

**Lampiran kepada  
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**

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

### **TUJUAN**

Garis panduan ini bertujuan menerangkan penambahbaikan ke atas prosedur dan proses permohonan cadangan pemajuan.

2. Garis panduan ini memberi penjelasan mengenai prosedur dan proses, norma masa yang diambil untuk memproses, senarai semak bagi dokumen dan pelan yang perlu dikemukakan semasa permohonan kelulusan secara serentak pembangunan tanah, kebenaran merancang dan pelan bangunan serta carta alir memproses permohonan untuk mempercepatkan cadangan pemajuan.

### **LATAR BELAKANG**

2. Urusan memproses permohonan cadangan pemajuan yang melibatkan pembangunan tanah, kebenaran merancang dan pelan bangunan merupakan suatu proses yang melibatkan pelbagai agensi di peringkat persekutuan, negeri dan tempatan yang memakan masa panjang. Dari semasa ke semasa, pelbagai langkah telah dilaksanakan bagi memendekkan proses-proses ini. Bagi mengatasi masalah kelewatan dan ketelusan dalam memproses permohonan yang dihadapi pada masa ini, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) mencadangkan agar prosedur dan proses kerja yang terlibat diringkaskan, diseragamkan dan dilaksanakan secara serentak oleh semua agensi yang terlibat. Sehubungan itu, prosedur dan proses kerja berhubung permohonan cadangan pemajuan dirombak dan diselaraskan mengikut peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara, 1965 (Akta 56), Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172) dan Akta Jalan, Parit dan

Bangunan, 1974 (Akta 133) di mana ia akan dilaksanakan secara serentak dan seragam melalui Pusat Setempat yang ditubuhkan di peringkat pihak berkuasa tempatan (PBT).

3. Jemaah Menteri dalam mesyuaratnya pada 7 Jun 2006 telah menimbang dan bersetuju mengenai Konsep Bina Kemudian Jual (BKJ) antara lain, pemaju-pemaju yang memilih untuk melaksanakan Konsep BKJ akan diberi pertimbangan insentif kelulusan pemajuan secara *fast lane*. Mengikut konsep ini, urusan memproses sesuatu cadangan pemajuan oleh mana-mana pemaju akan diuruskan dengan cepat oleh PBT dan kelulusan akan diberi dalam tempoh tidak melebihi 4 bulan dari tarikh mengemukakan permohonan. Di pihak kerajaan, insentif *fast lane* bagi projek BKJ ini mempunyai serampang dua mata iaitu:

- (i) pemaju-pemaju yang memilih sistem ini akan lebih kompetitif dan ianya akan dapat mengatasi isu rumah terbengkalai; dan
- (ii) keputusan kerajaan ini memerlukan satu perekaayaan (*re-engineering*) keseluruhan sistem, prosedur dan proses yang terpakai sekarang bagi menjamin ianya tepat dan cepat diuruskan.

4. Mengikut amalan sekarang, sesuatu cadangan pemajuan mengambil masa yang terlalu panjang, sehingga ada kes-kes tertentu memakan masa bertahun lamanya. Tempoh yang diambil begitu panjang kerana sesuatu cadangan pemajuan itu melibatkan pelbagai aktiviti di pelbagai jabatan kerajaan dan juga syarikat-syarikat kerajaan (*Government Linked Company*) (*GLC*) seperti Tenaga Nasional Berhad. Oleh kerana urusan kelulusan dibuat secara berturutan iaitu tidak serentak dan menggunakan prosedur serta proses yang berbeza-beza, menyebabkan kelulusan mengambil masa yang panjang. Ini menjadikan kos yang terpaksa ditanggung oleh pemaju menjadi lebih tinggi dan akhirnya menjadi beban kepada pembeli.

5. Secara ringkas, proses-proses yang perlu dilalui adalah seperti berikut:
- (i) urusan tukar syarat tanah dan pecah sempadan yang diuruskan oleh Pentadbir Tanah dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG), sebelum diangkat untuk kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN);
  - (ii) urusan kelulusan kebenaran merancang yang diuruskan oleh pihak berkuasa tempatan (PBT) dan juga jabatan-jabatan teknikal yang lazim dirujuk seperti Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri, Jabatan Kerja Raya, Jabatan Parit dan Saliran, Tenaga Nasional Berhad (TNB), Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Perkhidmatan Pembetungan (JPP), Pihak Berkuasa Air (PBA) dan Jabatan Mineral dan Geosains (JMG); dan
  - (iii) kelulusan pelan bangunan akan diuruskan oleh Jabatan Bangunan PBT, dan setrusnya merujuk kepada Jabatan Bomba dan Penyelamat, TNB, JPP dan PBA untuk memperolehi ulasan teknikal.

