



CONSTRUCTION CONTRACT MANAGEMENT

PROGRAM 'KNOWLEDGE SHARING' CKBA1 2020 “ PRACTICAL COMPLETION IN CONSTRUCTION CONTRACTS ”

Sr MOHAMMAD HARITH BIN MOHD YUNOS

Registered Professional QS (PQS) ,BQSM

Member of Royal Institution of Surveyors Malaysia (MRISM)

BSc(Hons)Quantity Surveying (UM)

MSc.(Construction Contract Management) (UTM)

JKR Project Manager Competency (Level 4)

Pensijilan Pengurus Pentadbiran Kontrak JKR



**CAWANGAN KERJA BANGUNAN AM 1 (CKBA1)
JABATAN KERJA RAYA MALAYSIA**

PENTADBIRAN KONTRAK SEPINTAS LALU

Pemilikan Tapak Bina, Semak Lukisan, Program Kerja, Insurans, Bon Pelaksanaan, WJP, Tugas PP & WPP (Wakil Kuasa), Dokumen kontrak & tandatangan kontrak, Advance Payment & Interim

TEMPOH SIAP KERJA

24 bulan

CPC

TEMPOH TANGGUNGAN KEKACATAN / DLP

12 bulan

DLP TAMAT

Certificate of Practical Completion, 50% WJP/Bon boleh dilepaskan

3 bulan

Jadual Kecacatan terakhir, Tidak lewat daripada 14 hari, selepas tamat DLP

CMGD

Certificate of Making Good Defect, Baki 50% WJP/Bon dilepaskan

3 bulan

Perakuan Muktamad

Perakuan Akaun dan Bayaran Muktamad (JKR66A)

SST

Surat Setuju Terima
MHMY

Nota : SA KPKR 14/2012 :
Prosedur Penutupan Akaun-
Penyediaan Penyata Akaun
Muktamad (SOFA) ialah 6
bulan selepas CPC/PSK

The Malaysian Construction Industry



Punca Stadium Sultan Mizan Runtuh



MRR2



LAPORAN AUDIT NEGARA

The problems as follows:-

- Zulkipli Abdullah (2019),
Rasuah Dalam Perolehan
Awam : Isu-Isu Yang
Menjurus Kepada Rasuah.
Jabatan Audit Negara
Malaysia



AUDITOR GENERAL REPORT

- ❑ As reported in the Auditor General Report 2013, the Kuantan New Court complex in Bandar Indera Mahkota, Kuantan, Pahang was completed on 17 July 2012 and has been issued Certificate of Practical Completion by the S.O. However, based on the inspection by the auditor, there were instances where construction works did not comply with contract specification and drawings, construction works not satisfactory, there were differences between the as-built drawings and the actual construction, and furniture and equipment are not placed in the proper location.

DEFINITION OF PRACTICAL COMPLETION⁸

Case Law



**J.Jarvis and Sons
vs Westminster
Corporation (1978)**

– CPC can be
issued when only
latent left at the
date of practical
completion

**Emson Eastern
Ltd vs EME
Developments Ltd
(1991)**

– Practical
Completion for
building can't be
perfect

**Vigour Ltd vs
Hyundai
Engineering and
Construction (2008)**

– Practical
Completion is
when works fit for
purpose to be use
and only minor
defects

**Soon Teik Development
Sdn Bhd vs Liew (2006)**

– Leaves no doubt on
the face of the
document that the
construction of the
building has been
practically completed ,
leaving no room for
those who rely on it to
say otherwise.

**Definition of
Practical
Completion**

PK 4.7

☞ Takrif Penyiapan Kerja

☞ Satu situasi penyiapan yang munasabah di mana pembinaannya mematuhi kontrak dan keadaan projek yang berkenaan adalah sesuai digunakan dengan satu tahap keselesaan yang munasabah yang sesuai dengan tujuan projek tersebut dilaksanakan.

☞ Peruntukan Syarat-Syarat Kontrak

☞ Rujukan Syarat-Syarat Kontrak JKR 203/203A (Rev. 2010) Klausa 39.



COMPARISON BETWEEN CONSTRUCTION CONTRACTS

10

General / D&B	Building Contract				Small works
JKR 203A/DB2010	PAM 1998	PAM 2006	CIDB 2000	KLRCA	CIDB RSP
Clause 39/44	Clause 15	Clause 15	Clause 20	Clause 15	Cause 2.62
Works are Completed when: a) Work completed as specified in contract on or before completion date. b) Government have full, proper and beneficial use of the work for its intended purpose. c) Passed T & C d) Fit for occupation e) Essential services (external work) c) For D&B (CCC obtain and undertaking letter)	When the architect is of the opinion that a) the contractor has performed and completed all the necessary works specified in the contract and b) patent defects existing in such works are 'de minimis'	Works are Practically Completed when a) the opinion of the Architect, the Employer can have full use of the Works for their intended purposes. b) Defects minor in nature	Under definition: Works completed when a) Completion of the works under the contract b) equipment's which requires a license for operation , such equipment eligible for issuance of a license in respect of its operation. c) existence of minor outstanding work/ defects do not effect functional use of works and Practical Completion	Works are Completed when: a) Work completed as specified in contract on or before completion date. b) Employer have full, proper and beneficial use of the work for its intended purpose. c) Passed T & C d) Fit for occupation e) Essential services (external work)	Practical completion is achieved when: a) the work under this contract is substantially complete; b) and any minor outstanding work and any minor defective work will not cause major disruption to the Client when the minor work is completed or rectified.



