

Lampiran kepada
Pekeliling Ketua Setiausaha
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Bilangan 2 Tahun 2007

**PELAKSANAAN PUSAT SETEMPAT BAGI
MEMPROSES CADANGAN PEMAJUAN**

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

PELAKSANAAN PUSAT SETEMPAT BAGI MEMPROSES CADANGAN PEMAJUAN

TUJUAN

Garis panduan ini bertujuan menerangkan pelaksanaan Pusat Setempat bagi memproses permohonan cadangan pemajuan.

2. Garis panduan ini memberi penjelasan mengenai halacara baru dalam memperluaskan kaedah baru pelaksanaan Pusat Setempat (*One Stop Centre*) sedia ada yang telah ditubuh di pihak berkuasa tempatan (PBT) bagi cadangan pemajuan projek yang melibatkan tukar syarat tanah, pecah sempadan, kelulusan kebenaran merancang, pelan bangunan dan kelulusan jabatan-jabatan teknikal untuk mempercepatkan cadangan pemajuan.

LATAR BELAKANG

3. Di bawah Pakej Strategi Meningkatkan Keberkesanan Sistem Penyampaian (*Delivery System*) – Pakej Merangsang Ekonomi (*Stimulus Economic Package*), Kerajaan telah menetapkan bahawa sistem penyampaian perkhidmatan awam yang cekap diperlukan bagi menjamin kelancaran dan keberkesanan pelaksanaan dasar dan strategi pembangunan negara dalam zaman yang ‘competitive age’.

4. Kerajaan telah bersetuju dengan perakuan *Strategic Thrust Committee On Government Delivery System* yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Negara, supaya diwujudkan pusat setempat pada dua peringkat; iaitu di peringkat PBT dan peringkat PBN bagi memudahkan proses kelulusan pelan bangunan dan pengeluaran sijil kelayakan menduduki sepertimana yang disarankan di bawah Langkah 70(a) – dalam Pakej Merangsang Ekonomi.

5. Mesyuarat Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) ke-54 pada 22 Jun 2006 telah memutuskan supaya insentif diberikan kepada pemaju perumahan yang memilih Konsep Bina Kemudian Jual iaitu dalam bentuk memberi keutamaan *fastlane* bagi semua urusan pemajuan tanah yang dibuat dalam tempoh empat (4) bulan.

6. Bagi memastikan pelaksanaan penambahbaikan sistem penyampaian dapat dilaksanakan dengan lebih efisien dan komprehensif, Mesyuarat MNKT Ke-56 telah bersetuju untuk memperluaskan fungsi pusat setempat sedia ada kepada memproses kelulusan kebenaran merancang, kelulusan pelan bangunan dan membuat perakuan kepada kelulusan pemajuan tanah. Dengan penubuhan pusat setempat ini, norma masa memproses permohonan dapat dipendekkan sekaligus meningkatkan sistem penyampaian di peringkat PBT.

7. Oleh yang demikian, pihak kerajaan telah mengarahkan supaya agensi kerajaan di peringkat Persekutuan, Negeri dan tempatan mengambil langkah bagi memastikan perkhidmatan yang disediakan merupakan perkhidmatan yang moden, resposif, cekap, bermutu dan melibatkan kos yang rendah. Setiap agensi kerajaan hendaklah terus berusaha untuk membina budaya kerja yang meningkatkan pengurusan ke arah menzahirkan perkhidmatan yang pantas, menyeluruh dan tepat terhadap kehendak pelanggan.

8. Dengan adanya peranan Pusat Setempat, diharap kes-kes pertindihan ulasan teknikal semasa memproses permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan dan permohonan untuk mendapat kelulusan pembangunan tanah dapat dielakkan. Keadaan ini berlaku bilamana ulasan yang telah diberi oleh Pentadbir Tanah Daerah (PTD) dan Pengarah Tanah dan Galian (PTG) ke atas kebenaran merancang berulang semasa memproses pelan bangunan. Keadaan yang kurang ketelusan juga berlaku melibatkan jabatan-jabatan teknikal yang lain.

9. Amalan semasa untuk memproses kelulusan pembangunan yang melibatkan kelulusan tanah, perancangan, bangunan dan kejuruteraan dibuat secara berasingan dan berturutan serta mengambil masa yang lama.