6. Bagi memastikan, kelulusan bagi cadangan pemajuan di bawah Konsep BKJ, Projek Impak Tinggi dan Pelaburan Asing serta projek-projek pembangunan kerajaan ini dapat dilaksanakan dalam tempoh tidak melebihi 4 bulan, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah menyediakan satu carta alir dan proses kerja terperinci serta tempoh masa yang ditetapkan terhadap fungsi-fungsi yang perlu dimainkan oleh semua jabatan-jabatan yang terlibat. Bagi maksud ini, beberapa siri mesyuarat telah diadakan di antara pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dengan PBT-PBT yang terpilih, Pentadbir Tanah (PT), Pejabat Tanah dan Galian (PTG) serta semua agensi teknikal agar satu kefahaman dapat dicapai dan penandaarasan yang baru ditetapkan mengenai proses-proses yang terlibat, tempoh masa yang perlu dan mampu dilaksanakan. Penambahbaikan bagi memproses cadangan pemajuan ini telah dibentangkan oleh Kementerian Perumahan dan

Kerajaan Tempatan di Mesyuarat Pengarah-Pengarah Tanah Malaysia yang diadakan pada 18 September 2006 yang lalu. Dalam persidangan tersebut, prinsip-prinsip serta kaedah-kaedah yang di cadangkan untuk diguna pakai bagi memproses tanah telah dipersetujui.

7. Mesyuarat Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) Ke-55 yang diadakan pada 25 September 2006 yang lalu telah memberi persetujuan dan mencadangkan agar pelaksanaannya dibuat terlebih dahulu di semua Majlis-majlis Bandaraya, Perbandaran dan kemudiannya diikuti di peringkat Majlis Daerah. Seterusnya, dalam MNKT Ke-56, Pusat Setempat sedia ada telah diperluaskan fungsi kepada memproses kelulusan kebenaran merancang dan pelan bangunan. Memandangkan halacara baru memproses dan melulus cadangan pemajuan ini melibatkan perekaayaan (*re-engineering*) sistem sedia ada dan melibatkan pelbagai jabatan teknikal, cadangan penambahbaikan ini telah dikemukakan untuk diangkat di dalam beberapa mesyuarat untuk memantapkan lagi cadangan penambahbaikan agar pelaksanaan mendapat sokongan padu daripada pihak Kerajaan Persekutuan dan Negeri.

8. Mesyuarat Jemaah Menteri pada 21 Mac 2007 telah bersetuju supaya urusan kelulusan cadangan pemajuan bagi Konsep BKJ, Projek Impak Tinggi dan Pelaburan Asing serta projek-projek pembangunan kerajaan diberi kelulusan dalam tempoh 4 bulan manakala kelulusan bagi permohonan di bawah Konsep JKB dalam tempoh 6 bulan melalui pelaksanaan Pusat Setempat yang baru yang akan bermesyuarat 2 kali sebulan. Selain itu, jabatan-jabatan teknikal di peringkat Persekutuan, Negeri, PBT dan GLC memberi komitmen dan sokongan penuh serta mengguna pakai carta alir, prosedur dan proses bagi memproses permohonan cadangan pemajuan yang baru. Cadangan penambahbaikan ini juga telah diangkat ke Mesyuarat Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) Ke-57 pada 23 Mac 2007 untuk persetujuan dan juga pelaksanaan di peringkat PBT.

9. Pada masa ini, cadangan pemajuan yang melibatkan pembangunan tanah, permohonan kebenaran merancang dan juga kelulusan pelan bangunan mempunyai aspek perundangan yang khusus seperti KTN, Akta 172, Akta 171, Akta 133 dan juga Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS). Walaupun semua undang-undang ini dipakai secara seragam oleh semua pihak, isu kelewatan memberi kelulusan masih dan terus berlaku. Sebagai contoh, urusan tukar syarat tanah pada masa ini mengambil masa antara 3 hingga 6 bulan. Tempoh yang diambil ini perlu dipendekkan kerana tidak banyak kesulitan yang dihadapi oleh Pentadbir Tanah dan Pengarah Tanah dan Galian untuk memberi kelulusan awal bagi kawasan yang telah ada rancangan struktur dan rancangan tempatan. Urusan memproses kelulusan pecah sempadan ini wajar dipercepatkan dan perlu diberi kelulusan dalam tempoh masa tidak melebihi 2 minggu.