KLAUSA 39.0

PENYIAPANAN KERJA

KLAUSA 39.1

KONTRAKTOR HENDAKLAH
MENYIAPKAN SEMUA KERJA PADA
ATAU SEBELUM “TARIKH SIAP”

KLAUSA 39.2

KONTRAKTOR HENDAKLAH
KEMUKAKAN NOTIS SECARA
BERTULIS PP

KLAUSA 39.3

DALAM TEMPOH 14 HARI, PP
HENDAKLAH MEMBUAT
PEMERIKSAAN

KLAUSA 39.3 (a)

PP HENDAKLAH KELUARKAN CPC
APABILA KERJA SUDAH SIAP –
TARIKH SIAP = TARIKH MULA DLP

KLAUSA 39.3 (b)

PP HENDAKLAH KELUARKAN ARAHAN
KPD KONTRAKTOR – KECACATAN YG
PERLU DISIAPKAN SEBELUM
KELUARKAN CPC

KELUARKAN CPC

KLAUSA 39.4

CPC TIDAK DIKELUARKAN
SEHINGGA KONTRAKTOR
BAIKI KECACATAN

KLAUSA 39.5

PENYIAPAN PRAKTIKAL
APABILA SEMUA KERJA SIAP

PERAKUAN SIAP KERJA KLAUSA 39.5

Kerja siap menurut peruntukan kontrak

Fungsi dipenuhi walaupun ada sedikit kecacatan

Lulus semua ujian pentauliahan

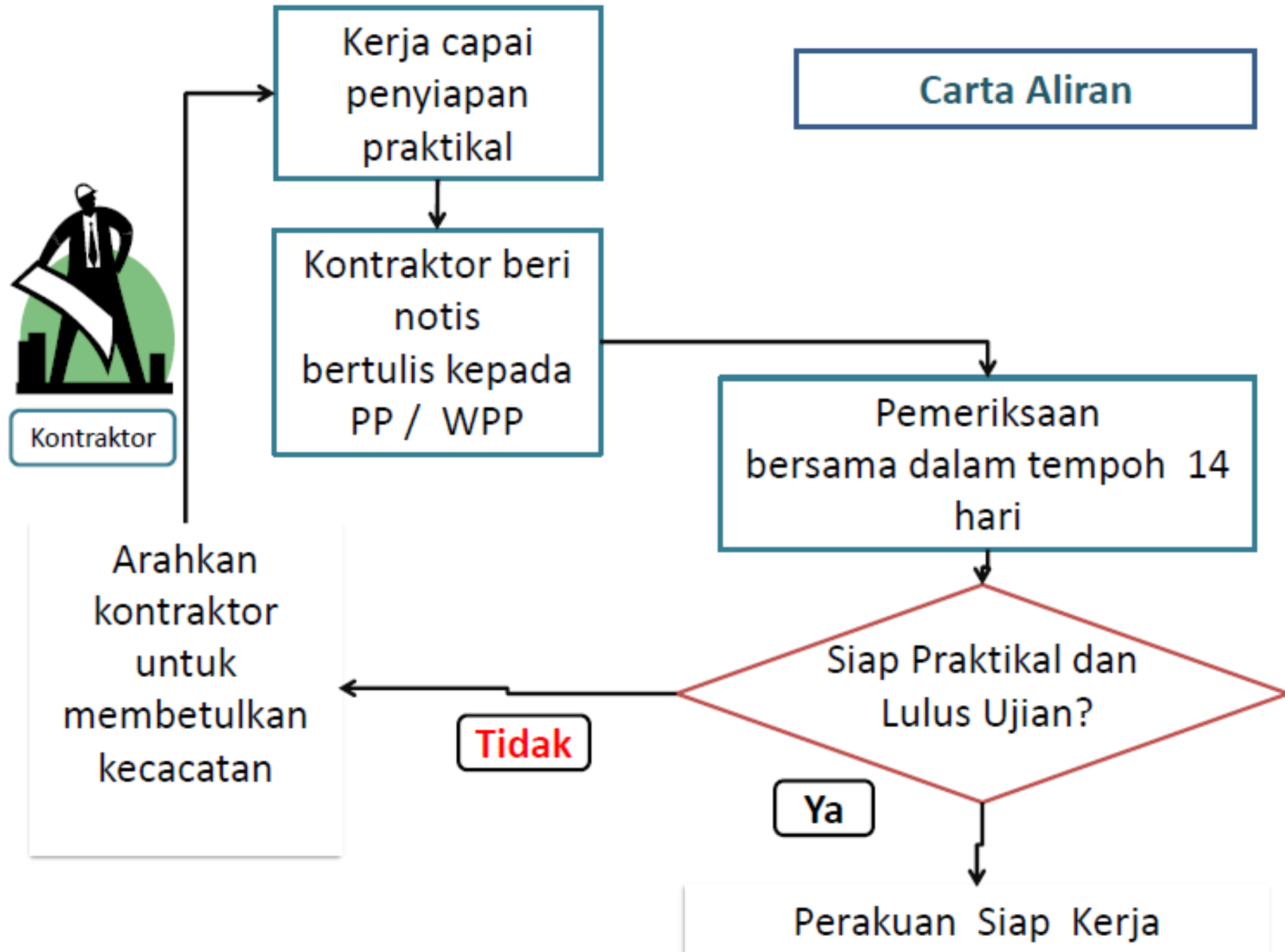
Layak untuk diduduki

Keperluan utama perkhidmatan siap

KLAUSA 39.6

**TARIKH SIAP =
TARIKH MULA DLP**

Carta Aliran



KERAJAAN MALAYSIA
JABATAN KERJA RAYA
PERAKUAN SIAP KERJA
CERTIFICATE OF PRACTICAL COMPLETION

Rujukan.....

Pejabat.....

.....

.....

Tarikh.....

Kepada.....

.....

.....

