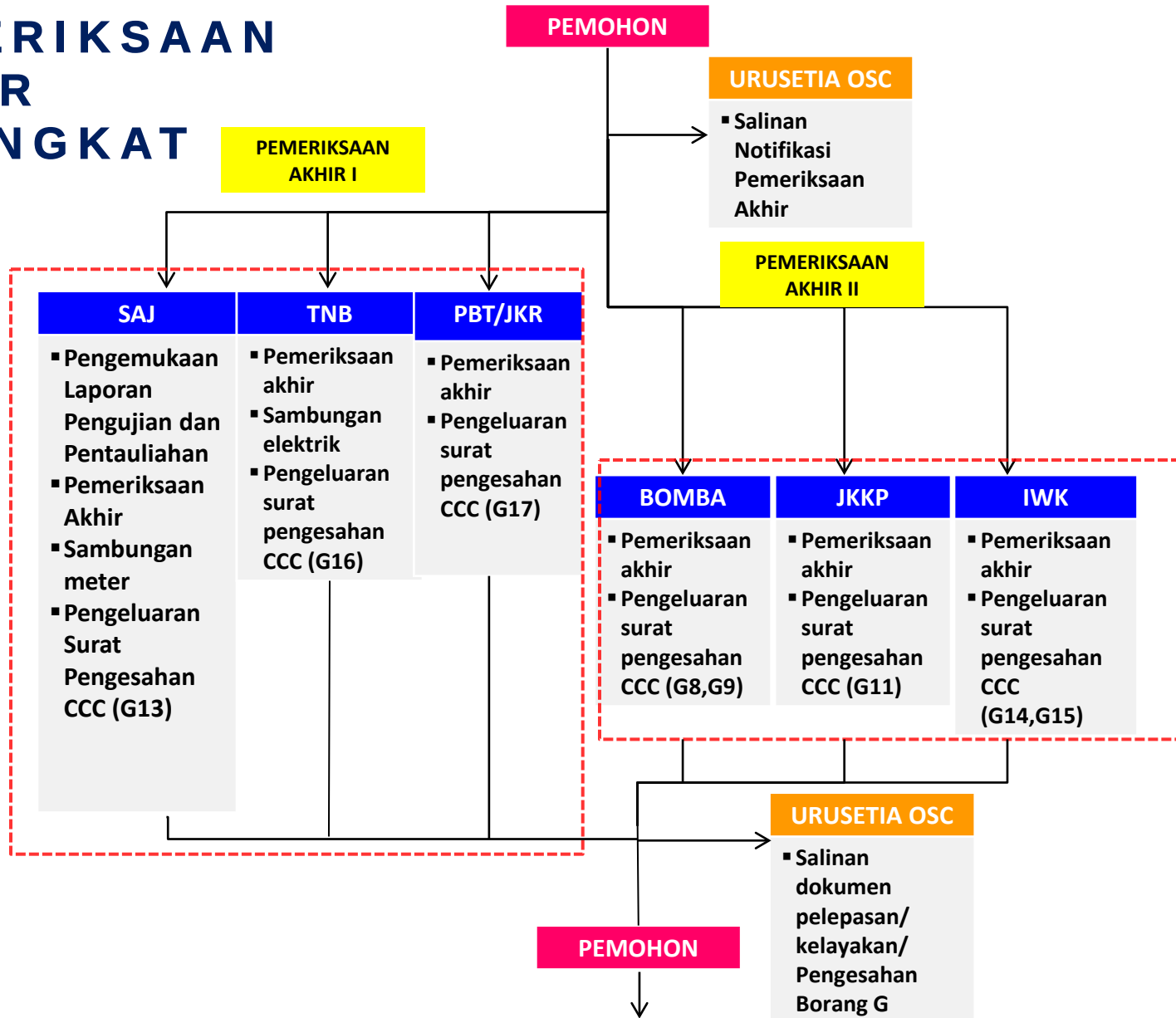


CARTA ALIR

PROSES 4 : PEMERIKSAAN INTERIM



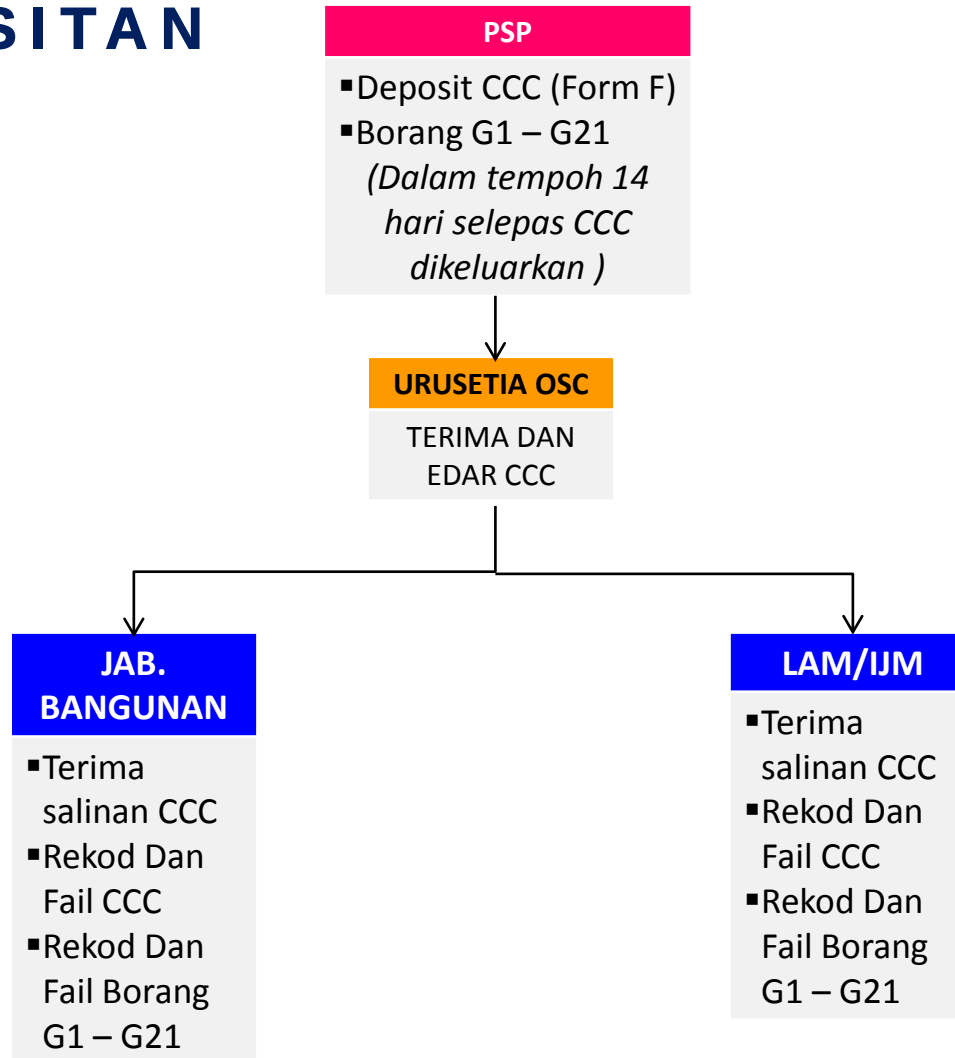
CARTA ALIR PROSES 5 : PEMERIKSAAN AKHIR PERINGKAT I & II



CARTA ALIR

PROSES 6 :

PENDEPOSITAN CCC



CERTIFICATE OF COMPLETION AND COMPLIANCES (CCC)



- ❑ CCC telah dikuat kuasakan sepenuhnya di Malaysia mulai **12 April 2007** menggantikan *Certificate of Fitness for Occupation* (CFO).
- ❑ Pengenalan CCC adalah sejajar dengan hasrat Kerajaan melaksanakan pendekatan *self-certification* dan *self-regulation* dalam industri pembinaan.
- ❑ Bertujuan mempertingkatkan lagi kecekapan sistem penyampaian perkhidmatan pemajuan projek menerusi usaha-usaha mengurangkan kerenah birokrasi.