10. Permohonan kebenaran merancang yang dikemukakan kepada PBT juga mengambil masa yang lama iaitu 3 bulan untuk dipertimbangkan kerana prosedur dan proses adalah berbeza-beza antara PBT. Selain dari kelewatan di PBT, jabatan-jabatan teknikal persekutuan mengambil masa yang lama untuk memberi ulasan dan kelulusan. Permohonan kelulusan pelan bangunan juga mengambil masa yang lama iaitu antara 45 hari hingga 3 bulan. Tempoh kelulusan yang panjang mengenai sesuatu cadangan pemajuan ini menimbulkan banyak kesulitan dan kerugian kepada pihak pemaju dan pelabur.

11. Di Singapura sebagai contoh, tempoh masa yang diambil untuk melulus cadangan pembangunan tanah, kebenaran merancang dan pelan bangunan mengambil masa 5 bulan. Bagi negeri Australia Selatan, tempoh masa yang diambil ialah 8 bulan. Mengikut cadangan baru KPKT, urusan memproses cadangan pemajuan tanah yang akan di seluruh PBT Semenanjung Malaysia bukan sahaja setaraf bahkan tertentu.

12. Proses untuk kelulusan permohonan pembangunan tanah di negara ini melibatkan pelbagai agensi dan jabatan teknikal di peringkat persekutuan dan negeri. Ini juga melibatkan pematuhan kepada peruntukan undang-undang yang diterima pakai di peringkat negeri seperti KTN, Akta 172, Akta 171, Akta 133, UBKS dan lain-lain perundangan yang berkaitan.

13. Selain itu, terdapat perbezaan kefahaman dan tafsiran mengenai peruntukan-peruntukan yang terdapat di dalam KTN dan Akta 172. Keadaan ini telah mewujudkan pelbagai tatacara yang diamalkan semasa mengemukakan permohonan untuk kelulusan kebenaran merancang, kelulusan pelan bangunan dan kelulusan pembangunan tanah. Walaupun penggubalan KTN dan Akta 172 berhasrat untuk menyeragamkan sistem pemprosesan pemajuan di Negara ini, namun didapati telah berlakunya '*shortfall*' menimbulkan perbezaan dan percanggahan dalam sistem pemprosesan sama ada di peringkat Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pentadbir Tanah dan PBT. Perbezaan ini timbul kerana terdapat ketidaksamaan peruntukan di dalam perundangan semasa. Perbezaan tafsiran dan kefahaman akta-akta tersebut telah menyebabkan prosedur pentadbiran (*administrative procedure*) yang tidak seragam di kebanyakan negeri dan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT). Isu-isu sebegini perlu ditangani secepat mungkin kerana ia bukan sahaja menyumbang dan menjejaskan pertumbuhan ekonomi negara, malah memberi kesan dari segi integriti pihak berkuasa yang terlibat dalam hal ehwal memberi kelulusan pembangunan tanah dan kelulusan perancangan.

14. Walaupun undang-undang yang terlibat ini diguna pakai secara seragam oleh sama ada di Pejabat Tanah ataupun di PBT, kelewatan terhadap memberi kelulusan bagi sesuatu cadangan pemajuan terus wujud kerana kefahaman, tafsiran, prosedur dan proses yang berbeza-beza di kalangan jabatan-jabatan teknikal dan PBT mengenai kehendak dan keperluan di dalam KTN dan Akta 172. Mengikut amalan semasa, terdapat negeri-negeri yang menghendaki semua permohonan pembangunan tanah termasuk kebenaran merancang perlu terlebih dahulu mendapat kelulusan dasar di peringkat Negeri sebelum

dipertimbangkan oleh PBPT Ada juga negeri-negeri yang mensyaratkan semua permohonan diproses dan dipertimbang di peringkat negeri. Dalam hal ini, PBPT hanya membuat perakuan kelulusan tanpa melalui proses mengikut peruntukan Akta 172 seperti memberi rujukan kepada pemunya tanah berjiran di bawah subseksyen 21(6) dan 21(7). Akta 172, serta mengeluarkan arahan bertulis di bawah subseksyen 21(3) Akta 172. Implikasi kegagalan mematuhi peruntukan-peruntukan ini boleh menyebabkan keputusan PBT dipertikai di mana-mana mahkamah.

15. Terdapat juga kes-kes di mana berlaku pertindihan ulasan teknikal semasa memproses permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan dan permohonan untuk mendapat kelulusan pembangunan tanah. Keadaan ini berlaku ketika ulasan yang telah diberi oleh Pentadbir Tanah (PT) dan Pengarah Tanah dan Galian ke atas kebenaran merancang berulang semasa memproses pelan bangunan. Keadaan ini juga berlaku melibatkan jabatan-jabatan teknikal yang lain.