(Kontraktor)

Berdaftar dengan P.K.K. dalam Kelas "....."

Kontrak No.

Kontrak untuk

.....

Bahagian*
*Section**

Menurut Klausa 39 Syarat-Syarat Kontrak, dan tertakluk kepada penyiapan berkaitan
In accordance with Clause 39 of the Conditions of Contract and subject to

dengan pembaikan apa-apa kecacatan, ketidaksempurnaan, kesusutan atau apa-apa
the completion of making good defects, imperfections, shrinkages or any

kerosakan lain apajuaupun sebagaimana yang dikehendaki di bawah Klausa 48 Syarat-Syarat
other faults whatsoever as required under Clause 48 of the Conditions of Contract

Kontrak dan yang mungkin terzhahir dalam Tempoh Tanggungan Kecacatan, maka adalah
and which may appear during the Defects Liability Period, it is hereby

dengan ini diperakui bahawa seluruh Kerja / Sebahagian daripada Kerja* seperti yang tersebut
certified that the whole of the Works / Section of the Works as mentioned*

di atas telah siap dengan memuaskan hati pada
above were satisfactorily completed on **dan diambil milik**
and taken into possession

pada dan dengan itu Tempoh Tanggungan Kecacatan untuk Kerja/
on and that the said Defects Liability Period in respect of the said

Sebahagian daripada Kerja* tersebut bermula pada dan akan berakhir
Works / Section of the Works* began on and will end

pada
on

.....
Pegawai Penguasa/Wakil P.P.
Superintending Officer/SO Rep.

Nama Penuh
Name in full

Nama Jawatan
Designation

s.k. Ketua Setiausaha
Kementerian Kerja Raya Malaysia
KUALA LUMPUR
(U/p: Bahagian Pembangunan Bumiputera)

Ketua Audit Negara

Akauntan Perbendaharaan

Bank / Bank Islam / BPMB / Bank SME / Syarikat Insurans / Syarikat Takaful / Syarikat
Kewangan
(yang menjamin pelaksanaan kontrak)

Pengarah
Pusat Khidmat Kontraktor
Kementerian Pembangunan Usahawan
KUALA LUMPUR

Pengarah Cawangan Pengurusan Korporat
Ibu Pejabat J.K.R.
KUALA LUMPUR

Pengarah Cawangan.....
Ibu Pejabat J.K.R.
KUALA LUMPUR

Pengarah Cawangan Kontrak dan Ukur Bahan
Ibu Pejabat J.K.R.
KUALA LUMPUR

Pengarah
J.K.R. Negeri.....

Jurutera Daerah/Projek.....

*
Potong jika tidak berkenaan.
Delete if not applicable.

KLAUSA 41.0 :

SIAP BERBAHAGIAN
(SECTIONAL
COMPLETION)

KLAUSA 41.1

TARIKH SIAP BERBEZA MENGIKUT
SEKSYEN ATAU BAHAGIAN $\leftrightarrow$ LAD
BERBEZA MENGIKUT SEKSYEN ATAU
BAHAGIAN

APPENDIX TO THE CONDITIONS OF CONTRACT - (Cont'd)

Clause

41.1

Sectional Completion:



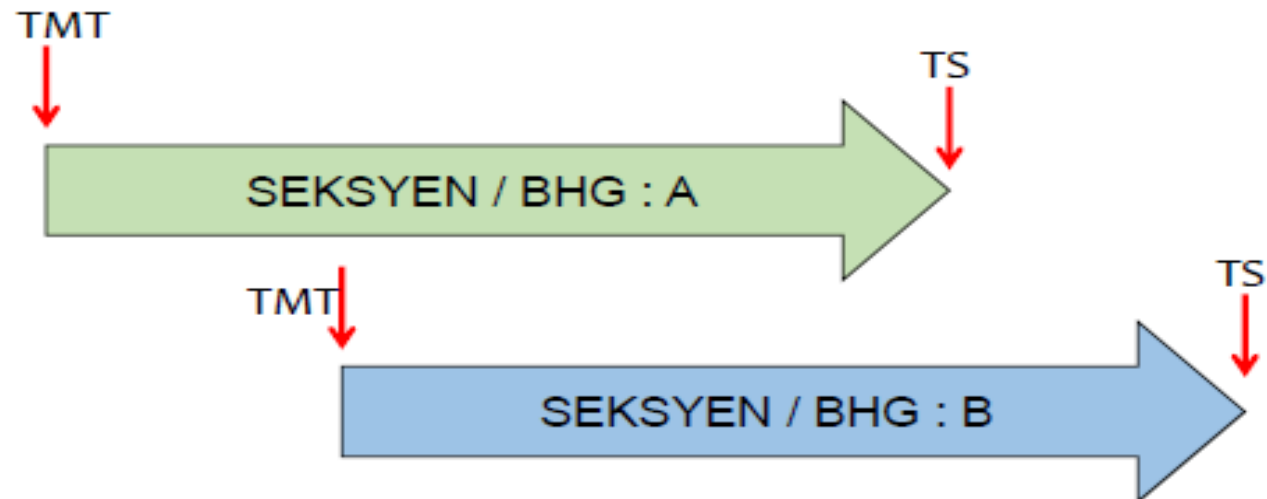
Identification of Sections or parts	Date for Possession [Clause 38.3]	Date for Completion	Liquidated & Ascertained Damages
Contoh BHG A			
BHG B			

