



**KERAJAAN MALAYSIA**

**PEKELILING KETUA SETIAUSAHA  
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN  
BILANGAN 1 TAHUN 2007**

**GARIS PANDUAN  
PENAMBAHBAIKAN SISTEM PENYAMPAIAN PROSEDUR DAN  
PROSES CADANGAN PEMAJUAN**

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

12 APRIL 2007.



**KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN**  
ARAS 2-7, BLOK K, PUSAT BANDAR DAMANSARA  
50782 KUALA LUMPUR

Telefon :

Fax :

---

Rujukan Kami : JPBD(IP)185/656/11Jld.10( )

Tarikh : 12 APRIL 2007

Semua Y.B. Setiausaha Kerajaan Negeri

Semua Pihak Berkuasa Tempatan

---

**PEKELILING KETUA SETIAUSAHA  
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN  
BILANGAN 1 TAHUN 2007**

---

**GARIS PANDUAN  
PENAMBAHBAIKAN SISTEM PENYAMPAIAN  
PROSEDUR DAN PROSES CADANGAN PEMAJUAN**

**TUJUAN**

Pekeliling ini bertujuan memberi penjelasan dan panduan kepada semua Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) tentang penambahbaikan sistem penyampaian prosedur dan proses cadangan pemajuan bagi kelulusan pembangunan tanah, kebenaran merancang dan pelan bangunan.

**LATAR BELAKANG**

2. Penambahbaikan sistem penyampaian prosedur dan proses cadangan pemajuan ini merupakan antara aspek terpenting dalam usaha kerajaan untuk meningkatkan sistem penyampaian perkhidmatan awam. Penambahbaikan ini akan dilaksanakan bersama dengan *Certificate on Completion and Compliance (CCC)* bagi meningkatkan dan mempercepatkan proses serta prosedur yang terlibat dalam meluluskan cadangan pemajuan dan sekali gus meningkatkan daya saing negara untuk menarik pelabur asing.

3. Dari sudut memproses, tidak banyak kesulitan yang dihadapi oleh Pentadbir Tanah (PT) dan Pengarah Tanah dan Galian untuk memberi kelulusan awal kerana telah ada rancangan struktur dan rancangan tempatan. Urusan mengenai pecah sempadan pula, secara purata mengambil masa antara 2 minggu hingga 4 bulan. Kebiasaannya, urusan pecah sempadan ini adalah di bawah bidang kuasa Pengarah Tanah dan Galian. Oleh kerana pelan susun atur disediakan oleh perunding profesional manakala pelan pra-perhitungan (*pre-comp plan*) disediakan oleh juruukur bertauliah, urusan memproses kelulusan pecah sempadan ini wajar dipercepatkan dan perlu diberi kelulusan dalam tempoh masa tidak melebihi 2 minggu.

4. Amalan semasa di PBT mendapati bahawa norma masa memproses permohonan kebenaran merancang dan pelan bangunan juga adalah berbeza di antara PBT. Di samping itu, terdapat juga kes-kes di mana ulasan teknikal dibuat berulang kali semasa memproses kebenaran merancang dan pelan bangunan. Keadaan ini berlaku bilamana ulasan yang telah diberi oleh PT dan PTG ke atas proses kebenaran merancang diulang semasa memproses pelan bangunan. Keadaan berulang ini juga berlaku semasa mendapatkan ulasan–ulasan dari jabatan atau agensi teknikal.

5. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah mengkaji bersama-sama dengan jabatan-jabatan lain terhadap carta alir dan proses kerja bagi semua pihak yang terlibat dalam meluluskan cadangan pemajuan ini. Dari kajian yang dibuat, didapati pada masa ini kelulusan bagi sesuatu pemajuan bermula dari proses pembangunan tanah, pelan susun atur dan

pelan bangunan rata-rata mengambil masa melebihi satu tahun. Antara sebab-sebab kelewatan yang berlaku adalah seperti berikut:

- (i) perbezaan carta alir dan proses kerja di antara jabatan-jabatan kerajaan di mana belum wujud satu aliran kerja yang seragam untuk diguna pakai;
- (ii) masa memproses yang diambil sekarang adalah panjang di mana penandaarasan yang lebih pendek perlu disediakan;
- (iii) urusan memproses kelulusan untuk cadangan pemajuan dibuat secara berturutan di mana permohonan-permohonan di bawah seksyen 124, 124A dan 204D KTN dikemukakan kepada Pentadbir Tanah secara berasingan. Manakala permohonan kebenaran merancang dan kelulusan pelan bangunan juga dikemukakan kepada PBT secara berasingan;
- (iv) Pihak Berkuasa Negeri perlu mencari jalan bagi mengatasi lapisan (*layer*) menerusi kewujudan jawatankuasa di bawah Mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri dalam memproses tukar syarat tanah dan pecah sempadan;
- (v) berlaku juga kelewatan kerana campur tangan di peringkat PBT menerusi Ahli-ahli Majlis;
- (vi) prosedur memproses adalah bertindih, serta kurang penurunan kuasa dari pihak MMK kepada Pejabat Tanah; dan
- (vii) tidak ada ketelusan dan *full disclosure* di kalangan agensi-agensi kerajaan yang terlibat mengenai syarat-syarat yang dikenakan kepada pemaju-pemaju. Syarat-syarat ini juga adalah berbeza-beza di antara pihak-pihak yang terlibat. Adakalanya berlaku, di mana syarat-syarat ini diubah dan ditambah dalam tempoh masa yang berbeza hingga menimbulkan kekeliruan dan ketidakpuasan hati.