16. Justeru, satu penyelarasan ke atas prosedur kerja yang melibatkan proses pembangunan tanah perlu dilaksanakan bagi mewujudkan carta alir memproses yang lebih sistematik. Oleh yang demikian, penambahbaikan ini merupakan salah satu pendekatan ke arah meningkatkan sistem penyampaian sekaligus menyelaraskan prosedur dan proses yang diguna pakai di semua PBT dalam Semenanjung Malaysia. Kerjasama daripada semua pihak yang terlibat di dalam cadangan ini adalah amat diperlukan bagi mencapai hasrat Yang Amat Berhormat Perdana Menteri Malaysia.

### **Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Dan Pelaksanaan Pusat Setempat Bagi Cadangan Pemajuan**

17. Terdapat dua cadangan penambahbaikan yang perlu dilaksanakan dalam prosedur kelulusan pelan-pelan dalam aktiviti pembangunan di Negara ini. Ini melibatkan proses untuk mendapatkan kelulusan tanah di bawah KTN,



kelulusan permohonan kebenaran merancang di bawah Akta 172 dan kelulusan pelan bangunan di bawah Akta 133. Cadangan penambahbaikan ini 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 JKB**.

17. Cadangan penambahbaikan ini mengambilkira kehendak peruntukan mengikut KTN (bagi seksyen 124A dan 204D), Akta 172 (seksyen 19, Akta 172) dan Akta 133 (seksyen 70A) . Ianya merupakan salah satu insentif yang diberi kepada pemaju yang ingin memilih Konsep BKJ, Projek Impak Tinggi dan Pelaburan Asing serta syarikat-syarikat Kerajaan. Kesemua permohonan dari tukar syarat sehingga kelulusan pelan bangunan akan dilakukan secara serentak. Keseluruhan proses permohonan sehingga kelulusan pelan bangunan diperolehi akan mengambil masa 4 bulan. Bagi maksud ini, KPKT mencadangkan agar **Permohonan Secara Serentak Kelulusan Pecah Sempadan dan Tukar Syarat (124A KTN), Penyerahan Balik dan Pemberimilik Semula (204D KTN), Kebenaran Merancang Dan Pelan Bangunan** diguna pakai oleh pemaju-pemaju di mana cadangan ini akan diurus dan diputuskan di Pusat Setempat.

18. Permohonan secara serentak yang mengambil kira seksyen 124A dan 204D KTN ini, pemohon perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang, permohonan serentak pecah sempadan dan ubah syarat di bawah

seksyen 124A KTN serta penyerahan balik dan pemberimilikan semula di bawah seksyen 204D KTN serta pelan bangunan kepada Uru Setia Pusat Setempat di PBT untuk mendapatkan kelulusan kebenaran merancang sebelum keputusan ke atas permohonan serentak pecah sempadan dan ubah syarat di bawah seksyen 124A KTN dan penyerahan balik dan pemberimilikan semula di bawah seksyen 204D KTN diberikan. Ini adalah selaras dengan peruntukan di bawah subperenggan 136(1)(c)(i) dan 204C(1)(a) KTN yang mensyaratkan supaya kelulusan perancangan telah diperolehi di peringkat PBT. **Bagi permohonan seksyen 124A dan 204D KTN yang disertakan dengan pelan pra-perhitungan, input daripada agensi teknikal yang lain tidak diperlukan dan dianggap bertindih.** Ini kerana pelan-pelan susun atur yang dikemukakan semasa permohonan kebenaran merancang perlu mendapat kelulusan dan juga input teknikal untuk mendapatkan pelan pra-perhitungan. **Sila rujuk Lampiran 1.**

### **Prosedur Dan Proses Permohonan Cadangan Pemajuan**

19. Uru Setia Pusat Setempat semasa menerima permohonan akan menyemak dokumen bagi permohonan-permohonan berdasarkan kepada senarai semak yang disediakan. Jika semua dokumen didapati lengkap, urusetia akan mengedarkan permohonan kepada jabatan-jabatan berkaitan untuk memproses:

- i. Permohonan seksyen 124A dan 204D KTN kepada Pejabat Tanah;
- ii. Permohonan kebenaran merancang kepada Bahagian/Jabatan Perancangan Bandar PBT; dan
- iii. Permohonan pelan bangunan kepada Bahagian / Jabatan Bangunan PBT.

Urus Setia Pusat Setempat juga akan mengedarkan ketiga-tiga permohonan tersebut kepada jabatan teknikal untuk ulasan dan pandangan.