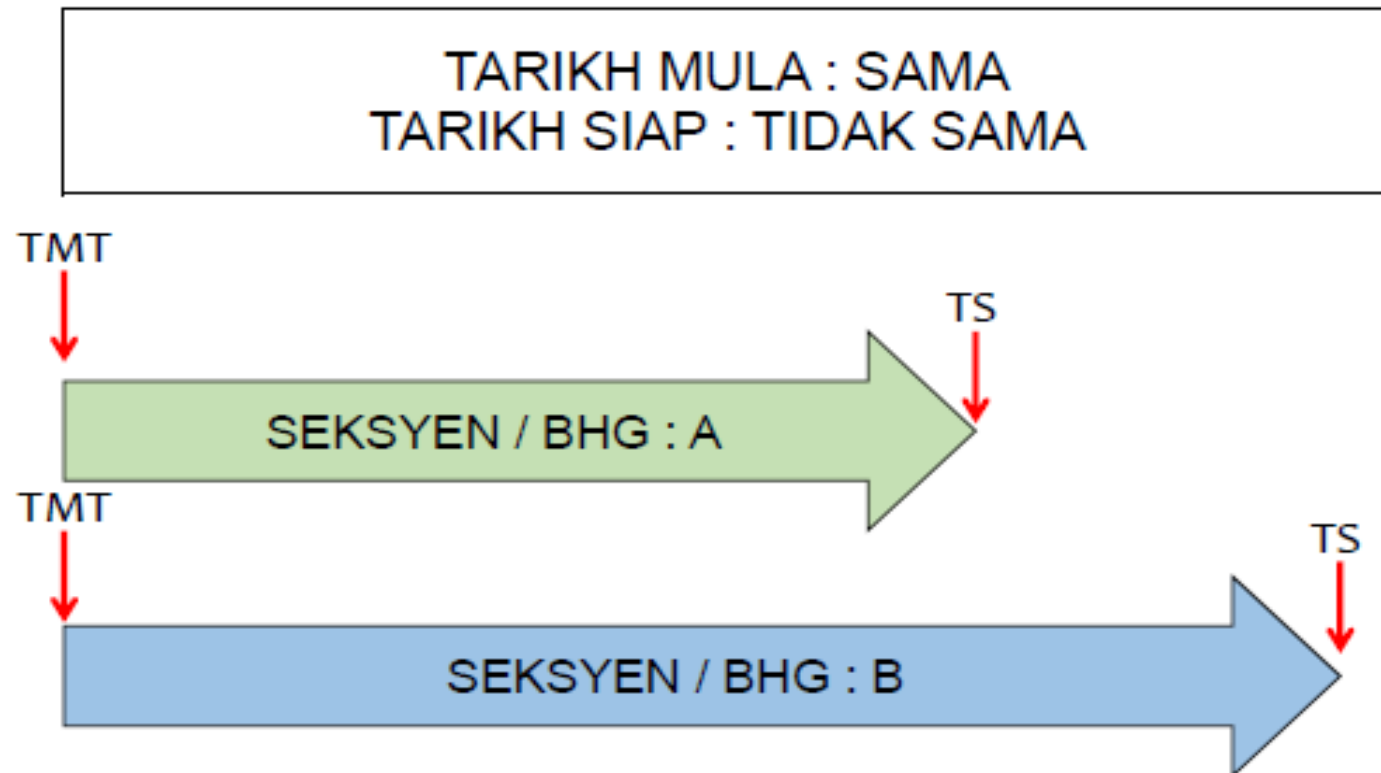
48.1(a) Defects Liability Period (If none stated, then the period is twelve (12) months)

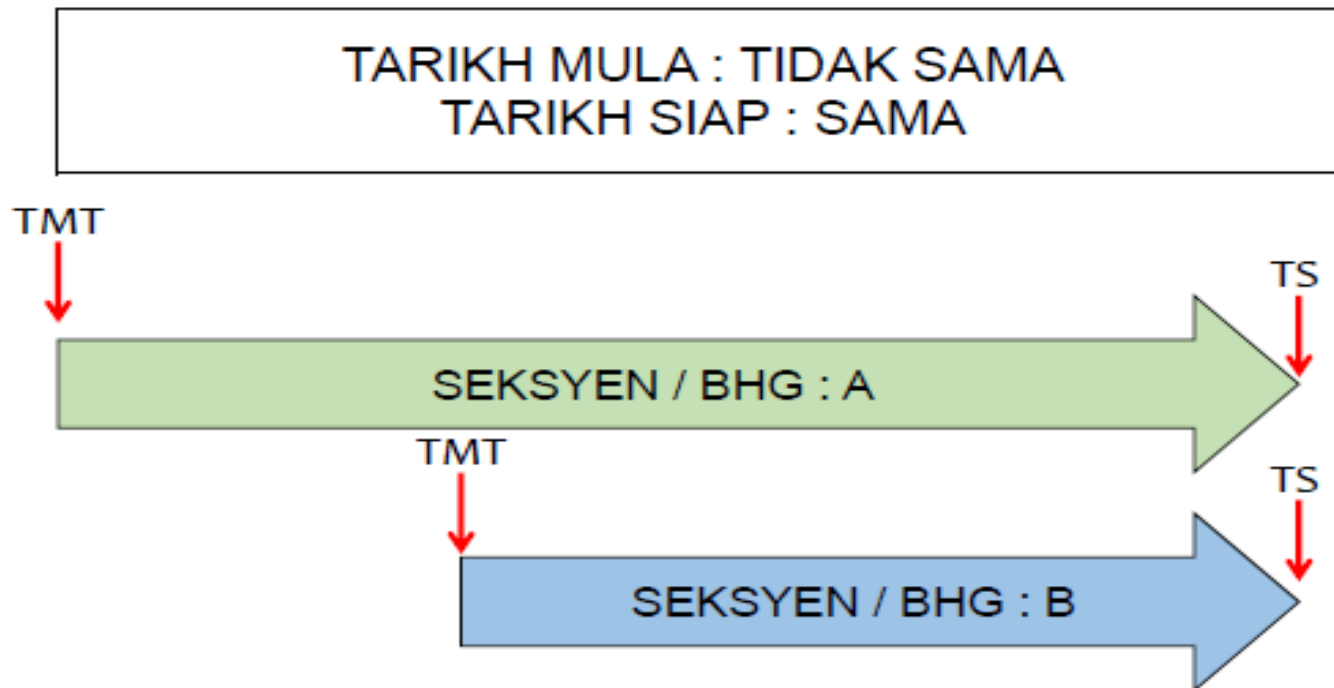
5.3, 5.4, 15.3, 17.3(b), 18.2 Percentage of on-cost charges 5%