10. Mesyuarat Jemaah Menteri pada 21 Mac 2007 yang telah bersetuju ke atas penambahbaikan sistem penyampaian prosedur dan proses serta pelaksanaan pusat setempat bagi cadangan pemajuan. Oleh itu, semua PBT hendaklah segera menubuhkan Pusat Setempat bagi menguruskan cadangan pemajuan yang meliputi permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan, pelan kerja tanah dan pelan landskap daripada pemohon. Sehubungan ini, Jawatankuasa Pusat Setempat diwujudkan dan diberi kuasa untuk menimbang dan membuat keputusan ke atas permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan serta memaklumkan kelulusan perancangan, permohonan serentak pecah sempadan dan tukar syarat serta penyerahan balik dan pemberimilikan semula kepada pentadbir tanah.

11. Memandangkan nadi kelancaran sistem yang dicadangkan bergantung kepada Pusat Setempat, kekuatan sumber manusia dan kepakaran di PBT khususnya bagi Urus Setia Pusat Setempat perlu diperkukuhkan dan ditambah mengikut keperluan. Pegawai-pegawai dan kakitangan yang terlibat perlu diberikan latihan yang mencukupi agar memahami halacara kerja baru dan melaksanakan dengan lancar dan berkesan. Oleh yang demikian, adalah wajar dipastikan kepakaran teknikal dan tahap profesionalisme anggota-anggota Urus Setia Pusat Setempat adalah tinggi.

12. Di samping itu, kerajaan tidak boleh bergantung sepenuhnya kepada pusat setempat tanpa sebarang bentuk penyeliaan kerana pusat setempat yang ditubuhkan pada peringkat PBT lazimnya mempunyai pelbagai masalah terutamanya dalam melaksanakan keputusan-keputusan Kerajaan Persekutuan. Sehubungan ini, adalah wajar diwujudkan suatu mekanisme yang berkesan untuk menyelia kecekapan dan profesionalisme pusat setempat. Antara langkah yang boleh diambil adalah dengan menempatkan pegawai-

pegawai daripada jabatan-jabatan teknikal secara tetap di pusat setempat. Pegawai-pegawai berkenaan hendaklah mempunyai kepakaran sewajarnya dan boleh membuat keputusan tanpa perlu merujuk kepada ketua jabatan masing-masing.

13. Selain itu, kejayaan pelaksanaan Pusat Setempat juga bergantung pada sokongan dan kerjasama penuh kementerian-kementerian yang mempunyai jabatan-jabatan teknikal yang terlibat dalam memberi ulasan berhubung cadangan pemajuan yang dikemukakan. Begitu juga komitmen dan sokongan penuh diperlukan daripada Y.A.B. Menteri-Menteri Besar dan Ketua-Ketua Menteri memandangkan hal ehwal tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri.

14. Di samping penubuhan pusat setempat, adalah wajar diberi tumpuan untuk membuat perubahan kepada PBT sebagaimana yang dijanjikan semasa pelancaran Rancangan Malaysia Kesembilan sebagai satu langkah bagi meningkatkan sistem penyampaian. Perkara ini wajar dilakukan memandangkan tanpa perubahan ini, pelaksanaan pusat setempat di PBT tidak akan memberi faedah sepenuhnya disebabkan masih terdapat kelemahan di peringkat PBT. Bagi menjayakan pelaksanaan pusat setempat, jabatan-jabatan teknikal bukan sahaja perlu diberi *empowerment*, malah wajar mempunyai fleksibiliti dan perubahan sikap bagi memudahkan urusan yang dilaksanakan oleh pusat setempat berhubung proses kelulusan cadangan pemajuan.

15. Pelaksanaan pusat setempat serta penambahbaikan prosedur dan proses bagi urusan kelulusan cadangan pemajuan dan juga pelaksanaan sijil pematuhan dan penyiapan (CCC) bukanlah merupakan permulaan ataupun matlamat akhir kerajaan dalam melaksanakan penambahbaikan terhadap sistem penyampaian perkhidmatan awam. Ini kerana usaha-usaha lain juga turut di ambil dan penambahbaikan akan dibuat secara berterusan. Walau bagaimanapun, pelaksanaan pusat setempat ini tidak boleh dilengahkan

kerana ia adalah satu usaha ke arah penambahbaikan yang besar serta memberi kesan di mana kejayaannya bergantung kepada kesediaan semua pihak yang terlibat mematuhi prosedur dan proses yang diwujudkan.