20. Pejabat tanah setelah menerima permohonan daripada Urus Setia Pusat Setempat boleh memproses permohonan tersebut walaupun kelulusan ke atas permohonan adalah berdasarkan kepada kelulusan permohonan kebenaran merancang. Ini bertujuan untuk mempercepatkan serta meningkatkan sistem penyampaian bagi melaksanakan prosedur dan proses kerja tersebut. Dari segi aliran kerja, prosedur dan proses bagi permohonan serentak pecah sempadan dan tukar syarat (seksyen 124A KTN) adalah seperti berikut:

- i. menyemak Borang 7D, resit bayaran, pelan pra-perhitungan, surat persetujuan dari pemilik lain dan *PA* (jika ada);
- ii. pendaftar mencatatkan penerimaan permohonan di dalam dokumen hak milik;
- iii. pegawai petempatan menyediakan laporan tanah;
- iv. juruteris membuat *charting*; dan
- v. sediakan ulasan kepada Urus Setia Pusat Setempat.

***(Nota : Tempoh masa memproses yang dicadangkan adalah tidak melebihi 25 hari).***

21. Bagi prosedur dan proses permohonan penyerahan balik dan pemberimilikan semula (seksyen 204D KTN) adalah seperti berikut:

- i. menyemak Borang 12D, resit bayaran, pelan pra-perhitungan, pelan tanah yang akan diserahkan balik, surat persetujuan dari pemilik lain, surat sumpah dan *PA* (jika ada);
- ii. pendaftar mencatatkan penerimaan permohonan di dalam dokumen hakmilik;
- iii. pegawai petempatan menyediakan laporan tanah;
- iv. juruteris membuat *charting*; dan
- v. sediakan ulasan kepada Urus Setia Pusat Setempat.

***(Nota : Tempoh masa memproses yang dicadangkan adalah tidak melebihi 25 hari).***

22. Bagi permohonan kebenaran merancang termasuk pelan landskap dan kejuruteraan, pegawai perancang bandar PBT perlu menjalankan prosedur dan proses seperti berikut:

- i. terima permohonan;
- ii. menyemak bayaran fi, laporan cadangan pemajuan (LCP), perakuan laluan kebenaran, pelan yang disahkan (pelan susun atur, pelan landskap, pelan kerja tanah, pelan cadangan nama taman, senarai pemunya tanah berjiran (jika perlu), Laporan Sistem Pembetungan, Laporan Penilaian Kesan kepada Alam Sekeliling (Environmental Impact Assessment (EIA));
- iii. mendaftar dan membuka fail;

- iv. merujuk kepada rancangan pemajuan dan garis panduan perancangan;
- v. menghantar notis kepada pemunya tanah berjiran / mendengar bantahan (bagi kawasan yang tiada rancangan tempatan);
- vi. merujuk kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) dan Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN) (jika perlu);
- vii. menyediakan arahan bertulis kepada pemohon; dan
- viii. menyediakan ulasan kepada Urus Setia Pusat Setempat setelah pemohon memenuhi syarat.

***(Nota : Tempoh masa yang disyorkan adalah tidak melebihi 50 hari. Bagi permohonan yang mempunyai rancangan tempatan, masa memproses yang disyorkan adalah tidak melebihi 25 hari).***

23. Bagi permohonan pelan bangunan, pegawai di jabatan bangunan PBT perlu menjalankan prosedur dan proses seperti berikut:

- i. terima permohonan;
- ii. semak Borang A, bayaran permohonan, pelan yang disahkan (pelan bangunan, pelan infrastruktur, pelan sanitari, pelan konkrit tetulang, pelan cadangan nama jalan);
- iii. membuat semakan pelan bangunan, dan

iv. sediakan ulasan untuk dikemukakan kepada Urus Setia Pusat Setempat.

24. Setelah selesai memproses dan menyemak permohonan, jabatan-jabatan teknikal dalaman dan luaran PBT yang terlibat akan menyediakan ulasan teknikal untuk dikemukakan kepada Urus Setia Pusat Setempat dalam tempoh 25 hari. Walau bagaimanapun, jika ada pindaan terhadap pelan bangunan berikutan pindaan kepada pelan susun atur, masa yang diambil untuk memproses adalah ditetapkan tidak melebihi 38 hari.

25. Bagi kawasan cadangan pemajuan yang tiada rancangan tempatan, semua jabatan teknikal dalaman dan luaran PBT akan diberi masa selama 50 hari untuk memproses permohonan. Ini kerana PBPT perlu menghantar notis dan menerima bantahan daripada pemunya tanah berjiran dalam tempoh 21 hari serta mengadakan pendengaran bantahan dalam tempoh 14 hari. Ini merupakan penambahbaikan terhadap peruntukan subseksyen 21(7) Akta 172 daripada 30 hari kepada 14 hari.