48.2, 56.2(d) Percentage of on-cost charges 10%

TARIKH MULA DAN TARIKH SIAP : TIDAK SAMA







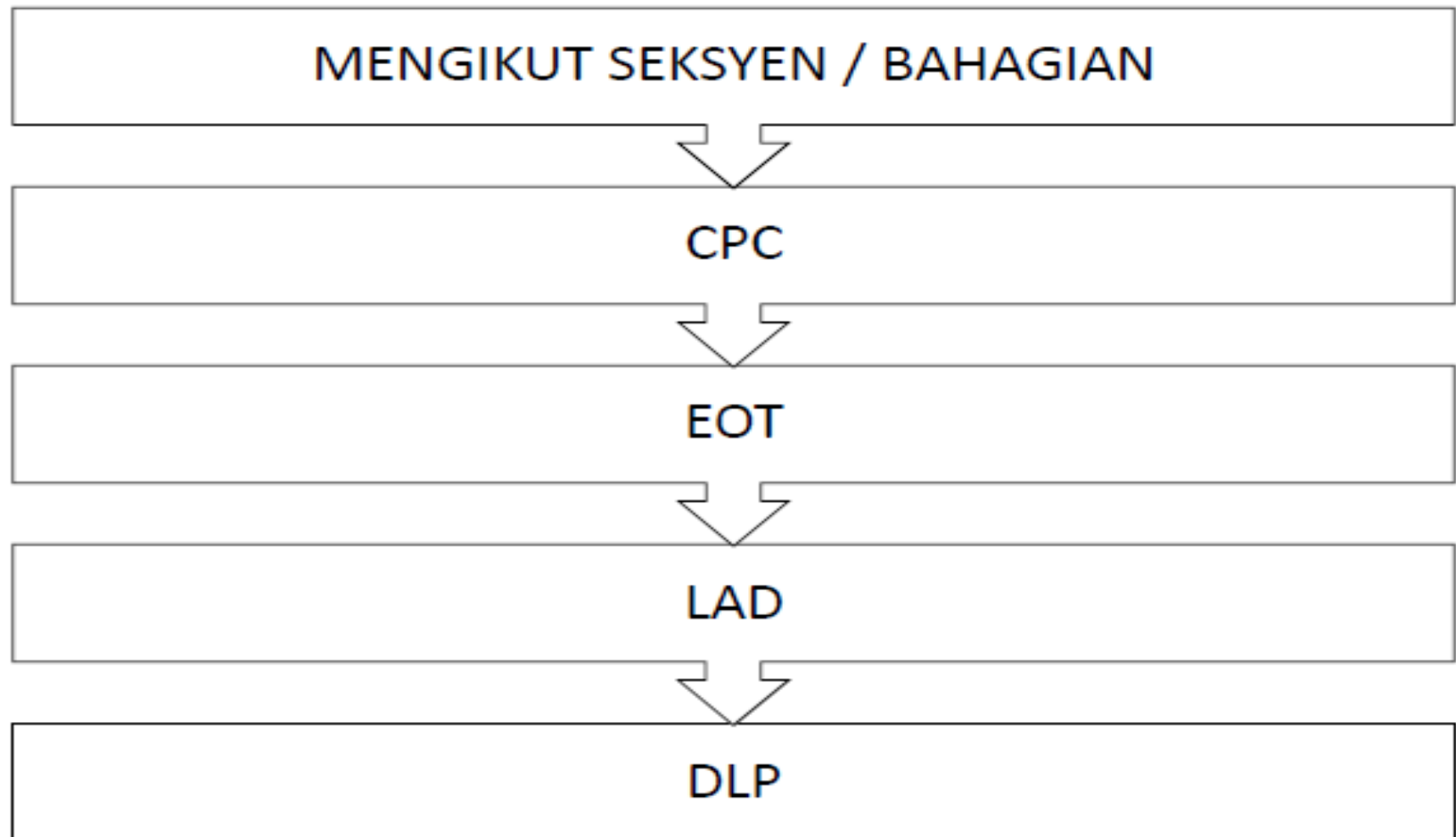
Siap Berbahagian

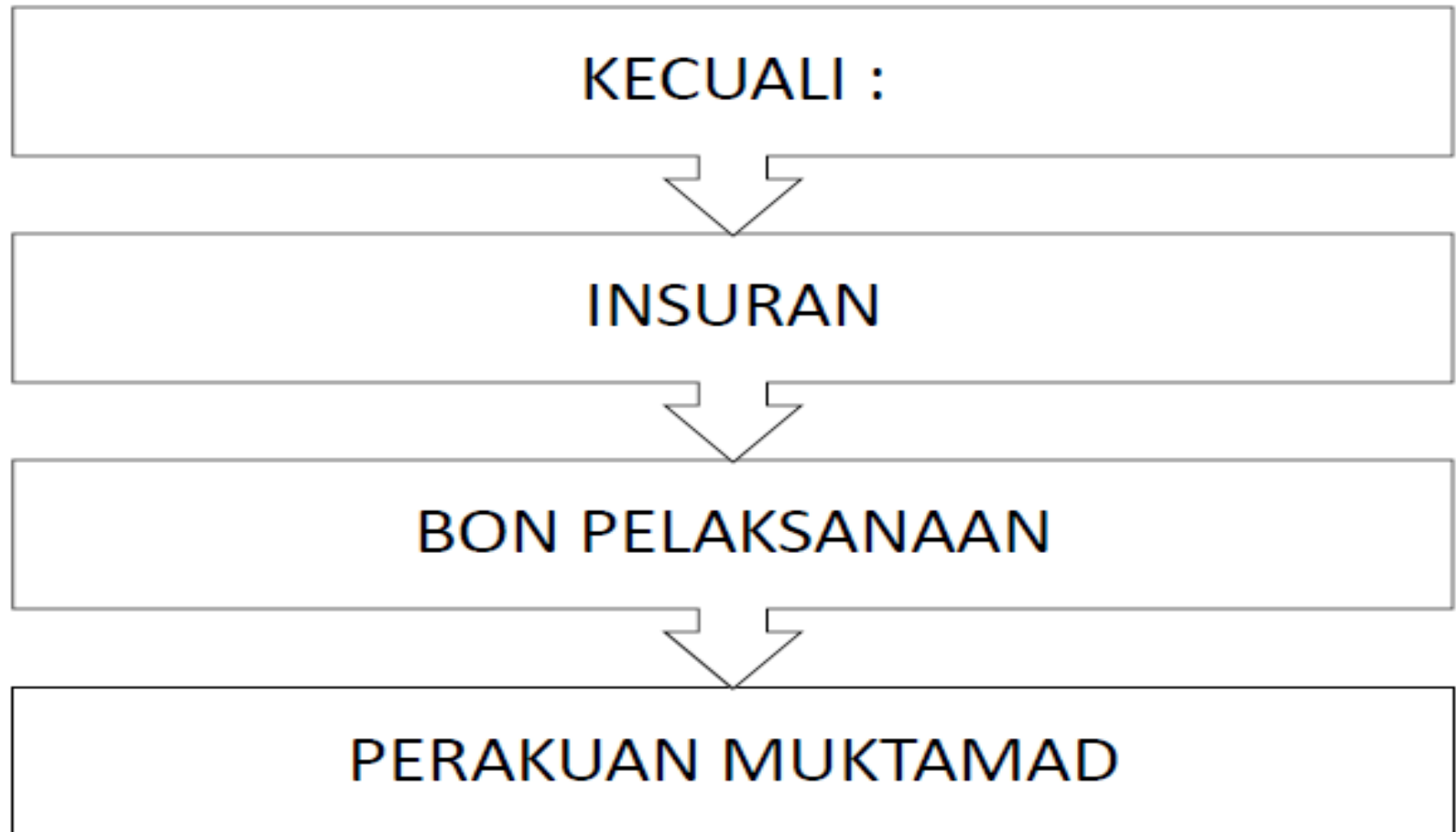
1.3 Dokumen Kontrak

- Lampiran Syarat-syarat Kontrak.
 - 1. Seksyen dan bahagian perlu dikenalpasti
 - 2. Tarikh Milik Tapak
 - 3. Tarikh Penyiapan
 - 4. LAD

1.4 Pembinaan

- Setiap seksyen diambil tindakan berasingan dari segi:
 - Perakuan Kerja Siap
 - Kelambatan dan Lanjutan Masa
 - LAD
 - Tempoh Tanggungan Kecacatan





KLAUSA 42.0 :

PENDUDUKAN SEPARA

KLAUSA 42.1

KERAJAAN BOLEH MENGAMBIL MILIK
DAN MENDUDUKI MANA-MANA
BAHAGIAN KERJA SEBELUM PENYIAPAN
PRAKTIKAL (klausu 39.0)

PENDUDUKAN SEPARA :

PERAKUAN PENDUDUKAN SEPARA (CPO) HENDAKLAH DIKELUARKAN OLEH PP DALAM TEMPOH 7 HARI DARI TARIKH PEMILIKAN – NYATAKAN NILAI BAHAGIAN YG DIAMBIL MILIK

MULA DLP = TARIKH PEMILIKAN

PERAKUAN SIAP MEMBAIKI KECACATAN (CMGD)

LAD UTK BAKI KERJA YG BELUM SIAP DIKURANGKAN

Compensation Structuring



Kadar LAD dikurangkan mengikut nilai berkenaan yang telah diambil milik.



Kontraktor tidak layak untuk mengurangkan nilai bon pelaksanaan atau wang jaminan pelaksanaan sehingga Perakuan Siap Kerja keseluruhan dikeluarkan

KERAJAAN MALAYSIA**JABATAN KERJA RAYA**

38

PERAKUAN PENDUDUKAN SEPARA
CERTIFICATE OF PARTIAL OCCUPATION

Rujukan.....

Pejabat.....

.....

.....

Tarikh.....

Kepada.....

.....

.....

(Kontraktor)

Berdaftar dengan P.K.K. dalam Kelas "....."

Kontrak No.

Kontrak untuk

.....

Perihal Bahagian daripada Kerja yang diduduki :

Description of the Part of the Works occupied :

XXXXXXXXXX

.....