16. Oleh yang demikian, pelaksanaan pusat setempat ini merupakan salah satu pendekatan ke arah meningkatkan sistem penyampaian sekaligus menyelaraskan prosedur dan proses yang diguna pakai di semua pihak berkuasa tempatan dalam Semenanjung Malaysia.

PELAKSANAAN PUSAT SETEMPAT BAGI MEMPROSES CADANGAN PEMAJUAN

17. Pendekatan ini melibatkan penubuhan Jawatankuasa Pusat Setempat yang berpusat di PBT. Jawatankuasa ini akan dipengerusikan oleh Datuk Bandar atau Yang Dipertua Majlis Bandaraya atau Yang Dipertua Majlis Perbandaran atau Yang Dipertua Majlis Daerah. Keahliannya pula adalah seperti di Jadual 1.

18. Fungsi Jawatankuasa Pusat Setempat adalah seperti berikut:

- i. menimbang dan membuat keputusan terhadap permohonan kebenaran merancang dan permohonan pelan bangunan (kuasa diturun oleh Majlis Penuh PBT);
- ii. membuat perakuan terhadap kelulusan perancangan kepada Pentadbir Tanah bagi membolehkan PBN membuat pertimbangan ke atas permohonan di bawah peruntukan seksyen 124, 124A, 204D KTN 1965; dan
- iii. memaklumkan kepada Pentadbir Tanah dan Pengarah Tanah dan Galian mengenai kelulusan perancangan sebelum PBN mempertimbangkan permohonan di bawah seksyen 135, 124A dan 204D KTN 1965.

Jadual 1: KEAHLIAN JAWATANKUASA PUSAT SETEMPAT

Pengerusi	:	Datuk Bandar/Yang Dipertua Majlis
Setiausaha	:	Pegawai Perancang Bandar di PBT
Ahli	:	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Pejabat Tanah dan Galian/ Pentadbir Tanah Daerah Jabatan Kerja Raya Jabatan Pengairan dan Saliran Jabatan Alam Sekitar Jabatan Bekalan Air* Tenaga Nasional Berhad* Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia* Telekom Malaysia Berhad* Jabatan Perkhidmatan Pembedungan Jabatan Mineral dan Geosains Jabatan Landskap di PBT Jabatan Kesihatan di PBT* Jabatan Bangunan di PBT* Jabatan Kejuruteraan di PBT* 4 Orang Ahli Majlis Jabatan-jabatan teknikal yang berkaitan akan dijemput dari masa ke masa, tertakluk kepada keperluan.

Nota : * Jabatan teknikal akan memberi ulasan ke atas permohonan pelan bangunan.
- Bagi urusan pembangunan tanah, Pejabat Tanah Daerah/ Pejabat Tanah dan Galian terlibat untuk memberikan ulasan dan PBPT mengesahkan permohonan.
- Perunding/pemohon akan dijemput untuk pembentangan dari semasa ke semasa, jika perlu.

19. Urus Setia Pusat Setempat hendaklah terdiri daripada Pegawai Perancang Bandar dan Desa di Jabatan Perancangan Bandar PBT yang tidak terlibat dalam memproses pemajuan tanah di PBT berkenaan.

20. Fungsi Urus Setia Pusat Setempat adalah seperti berikut:-
- i. menerima cadangan pemajuan permohonan kebenaran merancang, permohonan pelan bangunan dan pelan kerja tanah daripada pemohon;
 - ii. meneliti sama ada cadangan pemajuan yang diterima memenuhi kehendak asas atau syarat-syarat yang ditetapkan oleh PBT;
 - iii. membuat edaran cadangan pemajuan berkenaan kepada agensi teknikal atau pihak yang terbabit untuk mendapat ulasan teknikal (Urus Setia Pusat Setempat hendaklah mengeluarkan slip perakuan sekiranya pemaju ingin membuat edaran sendiri kepada agensi teknikal);
 - iv. memantau permohonan-permohonan yang telah diedar kepada agensi teknikal;
 - v. memaklumkan kepada Jawatankuasa Pusat Setempat mengenai cadangan pemajuan yang telah diterima;
 - vi. mendapatkan maklum balas lanjut daripada agensi teknikal sekiranya terdapat apa-apa isu dan masalah mengenai cadangan pemajuan tersebut;
 - vii. mengemukakan kertas perakuan terhadap cadangan pemajuan berserta pelan pra-perhitungan untuk mendapat kelulusan Jawatankuasa Pusat Setempat;
 - viii. mengedarkan keputusan Jawatankuasa Pusat Setempat terhadap kelulusan cadangan pemajuan kepada Pentadbir Tanah, meliputi:-
 - a. permohonan pembangunan tanah di bawah seksyen 124, 124A dan 204D Kanun Tanah Negara 1965;
 - b. permohonan kebenaran merancang;
 - c. permohonan pelan bangunan;