26. **Pentadbir Tanah (PT) akan menyediakan kertas perakuan syor sama ada melulus atau menolak kepada PTG supaya menyediakan kertas kerja untuk disyorkan permohonan ke MMKN berdasarkan kepada kelulusan perancangan.** Keputusan permohonan hendaklah dimaklumkan kepada Pejabat Tanah untuk urusan bayaran premium dan Urus Setia Pusat Setempat untuk diangkat ke Majlis Penuh PBT untuk disahkan.

27. **Adalah disyorkan Mesyuarat Majlis Penuh PBT menurunkan kuasa kepada Jawatankuasa Pusat Setempat untuk memberi kelulusan kebenaran merancang dan pelan bangunan bagi meningkatkan keberkesanan sistem penyampaian prosedur dan proses permohonan dan juga memendekkan tempoh masa proses permohonan.** Pada masa yang sama, Urus Setia Pusat Setempat akan menyediakan kertas kerja berdasarkan kepada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat

untuk diangkat kepada Mesyuarat Majlis Penuh PBT bagi memaklumkan kelulusan terhadap permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan dan keputusan daripada pejabat tanah.

**Tempoh masa memproses permohonan secara serentak ini adalah dicadangkan dibuat dalam tempoh 92 hari (3 bulan 2 hari).** Jika pemajuan yang dicadangkan terletak di kawasan yang mempunyai rancangan tempatan, norma masa memproses permohonan adalah selama **67 hari (2 bulan 7 hari).**

28. Dari segi cadangan pemajuan, Jemaah Menteri antara lain, telah membuat keputusan bahawa konsep BKJ dan konsep JKB dibenarkan dijalankan secara serentak sehingga kajian lanjut dijalankan selepas 2 tahun ianya dilaksanakan. Memandangkan hasrat kerajaan adalah mempercepatkan sistem penyampaian, KPKT mencadangkan agar **Permohonan Secara Serentak Kelulusan Pembangunan Tanah, Kebenaran Merancang Dan Pelan Bangunan Bagi Konsep Jual Kemudian Bina (JKB) juga diberi perhatian agar diluluskan dalam tempoh tidak melebihi 6 bulan.**

29. Bagi pemaju yang masih memilih untuk melaksanakan Konsep JKB ini, prosedur dan proses permohonan adalah masih sama. Walau bagaimanapun, hanya jangka masa memproses permohonan akan mengambil masa yang lebih panjang berbanding dengan permohonan di bawah konsep BKJ. Pendekatan ini memberi lebih masa dalam prosedur permohonan seperti berikut:-

- i. permohonan tukar syarat (48 hari);
- ii. permohonan kebenaran merancang (84 hari);
- iii. permohonan pelan bangunan (45 hari);
- iv. ulasan jabatan teknikal (40 hari); dan

- v. Urus Setia Pusat Setempat mengumpul ulasan dan menyediakan kertas kerja.

Bagi memproses permohonan secara serentak yang melibatkan permohonan pembangunan tanah (serentak pecah sempadan dan tukar syarat serta penyerahan balik dan pemberimilikan semula), kebenaran merancang dan pelan bangunan, **tempoh masa yang diambil adalah tidak melebihi 142 hari (4 bulan 22 hari). Sila rujuk Lampiran 2.**

30. Dalam halacara baru memproses cadangan pemajuan ini, kerjasama semua jabatan yang terlibat untuk membuat keputusan adalah penting. **Sekiranya jabatan-jabatan teknikal tidak dapat memberi ulasan dalam tempoh yang ditetapkan bagi sesuatu permohonan tanpa mempunyai alasan-alasan yang kukuh, adalah dicadangkan Mesyuarat Pusat Setempat akan menimbang permohonan tersebut dan memberi kelulusan.**

31. Intipati kepada penambahbaikan sistem penyampaian cadangan pemajuan ini adalah melalui *empowerment* kepada Jawatankuasa Pusat Setempat. Jawatankuasa ini mempunyai kuasa 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. **Memandangkan nadi kelancaran sistem ini dipertanggungjawabkan kepada Pusat Setempat, adalah dicadangkan kemahiran tenaga manusia dipertingkatkan dan tenaga kerja ditambah mengikut keperluan. Pegawai-pegawai dan kakitangan yang terlibat perlu diberi latihan yang mencukupi agar memahami perjalanan halacara kerja yang baru ini. Maklumat yang meluas juga perlu diberi kepada pemohon-pemohon terutamanya pihak pemaju dan perunding.**