Menurut Klausa 42 Syarat-Syarat Kontrak, Kerajaan berhasrat hendak mengambil milik*In accordance with Clause 42 of the Conditions of Contract, the Government is desirous**of taking possession and occupying the part of the Works as mentioned above (hereinafter**referred to as "the relevant Part") before the Practical Completion of the whole of the Works,**and with your written consent dated* mengenai perkara itu,
*to the same,*maka adalah dengan ini diperakui bahawa Bahagian yang berkaitan itu telah siap dengan
it is hereby certified that the relevant Part has been

memuaskan hati pada dan diambil milik dan diduduki pada
satisfactorily completed on and taken into possession and occupied on
.....XXXXXXXXXX..... dan dengan itu Tempoh Tanggungan Kecacatan mengenai
and that the Defects Liability Period in respect of
Bahagian yang berkaitan itu akan bermula padaXXXXXXXXXX..... dan berakhir
the relevant Part shall commence on and end
padaXXXXXXXXXX.....
on

2. Nilai yang dianggarkan bagi Bahagian berkaitan yang telah siap dan diambil milik dan
The estimated value of the relevant Part completed and taken into possession and
diduduki ialah RM.....XXXXXXXXXX.....
occupied is

3. Setelah Bahagian yang berkaitan itu siap dan diambil milik dan diduduki, Gantirugi
The relevant Part having been completed and taken into possession and occupied,
Tertentu dan Ditetapkan banyaknya seperti yang dinyatakan dalam Lampiran kepada
the Liquidated and Ascertained Damages as stated in the Appendix to the
Syarat-Syarat Kontrak, adalah dengan ini dikurangkan daripada RM.....XXXXXXXXXX.....
Conditions of Contract is hereby reduced from
setiap kepada RM. setiap
per to per
menurut Klausula 42.1(d) Syarat-Syarat Kontrak.
in accordance with Clause 42.1(d) of the Conditions of Contract.

.....
Pegawai Penguasa/Wakil P.P.
SuperIntending Officer/SO Rep.

Nama Penuh
Name in full

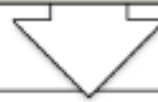
Nama Jawatan
Designation

Serahan

40

Tatacara Penyerahan

Bagi tujuan penyerahan Kerja kepada Pelanggan, satu pemeriksaan bersama PP, Pelanggan dan Kontraktor hendaklah diatur



Setelah bangunan diterima, kunci akan diserahkan kepada pihak pelanggan bersama dengan keperluan penyenggaraan.



Dokumen-dokumen berkaitan adalah seperti

Penyediaan
dokumen
penyerahan

Kunci dilabelkan

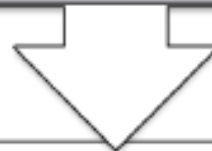
Penyediaan pelan
kunci (key plan)

Sijil-sijil kerja
awam

Sijil-sijil kerja
arkitek

Sijil-sijil kerja
elektrik

Sijil-sijil kerja
mekanikal



Dokumen-dokumen berkaitan

Manual operasi &
penyenggaraan

Latihan penggunaan sistem
mekanikal & elektrik

Lukisan siap bina

Inventori 23

PK 2.4

**PERATURAN BERKAITAN LANJUTAN MASA (EOT) ATAU
LANJUTAN TEMPOH KONTRAK (LTK)
BAGI KONTRAK KERAJAAN YANG TERKESAN OLEH
PENGUATKUASAAN PERINTAH KAWALAN
PERGERAKAN (PKP)**

**(Kuat Kuasa
Pada 18 Mac 2020 sehingga 31 Disember 2020)**

Pihak Berkuasa Melulus EOT/LTK

BIL.	JENIS KONTRAK/PERJANJIAN	PBM
1.	Kontrak perolehan kerja Kerajaan yang menggunakan PWD203A/PWD203/PWD DB	Pegawai Penguasa (SO)/Pengarah Projek (PD).
2.	Kontrak perolehan perkhidmatan perunding.	(i) Pegawai Pengawal. (ii) Ketua Pengarah [hanya bagi Jabatan Kerja Raya (JKR) dan Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS)]
3.	Kontrak bekalan dan perkhidmatan bukan perunding yang bernilai RM500 ribu dan ke atas.	(i) Pegawai Pengawal. (ii) Ketua Pengarah (hanya bagi JKR dan JPS).
4.	Kontrak perolehan Kerajaan yang bernilai di bawah RM500 ribu. Contoh: kontrak undi, sebutharga dan lain-lain yang berkaitan.	(i) Pegawai Pengawal atau Pentadbir Kontrak (<i>Contract Administrator – CA</i>) iaitu Pegawai yang telah diturunkan kuasa untuk menandatangani kontrak selaras dengan Akta Kontrak Kerajaan 1949 berdasarkan had nilai kuasa. (ii) Ketua Pengarah (hanya bagi JKR dan JPS).



KETUA PENGARAH KERJA RAYA

DIRECTOR-GENERAL OF PUBLIC WORKS

Ruj. Kami : JKR.KPKR:121.010/05 Jld.19 (19)

Tarikh : 22 Jun 2020

Semua Pengarah Kanan
 Pengarah Cawangan Ibu Pejabat JKR
 Semua Pengarah Kerja Raya Negeri
 Semua Pengarah Kerja Raya Wilayah Persekutuan
 Semua Pengarah / Pengurus Pembinaan
 Pengarah JKR KESEDAR
 Pengarah JKR KETENGAH
 Semua Jurutera Daerah

SURAT EDARAN

**PERATURAN BERKAITAN LANJUTAN MASA (EOT) BAGI KONTRAK KERAJAAN
 YANG TERKESAN OLEH PENGUATKUASAAN PERINTAH KAWALAN
 PERGERAKAN (PKP)**

4. Di samping pemberian EOT secara automatik seperti di perenggan 3, P.P. dibenarkan memberi EOT tambahan sehingga tiga puluh (30) hari dalam tempoh Perintah Kawalan Pergerakan Pemulihan (PKPP) atas faktor mobilisasi pekerja, jentera dan peralatan oleh kontraktor serta kesediaan tapak bina dan sebagainya, setelah mengambil kira keadaan di tapak bina. Dalam hal ini juga, P.P. boleh membuat keputusan tanpa perlu dikemukakan kepada JKLM.