5 AKTA & UNDANG-UNDANG SUBSIDIARI YANG DIPINDA

- ❖ **AKTA JALAN PARIT & BANGUNAN 1974 [AKTA 133]**
- ❖ **AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966 [AKTA 118]**
- ❖ **AKTA HAK MILIK STRATA 1985 [AKTA 318]**
- ❖ **AKTA ARKITEK 1967 [AKTA 117]**
- ❖ **AKTA PENDAFTARAN JURUTERA 1967 [AKTA 138]**
- ❖ **UNDANG-UNDANG KECIL BANGUNAN SERAGAM 1984 [UKBS 1984]**

CERTIFICATE OF COMPLETION AND COMPLIANCES (CCC)



Pengeluaran CCC dilakukan oleh para profesional yang bertindak sebagai *Principal Submitting Person* (PSP) yang terdiri daripada:

- (i) **Arkitek Profesional yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia;**
- (ii) **Jurutera Profesional yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia; atau**
- (iii) **Pelukis Pelan Bangunan yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia.**

CERTIFICATE OF COMPLETION AND COMPLIANCES (CCC)



PERBEZAAN CCC DAN CFO

CCC



**BORANG
A**

PERAKUAN PELAN-PELAN
BANGUNAN / STRUKTUR



**BORANG
B**

NOTIS MEMULAKAN /
PENYAMBUNGAN SEMULA KEF
BANGUNAN



**BORANG
G**

PERAKUAN
BERPERINGKAT
G1-G21



**BORANG
F**

PERAKUAN SIAP DAN
PEMATUHAN [CCC]



**BORANG
F1**

CCC SEBAHAGIAN

CFO



**BORANG
A**

PERAKUAN PELAN-PELAN
BANGUNAN / STRUKTUR



**BORANG
B**

NOTIS MEMULAKAN /
PENYAMBUNGAN
SEMULA KERJA
BANGUNAN



**BORANG
C**

NOTIS SIAP PANCANG
TANDA



**BORANG
D**

NOTIS SIAP TAPAK



**BORANG
E**

PERMOHONAN BAGI
PENGELUARAN CFO



Perubahan utama;

- ❑ CCC dikeluarkan oleh Orang Utama Yang Mengemukakan (*Principal Submitting Person-PSP*) manakala Perakuan Kelayakan Menduduki (*Certificate of Fitness for Occupancy-CFO*) CFO dikeluarkan oleh PBT
- ❑ CCC berkonsepkan *self regulation* dengan memperkenalkan tanggungjawab secara matrik melalui Perakuan Berperingkat - Borang G1-G21

CERTIFICATE OF COMPLETION AND COMPLIANCES (CCC)



PROSES PERAKUAN BERPERINGKAT

JENIS BORANG	KOMPONEN	KONTRAKTOR	KONTRAKTOR TRED	PROFESIONAL
G 1	Kerja-kerja Tanah	✓		✓ (SP)
G 2	Pemancangan Tanda	✓	✓ (Juruukur Tanah Berlesen)	✓ (PSP)
G 3	Tapak Asas	✓		✓ (SP)
G 4	Struktur	✓		✓ (SP)
G 5	Perpaipan Air Dalam		✓ (Tukang Paip Berlesen)	✓ (SP)
G 6	Perpaipan Sanitari Dalam		✓ (Tukang Paip Berlesen)	✓ (SP)
G 7	Elektrikal Dalam		✓ (Orang yang cekap atau mahir)	✓ (SP)
G 8	Menentang Kebakaran (Pasif)	✓	✓	✓ (PSP)
G 9	Menentang Kebakaran (Aktif)		✓	✓ (PSP)
G 10	Pengudaraan Mekanikal		✓	✓ (SP)
G 11	Pemasangan Lif/Eskalator		✓	✓ (SP)
G 12	Bangunan	✓	✓	✓ (PSP)
G 13	Sistem Bekalan Air Luaran		✓	✓ (SP)
G 14	Retikulasi Pembentungan		✓	✓ (SP)
G 15	Loji Rawatan Pembentungan		✓	✓ (SP)
G 16	Sistem Bekalan Elektrik Luaran		✓ (Orang yang cekap atau mahir)	✓ (SP)
G 17	Jalan dan Parit	✓	✓	✓ (SP)
G 18	Lampu jalan		✓ (Orang yang cekap atau mahir)	✓ (SP)
G 19	Parit Luaran Utama	✓	✓	✓ (SP)
G 20	Telekomunikasi		✓	✓ (SP)
G 21	Pandangan Darat		✓	✓ (Arkitek/Arkitek Lanskap)

BORANG-BORANG G YANG MEMERLUKAN SURAT PENGESAHAN AGENSI

G 8	Menentang Kebakaran (Pasif)
G 9	Menentang Kebakaran (Aktif)
G 11	Pemasangan Lif/Eskalator
G 13	Sistem Bekalan Air Luaran
G 14	Retikulasi Pembentungan
G 15	Loji Rawatan Pembentungan
G 16	Sistem Bekalan Elektrik Luaran
G 17	Jalan dan Parit