## **PENUTUP**

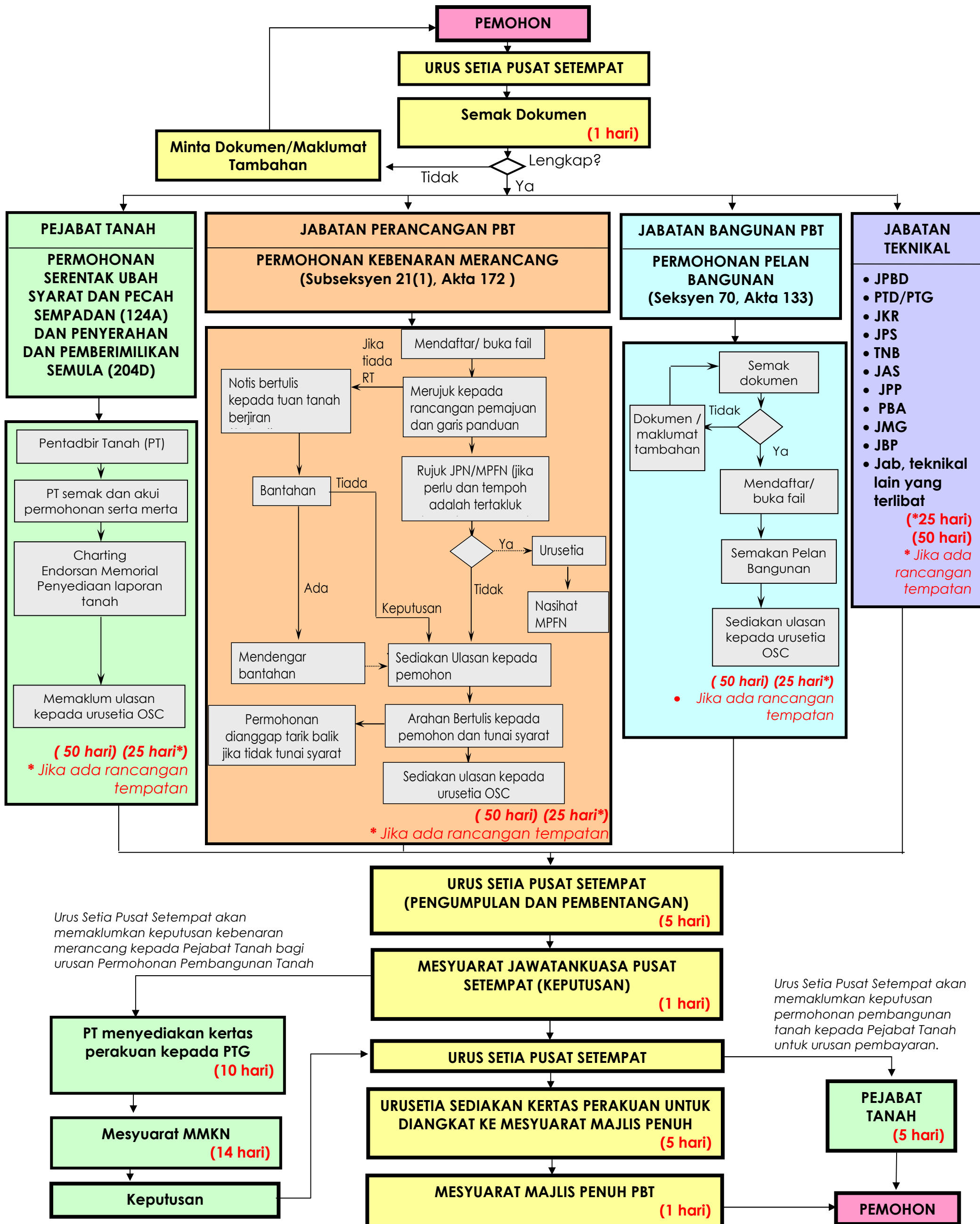
31. Penambahbaikan yang dicadangkan di dalam garis panduan ini merupakan salah satu tindakan penyeragaman prosedur dan proses di semua PBT dan jabatan teknikal serta diharapkan dapat memendekkan norma masa memproses permohonan.