5. Jadual 1 di bawah menunjukkan tempoh-tempoh bagi setiap PKP yang ditetapkan oleh Kerajaan. Tempoh EOT yang diberi secara automatik kepada kontraktor bermula daripada PKP sehingga PKPB iaitu selama 84 hari.

Jadual 1

Bil	Perkara	Tempoh	Jumlah Hari
1.	Perintah Kawalan Pergerakan (PKP)	18 Mac - 31 Mac 2020	14
2.	Perintah Kawalan Pergerakan 2 (PKP 2)	1 April - 14 April 2020	14
3.	Perintah Kawalan Pergerakan 3 (PKP 3)	15 April - 28 April 2020	14
4.	Perintah Kawalan Pergerakan 4 (PKP 4)	29 April - 12 Mei 2020	14
5.	Perintah Kawalan Pergerakan Bersyarat (PKPB)	13 Mei - 9 Jun 2020	28
Jumlah EOT Secara Automatik			84

Tempoh PKPP selama 83 hari bermula dari 10 Jun sehingga 31 Ogos 2020. Dalam tempoh PKPP ini, P.P. boleh mempertimbangkan untuk memberi EOT tambahan sehingga tiga puluh (30) hari berdasarkan perenggan 4 seperti di atas.

6. Sebab-sebab pemberian EOT tanpa perlu merujuk kepada mana-mana klausa hendaklah dinyatakan seperti berikut:

<u>Sebab/sebab-sebab</u>	<u>Klausa</u>	<u>Tempoh Kelambatan dan Lanjutan Masa</u>
Arahan Perintah Kawalan Pergerakan selaras dengan ketetapan Kerajaan	-	*

Nota: * Tempoh yang dicatatkan adalah seperti yang ditentukan oleh P.P.

**KERAJAAN MALAYSIA
JABATAN KERJA RAYA**

**PERAKUAN KELAMBATAN DAN LANJUTAN MASA No.....
(CERTIFICATE OF DELAY AND EXTENSION OF TIME No.....)**

Rujukan.....

Pejabat.....

.....

.....

.....

Tarikh.....

Kepada.....

.....

(Kontraktor)

Berdaftar dengan J.K.R. dalam Kelas "....."

Kontrak No.

Kontrak untuk

Bahagian*
Section*

Dengan ini saya memperakui bahawa kemajuan dan penyiapan Kerja-Kerja / Bahagian Kerja-
I hereby certify that the progress and completion of the Works / Section of the
Kerja* seperti yang tersebut di atas mungkin / telah* terlambat melewati Tarikh Siap seperti
Works as mentioned above is likely to be / has been* delayed beyond the Date for Completion*
yang dinyatakan dalam Lampiran kepada Syarat-Syarat Kontrak atau melewati Tarikh
stated in the Appendix to the Conditions of Contract or beyond the extended Date
Lanjutan Siap yang telah dibenarkan sebelum ini, iaitu
for Completion previously approved i.e.
dengan sebab/ sebab-sebab berikut:
due to the following reason/reasons:

Sebab/sebab-sebab
(reason/reasons)

Klausula
(Clause)

Tempoh Kelambatan dan
Lanjutan Masa++
(Period of Delay and
Extension of Time)

.....

.....

.....

MHMY

2. Menurut Klausula 43 Syarat-Syarat Kontrak, saya dengan ini membenarkan lanjutan masa *In accordance with Clause 43 of the Conditions of Contract, I hereby grant you an extension* selama untuk menyiapkan Kerja-Kerja/Bahagian Kerja-Kerja* di bawah *of time of for the completion of the Works/Section of the Works* under* Kontrak ini. *this Contract.*

3. Berikutan dengan itu Gantirugi Tertentu dan Ditetapkan yang telah dikenakan mulai tarikh¹
In relation thereto, the Liquidated and Ascertained Damages that was imposed from
 akan dikenakan sehingga tarikh² . Lanjutan Masa yang diluluskan berdasarkan kepada
will be imposed until The Extension of Time that is granted based on
 perenggan 2 di atas akan bermula pada tarikh³ dan akan berakhir pada tarikh.....⁴
paragraph 2 above will commence from and will end on

Pegawai Penguasa
 (Superintending Officer)

(Nama Penuh)
Name in full

Nama Jawatan
Designation

.....
 Tandatangan Pegawai yang diwakilkan ber-
 tindak untuk dan bagi pihak KERAJAAN
Signature of Officer authorised to act for and on
behalf of GOVERNMENT

s.k. Ketua Setiausaha
 Kementerian Kerjaya dan Kemudahan-Kemudahan Awam
 Kuala Lumpur. (U/P: Bahagian Penyertaan Bumiputra dan Kontrak)
 Ketua Audit Negara
 Akauntan Perbendaharaan
 Bank/Syarikat Insurans.....
 (yang menjamin pelaksanaan kontrak)
 Pengarah Pengurusan
 Ibu Pejabat JKR
 Kuala Lumpur
 Pengarah Cawangan.....
 Ibu Pejabat JKR
 Kuala Lumpur

¹ Tarikh LAD mula dikenakan.

² Tarikh akhir LAD dikenakan sebelum bermulanya arahan PKP.

³ Tarikh arahan PKP bermula.

⁴ Tarikh berakhirnya lanjutan masa yang diluluskan berdasarkan kepada tempoh yang diluluskan di perenggan 2 dalam Perakuan ini.

18/3/2020 sehingga 9/6/2020 adalah tempoh PKP-PKPB (84 hari)