CERTIFICATE OF COMPLETION AND COMPLIANCES (CCC)



MATRIK TANGGUNGJAWAB

BORAN G	KOMPONEN	LUKISAN	KONTRAKT OR	KONTRAKTOR TRED	PROFESIONAL	DISPLIN
G1	Kerja-Kerja Tanah	√	√		SP	SIVIL
G2	Pemancangan Tanda	√	√	√ (Jurukur Tanah Berlesen)	PSP	ARKITEK/JURUTERA
G3	Tapak	√	√		SP	SIVIL
G4	Struktur	√	√		SP	STRUKTUR
G5	Perpaipan Air Dalam	√		√ (Tukang Paip Berlesen)	SP	MEKANIKA
G6	Perpaipan Sanitari Dalam	√		√ (Tukang Paip Berlesen)	SP	MEKANIKA
G7	Elektrikal Dalam			√ (Org Yg Cekap @ Mahir)	SP	ELEKTRIKAL
G8	Menentang Kebakaran (Pasif)	√	√		PSP	ARKITEK/JURUTERA
G9	Menentang Kebakaran (Aktif)	√		√	SP	MEKANIKA
G10	Pengudaraan Mekanikal			√	SP	MEKANIKA
G11	Pemasangan Lif/Eskalator			√	SP	MEKANIKA
G12	Bangunan	√	√		PSP	ARKITEK

CERTIFICATE OF COMPLETION AND COMPLIANCES (CCC)



MATRIK TANGGUNGJAWAB

samb....

BORANG	KOMPONEN	LUKISAN	KONTRAKTOR	KONTRAKTOR TRED	PROFESIONAL	DISPLIN
G13	Sistem Bekalan Air Luaran	√		√	SP	SIVIL
G14	Retikulasi Pembentukan	√		√	SP	SIVIL
G15	Loji Rawatan Pembentukan	√		√	SP	SIVIL
G16	Sistem Bekalan Elektrik Luaran	√		√ (Org Yg Cekap @ Mahir)	SP	ELEKTRIKAL
G17	Jalan dan Parit	√		√	SP	SIVIL
G18	Lampu Jalan	√		√ (Org Yg Cekap @ Mahir)	SP	ELEKTRIKAL
G19	Parit Luaran Utama	√		√	SP	SIVIL
G20	Telekomunikasi	√		√	SP	ELEKTRIKAL
G21	Landskap	√		√	√ Arkitek / Arkitek Lanskap	ARKITEK
F (CCC)	Perakuan Siap & Pematuhan	√			PSP	ARKITEK/JURUTERA

CERTIFICATE OF COMPLETION AND COMPLIANCES (CCC)



G1	KERJA – KERJA TANAH
G2	PEMANCANG TANDA
G3	ASAS TAPAK
G4	STRUKTUR
G5	PERPAIPAN AIR DALAMAN
G6	PERPAIPAN SANITARI DALAMAN
G7	ELEKTRIK DALAMAN
G8	MENETANG KEBAKARAN (PASIF)
G9	MENENTANG KEBAKARAN (AKTIF)
G10	PENGUDARAAN MEKANIKAL
G11	PEMASANGAN LIF ESKALATOR
G12	BANGUNAN
G13	SISTEM BEKALAN AIR LUARAN
G14	RETIKULASI PEMBENTUNGAN
G15	LOGI RAWATAN PEMBENTUNGAN
G16	SISTEM BEKALAN ELEKTRIK LUARAN
G17	JALAN DAN PARIT
G18	LAMPU JALAN
G19	PARIT LUARAN UTAMA
G20	TELEKOMUNIKASI
G21	PANDANGAN DARAT
F	PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN (CCC)

PERAKUAN BERPERINGKAT DAN Matrik Tanggungjawab

**(PSP) JURUTERA /
ARKITEK**

4

G2 + G8 + G12 + F

(SP) SIVIL

7

G1 + G3 + G13 + G14 + G15 + G17 + G19

(SP) STRUKTUR

1

G4

(SP) MEKANIKAL

5

G5 + G6 + G9 + G10 + G11

(SP) ELEKTRIKAL

4

G7 + G16 + G18 + G20

(SP) ARKITEK

1

G21

CERTIFICATE OF COMPLETION AND COMPLIANCES (CCC)



BORANG F DAN BORANG-BORANG G (G1 – G21)

SEKIAN TERIMA KASIH