32. 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*

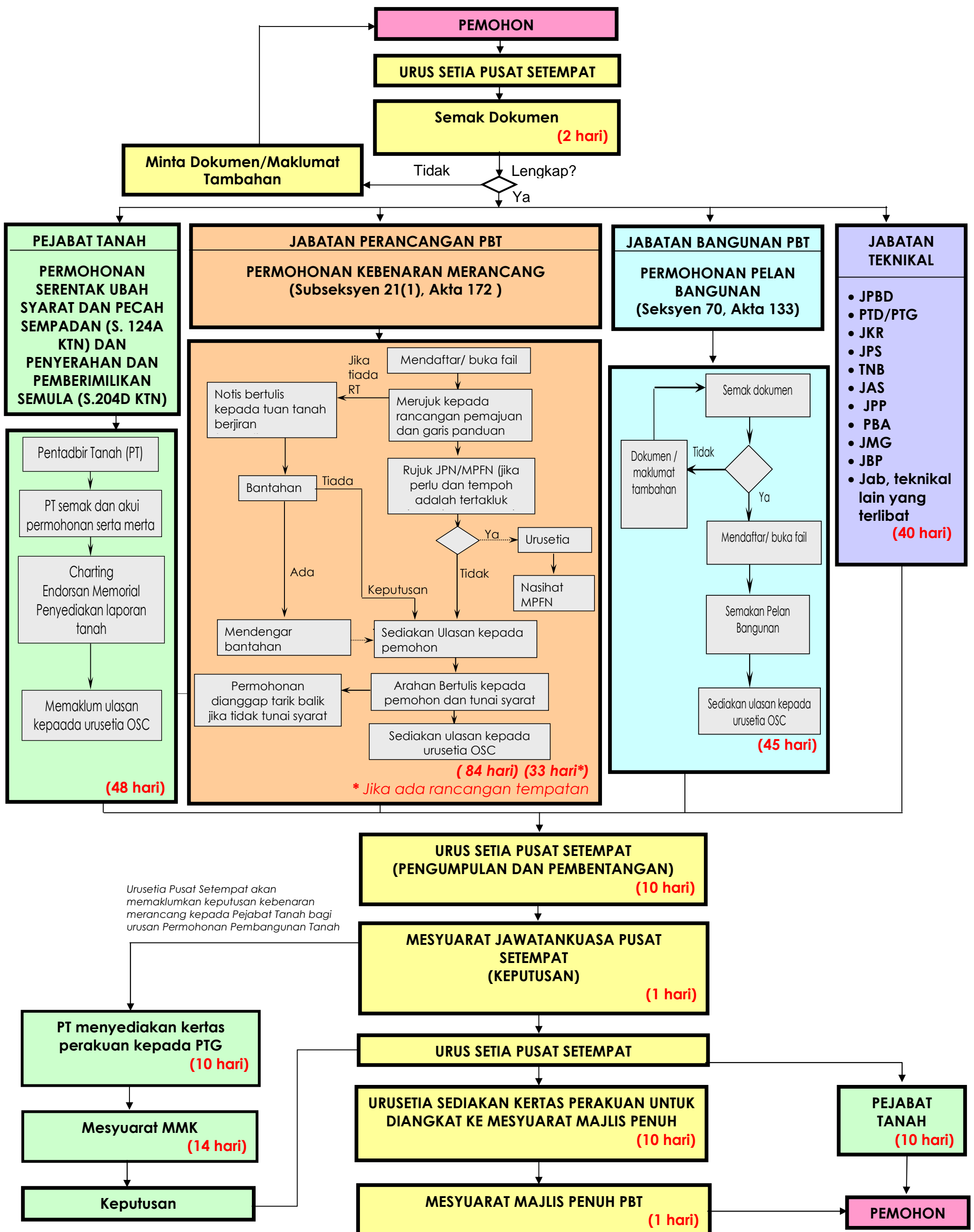
*12 April 2007*

**MEKANISME MEMPROSES PERMOHONAN SECARA SERENTAK BAGI KONSEP BINA KEMUDIAN JUAL (BKJ),  
PROJEK IMPAK TINGGI DAN PELABURAN ASING SERTA PROJEK-PROJEK KERAJAAN  
DENGAN MENGAMBILKIRA PERUNTUKAN SEKSYEN 124A DAN 204D KANUN TANAH NEGARA, 1965**



Proses permohonan ini akan mengambil masa selama 92 hari (3 bulan 2 hari).

**MEKANISMA MEMPROSES PERMOHONAN SECARA SERENTAK BAGI KONSEP JUAL KEMUDIAN BINA (JKB) DENGAN MENGAMBILKIRA PERUNTUKAN SEKSYEN 124A DAN 204D KANUN TANAH NEGARA, 1965**



Proses permohonan ini akan mengambil masa sebanyak **142 hari (4 bulan 22 hari)**.