- ix. bertindak sebagai urus setia mesyuarat yang menetapkan tarikh dan memastikan mesyuarat diadakan setiap dua minggu, dan menyediakan minit mesyuarat serta maklumbalas untuk edaran kepada ahli-ahli Jawatankuasa Pusat Setempat;
- x. menyediakan kertas perakuan kelulusan cadangan pemajuan untuk dibawa ke mesyuarat Majlis Penuh PBT; dan
- xi. mengedarkan keputusan rasmi kepada pemohon.

21. Bagi memastikan kelancaran memproses, setiap permohonan cadangan pemajuan yang dikemukakan oleh perunding bagi pihak pemaju kepada Urus Setia Pusat Setempat hendaklah mengandungi semua maklumat dan dokumen yang lengkap mengikut senarai semak yang telah ditetapkan.

22. Urus Setia Pusat Setempat akan mendaftar permohonan yang lengkap. Seterusnya, urusetia akan mengambil tindakan segera mengedarkan permohonan berkaitan pemajuan tanah (tukar syarat, pecah sempadan, serentak tukar syarat dan pecah sempadan, penyerah balik dan pemberimilik semula) kepada pejabat tanah, permohonan kebenaran merancang kepada Jabatan Perancangan PBT manakala permohonan pelan bangunan kepada Jabatan Bangunan PBT. Urus setia juga akan mengedarkan ketiga-tiga permohonan tersebut kepada jabatan teknikal untuk mendapat ulasan dan pandangan.

23. Jabatan teknikal yang melibatkan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri, Jabatan Kerja Raya, Jabatan Pengairan dan Saliran dan lain-lain perlu menyediakan ulasan teknikal untuk dikemukakan kepada Urus Setia Pusat Setempat.

24. Sekiranya agensi teknikal tidak sempat untuk memberi ulasan secara bertulis sebelum mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat diadakan, ulasan tersebut perlu dikemukakan semasa mesyuarat.

25. Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat akan bersidang sebanyak dua (2) kali sebulan. Bagi memudahcara perjalanan mesyuarat, senarai semakan teknikal untuk rujukan Pengerusi dan ahli mesyuarat akan disediakan.

26. Jawatankuasa Pusat Setempat akan dimaklumkan dari semasa ke semasa oleh Urus Setia Pusat Setempat berkenaan jumlah dan status permohonan yang telah diterima oleh urusetia.

27. Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat akan membuat keputusan ke atas permohonan kebenaran merancang dan permohonan pelan bangunan serta pelan-pelan lain. Jawatankuasa ini juga akan membuat perakuan ke atas permohonan pembangunan tanah kepada PTG.

28. Urus Setia Pusat Setempat akan menyediakan kertas kerja berdasarkan kepada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat. Kertas kerja ini akan diangkat kepada Mesyuarat Majlis Penuh PBT bagi mendapat pengesahan terhadap permohonan kebenaran merancang dan permohonan pelan bangunan.

29. Perluasan fungsi Pusat Setempat pada dasarnya telah menepati keputusan Jemaah Menteri, di mana norma masa permohonan hendaklah diproses dalam tempoh **empat (4) bulan**.

PENUTUP

30. Penambahbaikan yang dicadangkan di dalam garis panduan ini merupakan salah satu tindakan penyeragaman prosedur dan proses di semua PBT dan diharapkan dapat memendekkan norma masa memproses permohonan.

31. Garis panduan ini diharap dapat menyediakan penjelasan yang menyeluruh tentang prosedur dan proses cadangan pemajuan. Sebagai agensi pelaksana cadangan pemajuan, PBN dan PBT memainkan peranan yang penting dalam menjayakan pelaksanaan penambahbaikan ini selaras dengan hasrat kerajaan untuk memperkasakan sistem penyampaian.

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

12 April 2007