6. Bagi mengatasi masalah kelewatan dalam memproses permohonan sepertimana yang dinyatakan ini, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan mencadangkan agar satu carta alir kerja yang seragam, ringkas dan dilaksanakan secara serentak oleh semua agensi yang terlibat. Tempoh masa yang sesuai yang dicadangkan bagi memproses permohonan pembangunan tanah, kebenaran merancang dan pelan bangunan sehingga memberi ulasan teknikal kepada Urus Setia Pusat Setempat adalah tidak melebihi 25 hari. Walau bagaimanapun, jika permohonan perlu merujuk Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN), tempohnya tertakluk kepada mesyuarat MPFN diadakan. Bagi mengatasi masalah kelewatan ini, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) mencadangkan agar prosedur dan proses kerja permohonan cadangan pemajuan perlu dirombak dan diselaraskan mengikut peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56], Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Akta Kerajaan Tempatan 1976 [Akta 171] dan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133], di mana ianya akan dilaksanakan secara serentak melalui pendekatan Pusat Setempat (*One Stop Centre*) yang baru, dengan melaksanakan carta alir memproses yang seragam.

7. Bagi tujuan meningkatkan sistem penyampaian, pendekatan berdasar perekayasaan yang dicadangkan ini hendaklah diterima pakai oleh semua PBT. Bagi PBT yang tidak mempunyai Pegawai Perancang Bandar, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri perlu membantu dalam memproses dan memperakukan permohonan. Bagi mengelakkan kekeliruan adalah dicadangkan semua kaedah baru ini dijalankan secara serentak di seluruh negara supaya kaedah yang lama terus diketepikan.

## **PENAMBAHBAIKAN SISTEM PENYAMPAIAN PROSEDUR DAN PROSES CADANGAN PEMAJUAN**

8. Bagi melaksanakan penambahbaikan ke atas prosedur dan proses ini, peruntukan di bawah Akta 172, Akta 171 dan Akta 133 dan peruntukan di bawah KTN telah diambil kira.

9. Penambahbaikan ini adalah salah satu insentif yang diberikan kepada pemaju yang akan melaksanakan Konsep Bina Kemudian Jual (BKJ) di mana keseluruhan prosedur dan proses sehingga mendapat kelulusan permohonan adalah dalam lingkungan masa 4 bulan yang dilaksanakan secara serentak.

10. Mekanisme memproses permohonan cadangan pemajuan adalah seperti berikut:

- i. Permohonan Secara Serentak Kelulusan Serentak Pecah Sempadan dan Tukar Syarat (124A KTN), Penyerahan Balik dan Pemberimilikan Semula (204D KTN), Permohonan Kebenaran Merancang Dan Permohonan Pelan Bangunan bagi **Konsep BKJ, Projek Impak Tinggi dan Pelaburan Asing serta Projek Kerajaan;**
- ii. Permohonan Secara Serentak Kelulusan Serentak Pecah Sempadan dan Tukar Syarat (124A KTN), Penyerahan Balik dan Pemberimilikan Semula (204D KTN), Permohonan Kebenaran Merancang Dan Permohonan Pelan Bangunan bagi **Konsep Jual Kemudian Bina (JKB).**

12. Bagi mengelakkan berlakunya banyak pindaan ke atas pelan-pelan yang dikemukakan, pemohon/pemaju hendaklah mengadakan rundingan awal dengan PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan dengan syarat-syarat yang perlu dipatuhi sebelum mengemukakan permohonan.

## **PENGUNAAN GARIS PANDUAN**

13. Garis Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur dan Proses Cadangan Pemajuan yang dilampirkan bersama pekeliling ini akan menerangkan perkara-perkara mengenai prosedur dan proses serta carta alir memproses permohonan secara serentak bagi cadangan pemajuan.

14. Kerjasama dari semua Y.B. Setiausaha Kerajaan Negeri dan PBT adalah dipohon untuk melaksanakan tanggungjawab yang ditetapkan dalam Pekeliling dan membuat pemantauan agar penambahbaikan ke atas sistem penyampaian ini dapat dijalankan dengan berkesan.

#### **TARIKH KUAT KUASA**

15. Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur dan Proses Cadangan Pemajuan ini berkuat kuasa mulai 12 April 2007 di semua negeri di Semenanjung Malaysia dan tidak termasuk Sabah dan Sarawak.

#### **PENUTUP**

16. Dengan adanya pekeliling dan garis panduan ini, diharapkan prosedur dan proses cadangan pemajuan dapat diseragamkan di semua PBT sekaligus mempercepatkan norma masa memproses permohonan.

#### **BERKHIDMAT UNTUK NEGARA**



**DATO' AHMAD FUAD BIN ISMAIL**

Ketua Setiausaha

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan