

PROSEDUR PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG



PPA 10

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172

Diterbitkan di Malaysia Oleh:

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

ISBN: 978-983-2839-75-0

Hak Cipta Terpelihara

Sebarang bahagian di dalam terbitan ini tidak boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam sebarang bentuk cara sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa kebenaran bertulis daripada Penerbit terlebih dahulu.



Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

<http://www.townplan.gov.my>

OKTOBER 2015

Prakata

Kebenaran Merancang (KM) merupakan kebenaran secara bertulis yang diberikan oleh pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) kepada individu yang berhasrat untuk menjalankan pemajuan sepertimana yang diperuntukkan dalam Bahagian IV : Kawalan Perancangan, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172].

Perincian mengenai perkara-perkara lain berkaitan permohonan KM adalah sepertimana yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui Kaedah-kaedah Kawalan Perancangan (Am) yang diwartakan di negeri masing-masing.

Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) 172 : Prosedur Permohonan Kebenaran Merancang ini disediakan bagi menghuraikan secara ringkas peruntukan perundangan berkaitan prosedur permohonan KM dan rujukan-rujukan sedia ada yang berkaitan, serta menjawab persoalan-persoalan berkaitan prosedur dalam permohonan KM yang meliputi 4 peringkat iaitu prosedur pengemukakan permohonan, memproses permohonan, pertimbangan dan keputusan, serta prosedur pasca keputusan.

ISI KANDUNGAN

	Perkara	m/s
1.0	PENGENALAN	
1.1	Latar Belakang	1
2.0	TUJUAN	2
3.0	PROSEDUR KEBENARAN MERANCANG DI BAWAH AKTA 172	
3.1	Peruntukkan Bahagian IV Akta 172	3
3.2	Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) di Negeri-Negeri	9
4.0	RUJUKAN BERKAITAN PROSEDUR PERMOHONAN KM	
4.1	Manual Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) Edisi Kedua, 2011	10
4.2	Panduan Pelaksanaan Pengecualian Kebenaran Merancang (ExPA), 2011	15
4.3	Buku Panduan Pelaksanaan Pusat Setempat Bagi Cadangan Pemajuan, 2007	18
4.4	Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Perlaksanaan Pusat Setempat, Edisi Kedua, 2008	20
4.5	Template ISO Proses-Proses Utama OSC Versi MS 9001:2008, 2011	23
4.6	Template Seragam Senarai Semak Dokumen Dan Senarai Semak Terperinci Agensi Teknikal Luaran/Dalaman, 2011	26
4.7	Manual Rujukan OSC Online, 2011	27
4.8	Model Baru OSC - OSC 3.0, 2014	28
5.0	SOALAN-SOALAN LAZIM	
5.1	Peringkat 1 – Pengemukaan Permohonan KM (35 Soalan)	29
5.2	Peringkat 2 - Pemprosesan Permohonan KM (24 Soalan)	45
5.3	Peringkat 3 – Pertimbangan Dan Keputusan Permohonan KM (28 Soalan)	55
5.4	Peringkat 4 – Pasca Keputusan KM (39 Soalan)	69
6.0	PENUTUP	84

1.0 PENGENALAN

Menurut subseksyen 19(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], setiap pemajuan perlu mendapat kebenaran merancang (KM) sebelum dimulakan, diusahakan atau dijalankan. KM adalah kebenaran yang diberi dengan atau tanpa syarat, untuk menjalankan pemajuan.

Akta 172 mentafsirkan pemajuan sebagai “menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat sesuatu perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan ‘memajukan’ hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya”

1.1 Latar Belakang

Proses dan prosedur permohonan KM secara amnya adalah termaktub di bawah Bahagian IV Akta 172.

Manakala perincian mengenai perkara-perkara lain berkaitan permohonan KM adalah sepertimana yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) (KKPA) yang diwartakan di Negeri masing-masing. Sehingga kini, kesemua 11 negeri di Semenanjung Malaysia menggunakan KKPA untuk memproses permohonan KM yang diterima.

Selain itu, terdapat dokumen-dokumen lain yang telah disediakan dan diedarkan kepada semua pihak yang terlibat sebagai panduan dalam proses permohonan KM antaranya:

- i. Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua, 2011;
- ii. Panduan Pelaksanaan Pengecualian Kebenaran Merancang (ExPA), 2011;
- iii. Buku Panduan Pelaksanaan Pusat Setempat bagi Cadangan Pemajuan, 2007;
- iv. Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat, Edisi Kedua, 2008;
- v. Template ISO Proses-Proses Utama OSC Versi MS 9001:2008, 2011;
- vi. Template Seragam Senarai Semak Dokumen Dan Senarai Semak Terperinci Agensi Teknikal Luaran/Dalamn, 2011;
- vii. Manual Rujukan OSC Online, 2011; dan
- viii. Model Baru OSC - OSC 3.0, 2014.

Walau bagaimanapun, terdapat perbezaan dari segi pelaksanaan proses dan prosedur permohonan KM di setiap negeri dan pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT), sama ada disebabkan oleh dasar/arahan negeri masing-masing, atau kekangan-kekangan lain seperti kekangan sumber manusia dan peralatan/teknologi.

2.0 TUJUAN

Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) 172 : Prosedur Permohonan Kebenaran Merancang ini bertujuan untuk memberi panduan yang komprehensif dan terperinci dalam melaksanakan prosedur permohonan KM, khususnya kepada PBPT, Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD) Negeri, agensi-agensi teknikal yang berkaitan, orang yang mengemukakan permohonan dan mana-mana pihak lain yang berkepentingan.

Panduan ini akan:

- i. Memperjelaskan mengenai peruntukan perundangan berkaitan prosedur permohonan KM;
- ii. menghuraikan secara ringkas rujukan-rujukan berkaitan prosedur permohonan KM sedia ada yang terpakai; dan
- iii. membuat ketetapan berkaitan persoalan-persoalan lazim yang berbangkit dalam pengendalian proses permohonan KM seharian, dengan mengambil kira amalan semasa.

3.0 PROSEDUR KM DI BAWAH AKTA 172

3.1 Peruntukan Bahagian IV Akta 172

Kawalan perancangan telah diperuntukkan di bawah seksyen 18 hingga 31A Bahagian IV Akta 172. Seksyen 18 hingga 25 merupakan huraian kepada aspek kawalan perancangan, manakala seksyen 26 hingga 29 merupakan tatacara tindakan penguatkuasaan ke atas kawalan perancangan. Seksyen 30 hingga 31A menerangkan mengenai notis rekuisisi, pelaksanaan orang yang diberi kuasa dan ketidakselarasan antara undang-undang kecil bangunan dengan rancangan pemajuan. Berikut merupakan penerangan ringkas bagi seksyen yang terlibat:

- i. Menurut subseksyen 2(1) Akta 172, KM ditafsirkan sebagai kebenaran yang diberikan oleh PBPT, dengan atau tanpa syarat, untuk menjalankan pemajuan. Menurut subseksyen 18(1), tiada seorang pun boleh menggunakan atau membenarkan digunakan mana-mana tanah atau bangunan melainkan menurut rancangan tempatan (RT). Ini kerana RT merupakan dokumen statutori yang menetapkan kegunaan tiap-tiap tanah. Seterusnya seksyen 19 memperuntukkan bahawa tiada seorang pun boleh memulakan pemajuan sebelum KM diperolehi. Manakala bagi agensi Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri, hendaklah menjadi kewajipan untuk berunding dengan

Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) mengenai apa-apa aktiviti pemajuan yang ia bercadang untuk jalankan, sepertimana subseksyen 20A;

- ii. Terdapat beberapa proses dan prosedur perlu diikuti iaitu keperluan untuk menyertakan dokumen-dokumen yang dikehendaki, pelan-pelan dan bayaran-bayaran yang ditetapkan oleh PBPT. Ini selaras dengan subseksyen 21(1) Akta 172 yang memperuntukkan sesuatu permohonan KM berkenaan dengan suatu pemajuan hendaklah dibuat kepada PBPT dan hendaklah dalam bentuk dan mengandungi butir-butir dan disertakan dengan dokumen, pelan dan fi yang ditetapkan. Borang-borang dan jadual fi bagi permohonan KM adalah tertakluk kepada KKPA yang diterima pakai di negeri masing-masing;
- iii. Peruntukan seksyen 21A mengkehendaki laporan cadangan pemajuan (LCP) dikemukakan semasa membuat permohonan KM. PBN diberi kuasa untuk menentukan sama ada suatu analisis implikasi sosial pemajuan perlu dimasukkan ke dalam LCP dan juga untuk mengecualikan apa-apa pemajuan daripada mengemukakan LCP melalui kaedah-kaedah;
- iv. Pelan susun atur yang dikemukakan oleh pemohon hendaklah menepati subseksyen 21B(1). PBPT boleh memberi arahan untuk meminda pelan dan pemohon hendaklah meminda pelan tersebut dalam masa yang ditetapkan. Sekiranya pemohon gagal meminda pelan tersebut, permohonan disifatkan sebagai ditarik balik tetapi pemohon boleh mengemukakan permohonan yang baru;



Info

Melalui sistem OSC Online, pemohon yang tidak meminda perkara yang dikehendaki dalam tempoh 5 hari dari tarikh pengemukakan pelan, dikira sebagai tidak berminat untuk meneruskan permohonan dan pemohon perlu mengemukakan permohonan baru

- v. Penyediaan pelan dan dokumen berkaitan KM hendaklah menepati seksyen 21C iaitu disediakan oleh seseorang yang layak seperti yang ditetapkan di bawah perenggan 58(2)(h) atau seseorang yang layak di bawah mana-mana undang-undang bertulis lain;

- vi. Seksyen 22 merupakan penerangan kepada layanan terhadap permohonan KM. PBPT hendaklah dengan segera memberi layanan terhadap sebarang permohonan dan memberi pertimbangan dengan sewajarnya. Subseksyen 22(2A) menerangkan 3 jenis permohonan yang perlu mendapat



Info

Pekeliling Ketua Pengarah Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia Bil.4/2006 : Panduan Mekanisme Kawal Selia bagi Pembangunan di bawah Subseksyen 22(2A) Akta 172 telah menyatakan bahawa Pengarah JPBD Negeri selaku Setiausaha JPN memainkan peranan untuk memastikan projek berskala besar dirujuk kepada MPFN

nasihat Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN) iaitu:

- Pembangunan perbandaran yang melebihi 10,000 penduduk atau melebihi 100 hektar atau kedua-duanya;
- pembinaan infrastruktur atau kemudahan utama; dan
- pemajuan yang melibatkan puncak atau lereng bukit dalam kawasan alam sekitar yang sensitif.

PBPT tidak boleh memberi KM sekiranya pemajuan berlanggaran dengan rancangan pemajuan, pemajuan berlanggaran dengan arahan JPN dan permohonan belum menjelaskan bayaran caj pemajuan. Subseksyen 22(5) Akta 172 pula memperuntukkan mengenai syarat-syarat yang boleh dikenakan dalam sesuatu pemberian KM;

- vii. Seksyen 23 menerangkan mengenai rayuan terhadap keputusan yang telah dikeluarkan oleh PBPT bagi sesuatu permohonan itu. Perkara yang boleh dirayu kepada Lembaga Rayuan (LR) adalah:

- Keengganan PBPT untuk memberi KM atau syarat-syarat yang dikenakan dalam sesuatu KM itu; dan

- b) rayuan oleh pemilik tanah berjiran yang telah membantah di bawah subseksyen 21(6) berhubung permohonan untuk KM.
- viii. Menurut seksyen 24, sesuatu KM itu akan luput dalam tempoh 12 bulan selepas ianya diberi sekiranya pemajuan belum dimulakan. Sebelum KM tersebut luput, PBPT boleh memberi lanjutan kepada KM tersebut selama 12 bulan lagi, di mana PBPT boleh mengenakan apa-apa syarat ke atas permohonan itu;
- ix. PBPT boleh demi kepentingan awam untuk membatalkan dan mengubahsuai kebenaran yang telah diberi. Seksyen 25 menerangkan bahawa pembatalan atau pengubahsuaian itu tidak boleh dikuatkuasakan sehingga disahkan oleh JPN. Sekiranya orang yang dikehendaki untuk merobohkan bangunan tersebut tidak merobohkannya, PBPT boleh melaksanakan perobohan tersebut. Jika perobohan itu dilaksanakan oleh orang yang dikehendaki untuk merobohkannya, PBPT hendaklah membayar kos sebenar perobohan kepada orang tersebut. Bagi permohonan yang dibatalkan, PBPT hendaklah menawarkan pampasan kepada orang tersebut. Manakala, bagi permohonan yang diubahsuai, PBPT hendaklah memberi pampasan terhadap kos untuk melaksanakan ubah suai tersebut. Sesiapa yang terkilan dengan keputusan yang diberi oleh PBPT boleh membuat rayuan melalui LR;
- x. Seksyen 26 Akta 172 memperuntukkan mengenai kesalahan-kesalahan berhubung dengan pemajuan yang tidak dibenarkan. Kesalahan di bawah seksyen ini termasuklah seseorang yang, sama ada atas kehendaknya sendiri atau atas kehendak orang lain melakukan perkara-perkara di bawah perenggan 26(1)(a) hingga (d). Sekiranya disabitkan kesalahan, boleh didenda tidak melebihi RM500,000 atau dipenjara tidak

melebihi 2 tahun atau kedua-duanya dan didenda selanjutnya sehingga RM5,000 setiap hari kesalahan itu dilakukan;

- xi. Seksyen 27 adalah berkaitan dengan kesalahan berhubung dengan aktiviti pemajuan yang sedang atau siap diusahakan atau dijalankan tanpa mendapat KM (berlanggaran dengan seksyen 19 Akta 172). Apabila PBPT mendapati bahawa sesuatu aktiviti pemajuan itu sedang berjalan atau telah siap dijalankan tanpa mendapat KM, PBPT boleh mengeluarkan notis menghendaki orang yang menjalankan aktiviti pembangunan itu menghentikan aktiviti pemajuan yang sedang berjalan itu, jika ia masih berjalan, dan meminta supaya dikembalikan tanah yang terlibat itu seperti keadaan asal. Keingkaran mematuhi arahan notis ini merupakan satu kesalahan dan jika sabit kesalahan boleh didenda sehingga RM100,000 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi 6 bulan atau kedua-duanya dan denda selanjutnya sehingga RM5,000 bagi setiap hari kesalahan itu dilakukan;
- xii. Seksyen 28 pula adalah berkenaan aktiviti pemajuan yang sedang atau siap diusahakan atau dijalankan tanpa menurut KM yang telah diberikan (berlanggaran dengan seksyen 20 Akta 172). Apabila PBPT mendapati bahawa sesuatu aktiviti pemajuan itu sedang berjalan atau telah siap dijalankan tanpa menurut KM yang telah diberikan, termasuklah syarat-syarat KM itu, PBPT bolehlah mengeluarkan notis menghendaki aktiviti pemajuan itu dihentikan. Jika ia masih berjalan atau diusahakan, pemajuan tersebut hendaklah diminta supaya dikembalikan tanah itu seperti keadaan asal. Keingkaran mematuhi arahan notis ini merupakan satu kesalahan dan jika sabit kesalahan boleh didenda sehingga RM100,000 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi 6 bulan atau kedua-duanya dan denda selanjutnya sehingga RM5,000 bagi setiap hari kesalahan itu dilakukan;

- xiii. Seksyen 29 menjelaskan mengenai kuasa PBPT untuk mengemukakan notis menghendaki pemaju mematuhi syarat-syarat yang dikenakan dalam KM yang diubahsuai. Keingkaran mematuhi notis yang dikeluarkan merupakan satu kesalahan dan jika disabitkan boleh didenda sehingga RM100,000 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi 6 bulan atau kedua-duanya dan denda sehingga RM5,000 setiap hari kesalahan itu terus dilakukan;
- xiv. Seksyen 30 menjelaskan mengenai notis rekuisisi yang dikeluarkan oleh PBPT terhadap pemunya tanah dalam keadaan sesuatu penggunaan tanah atau bangunan itu perlu dihentikan atau diubahsuai supaya bersesuaian dengan persekitaran sekelilingnya. Melalui subseksyen 30(1), kuasa diberi kepada PBPT setelah mendapat kelulusan PBN, mengeluarkan notis rekuisisi kepada pemunya tanah menghendaki supaya:
 - a) dihentikan penggunaan tanah itu;
 - b) mematuhi syarat-syarat ke atas penggunaan tanah itu; atau
 - c) diubah atau dipinda mana-mana bangunan atau kerja di atas tanah itu.
- xv. Seksyen 31 menerangkan mengenai orang yang diberi kuasa untuk melaksanakan notis sepertimana yang telah diberi mengikut peruntukan seksyen 27, 28, 29 dan 30. PBPT boleh meminta ketua polis daerah untuk memberi bantuan dalam mengambil tindakan terhadap notis yang telah diberikan. PBPT juga boleh menuntut perbelanjaan untuk melaksanakan notis itu dari pemunya tanah; dan
- xvi. Seterusnya, seksyen 31A memperuntukkan sekiranya terdapat perbezaan antara undang-undang kecil bangunan dengan rancangan pemajuan, rancangan pemajuan hendaklah mengatasi undang-undang kecil itu, tetapi dengan memastikan

bahawa piawai kekukuhan bangunan demi keselamatan dan
keselesaian penghuni dicapai.

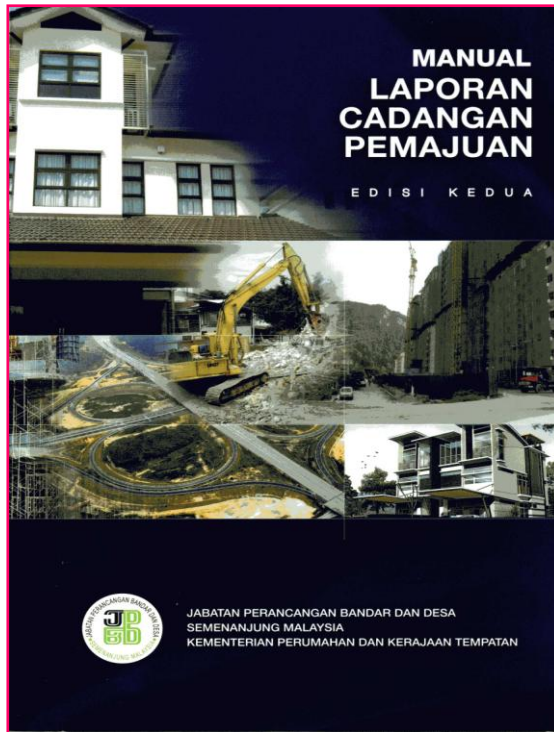
3.2 Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am)

Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) atau terdahulu diwartakan sebagai Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) , yang terpakai di negeri-negeri adalah seperti berikut:

Bil.	Negeri	Nama Kaedah	Tarikh diwartakan
1.	Selangor	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 2001	29/3/01
2.	Negeri Sembilan	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 2004	29/07/04
3.	Melaka	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 2007	1/11/07
4.	Johor	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1987 Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 2008 Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 2014	10/09/87 17/07/08 12/03/15
5.	Pahang	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1998 Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 2009	4/7/98 1/1/09
6.	Terengganu	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1995 Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) (Terengganu) 2012	10/10/96 19/07/12
7.	Kelantan	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1995	6/7/89
8.	Perak	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1991 Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) 2010	27/6/91 30/12/10
9.	Pulau Pinang	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1990	7/6/90
10.	Kedah	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1995	13/3/97
11.	Perlis	Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1994	8/12/94

4.0 RUJUKAN BERKAITAN PROSEDUR PERMOHONAN KM

4.1 Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua, 2011



Manual ini disediakan sebagai:

- Rujukan oleh perancang bandar berdaftar dan perunding yang berkelayakan untuk menyediakan LCP dalam mengemukakan permohonan KM; dan
- rujukan utama oleh PBPT, Agensi Teknikal (AT) dan pembuat keputusan di peringkat persekutuan, negeri dan tempatan dalam menimbang permohonan KM.

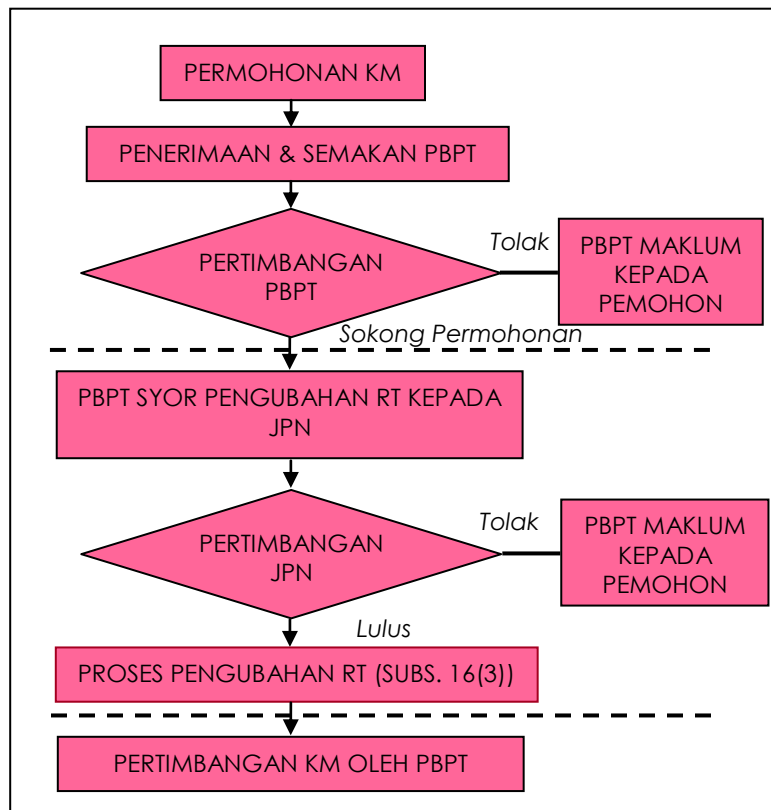
LCP merupakan dokumen rujukan dalam menimbang sesuatu permohonan KM di bawah subseksyen 22(2). Selaras dengan tafsiran pemajuan di bawah Akta 172, LCP diperincikan kepada 7 kategori seperti berikut:

Kategori Laporan	Jenis Laporan	Huraian
1. LCP 1 : KM Kerja Bangunan	LCP 1A KM Pendirian Bangunan	Mendirikan bangunan termasuk struktur di atas: i. lot dalam kawasan yang telah mempunyai KM dan kategori tanah adalah bangunan/industri; ii. tanah yang telah dikategorikan sebagai bangunan/industri yang tidak melibatkan pecah sempadan atau cantuman tanah; dan iii. tanah pertanian.
	LCP 1B : KM Perobohan Bangunan	Merujuk kepada kerja perobohan bangunan sebagaimana tafsiran 'kerja bangunan'.
	LCP 1C : KM Pengubahan Bangunan	KM bagi kerja-kerja tambahan bangunan yang: i. Menyentuh material rupa di sebelah luar bangunan bagi kawasan warisan atau kawasan kawalan PBT; ii. melibatkan tambahan kepada ketinggian atau luas lantai bangunan; atau iii. tambahan atau pengubahan bangunan yang menyentuh saliran kebersihan atau keteguhannya.

Kategori Laporan	Jenis Laporan	Huraian
	LCP 1D : KM Pemajuan Melibatkan Ruang Udara	KM yang melibatkan pembinaan struktur seperti jejantas, jejambat atau anjung di atas tanah atau rizab kerajaan.
2. LCP 2 : KM Kerja Kejuruteraan	LCP 2 : KM Kerja Kejuruteraan	KM untuk menjalankan kerja-kerja kejuruteraan atau yang mengganggu mana-mana tanah untuk tujuan pertanian dalam kawasan sensitif alam sekitar.
3. LCP 3 : KM Kerja Perlombongan	LCP 3 : KM Kerja Perlombongan	KM untuk kerja perlombongan di atas atau di bawah mana-mana tanah lombong seperti yang ditafsirkan di bawah KTN atau Akta Pembangunan Mineral 1994.
4. LCP 4 : KM Kerja Perindustrian	LCP 4 : KM Kerja Perindustrian	KM untuk kerja perindustrian pada tanah industri yang tidak melibatkan pendirian bangunan.
5. LCP 5 : KM Perubahan Material Penggunaan Tanah	LCP 5 : KM Perubahan Material Penggunaan Tanah	KM bagi perubahan material penggunaan tanah sebagaimana di dalam perenggan 2(2)(a) dan (b) Akta 172 termasuklah: i. Penggunaan tanah atau pertambahan keluasan tempat untuk melonggokkan sampah sarap atau bahan buangan; atau ii. penggunaan tanah yang berlanggaran atau bercanggah dengan peruntukkan rancangan pemajuan (Rujuk rajah 3.1)

Kategori Laporan	Jenis Laporan	Huraian
6. LCP 6 : KM Perubahan Material Penggunaan Bangunan	LCP 6 : KM Perubahan Material Penggunaan Bangunan	KM untuk perubahan material penggunaan bangunan iaitu: i. Apa-apa penambahan pada bilangan unit lebih daripada bilangan yang diluluskan; ii. tukar guna kediaman untuk kegunaan lain; iii. pengubahan atau penambahan pada bangunan yang bersempadanan dengan garisan biasa jalan; iv. penggunaan bangunan yang bertentangan dengan rancangan pemajuan; atau v. tukar guna bangunan bukan kediaman untuk menjadi kediaman.
7. LCP 7 : KM Susunan Penggunaan Tanah Untuk Tujuan Memecah Sempadan Atau Mencantumkan Tanah	LCP 7A : KM Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan Atau Cantuman Tidak Melibatkan Pendirian Bangunan	KM susunan penggunaan tanah untuk pecah sempadan dan cantuman tanah tanpa melibatkan pemajuan fizikal di atas tanah.
	LCP 7B : KM Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan Atau Cantuman Yang Melibatkan Pendirian Bangunan	KM susunan penggunaan tanah yang melibatkan pendirian bangunan bagi urusan perihal tanah dan menjalankan kerja bangunan secara serentak.

Carta alir kerja bagi permohonan KM perubahan material penggunaan tanah yang bercanggah dengan RT adalah seperti berikut:



Kandungan LCP hendaklah terbahagi kepada 3 bahagian iaitu:

i. Bahagian A: Perakuan Perunding

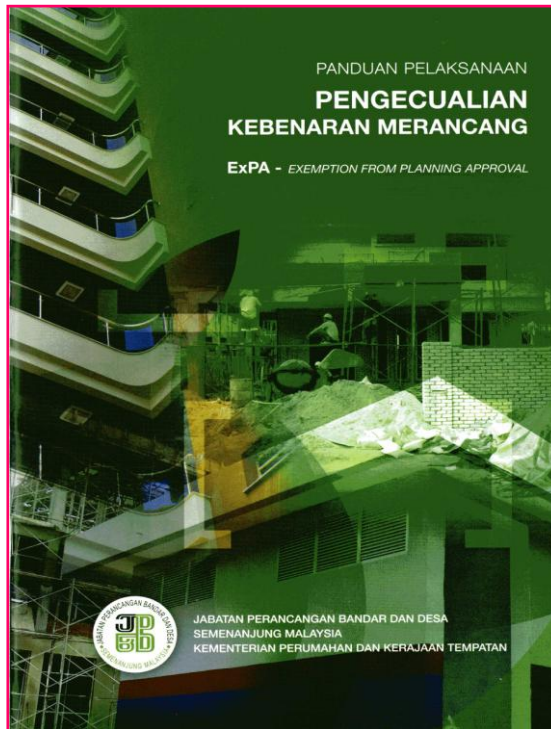
Merupakan pernyataan perakuan oleh perunding (Perancang Bandar berdaftar atau orang yang berkelayakan) yang menyediakan LCP.

ii. Bahagian B : Ringkasan

Merupakan ringkasan aspek-aspek perancangan yang diterangkan dalam bentuk jadual. Ringkasan ini disediakan bagi membantu PBPT dan agensi-agensi teknikal yang terlibat dalam memproses dan memberi pertimbangan.

iii. Bahagian C: Penerangan, analisis dan justifikasi cadangan pemajuan perancangan utama mengikut seksyen 21A Akta 172 dan diselaraskan dengan kehendak agensi teknikal yang terlibat dalam memproses permohonan KM.

4.2 Panduan Pelaksanaan Pengecualian Kebenaran Merancang (ExPA), 2011



Panduan Pelaksanaan Pengecualian KM (ExPA) disediakan bagi:

- Memperjelaskan jenis-jenis pemajuan yang dikecualikan dari KM; dan
- proses dan prosedur yang terlibat bagi membantu PBPT, pemilik tanah dan juga pemohon dalam pelaksanaannya.

Inisiatif pengecualian KM bertujuan untuk:

- i. Mempercepatkan proses pembangunan hartanah terutama bagi pemajuan yang mudah dan *straight forward*;
- ii. menambahbaik prosedur permohonan kelulusan dengan mengurangkan proses yang berlapis dan berulang; dan
- iii. meningkatkan keberkesanan gunatenaga PBT dan agensi kerajaan.

Jenis-jenis pemajuan yang boleh diberikan pengecualian KM adalah:

- i. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan 1 unit rumah kediaman sesebuah;

Khusus untuk pembangunan 1 unit rumah sesebuah (tidak melebihi 3 tingkat) bagi kediaman keluarga yang dibina secara tunggal di atas lot yang dipunyai oleh orang perseorangan.

- ii. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan 1 unit bangunan industri ringan sesebuah;

Khusus bagi pembangunan unit industri ringan setingkat sesebuah dalam plot yang tidak melebihi 1 ekar.

- iii. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan harta bersama dalam kawasan perumahan strata;

Khusus bagi 'bangunan guna sama' yang bermaksud bangunan yang dibina untuk kegunaan bersama penduduk skim perumahan strata terbabit seperti dewan, surau, tempat letak kereta bertingkat, pondok pengawal dan lain-lain berdasarkan Akta Hak Milik Strata 1985 [Akta 138].

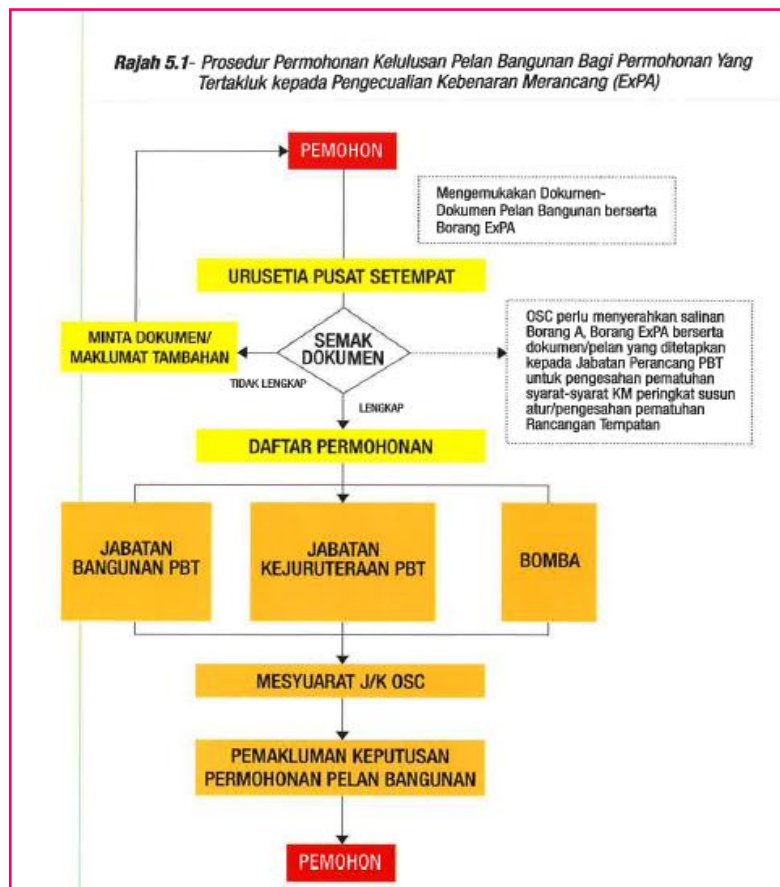
- iv. Pengubahan untuk menaik taraf dan membaik pulih fasad bangunan; dan

Khusus bagi kerja-kerja penambahbaikan yang melibatkan rupa di sebelah luar bangunan tanpa melibatkan perubahan struktur bangunan.

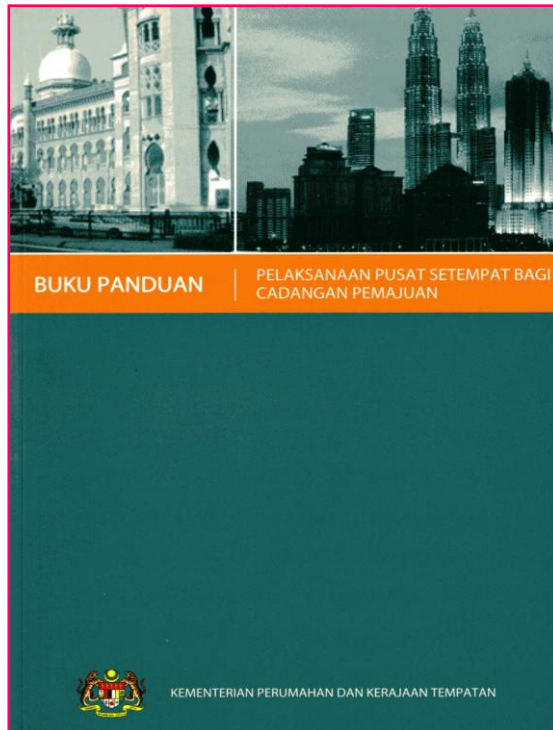
- v. Pendirian, perobohan, pendirian semula suatu bangunan utiliti.

Khusus bagi pemajuan utiliti seperti bangunan Pencawang Masuk Utama (PMU), Pencawang Pembahagi Utama (PPU), Substation Utama (SSU), Pencawang Elektrik (PE), “Permanent Telecommunication Exchange”, Loji Rawatan Kumbahan, rumah pam dan tangki air.

Prosedur permohonan ExPA adalah seperti rajah berikut:



4.3 Buku Panduan Pelaksanaan Pusat Setempat bagi Cadangan Pemajuan 2007



Buku Panduan Pelaksanaan Pusat Setempat Bagi Cadangan Pemajuan disediakan bagi:

- Menjelaskan urusan memproses permohonan melalui pendekatan Pusat Setempat (OSC); dan
- memperincikan aspek-aspek, fungsi, peranan dan keahlian Jawatankuasa Pusat Setempat dan Urus Setia OSC.

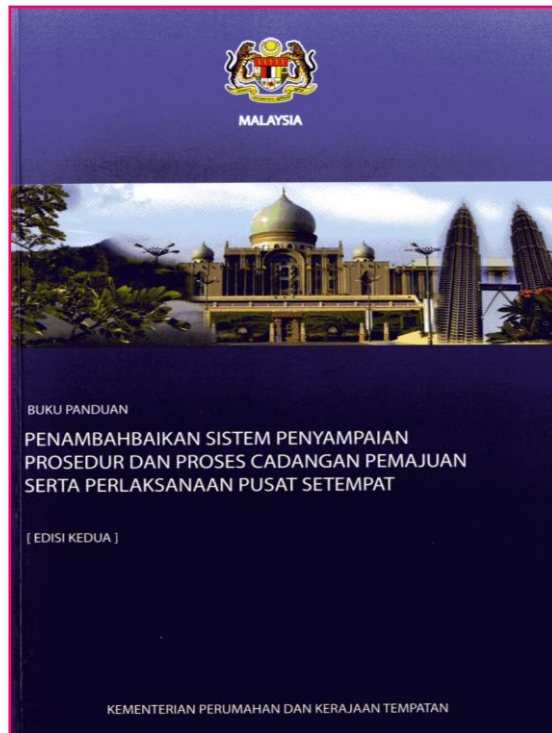
Matlamat penubuhan pusat setempat adalah untuk memendekkan norma masa memproses permohonan secara serentak sekaligus meningkatkan sistem penyampaian, prosedur dan proses cadangan pemajuan di PBT.

Fungsi OSC adalah seperti berikut:

- i. Menerima dan menyemak permohonan tanah, KM dan pelan bangunan (PB) dengan merujuk senarai semak permohonan;

- ii. meneliti permohonan yang diterima memenuhi kehendak asas atau syarat-syarat yang ditetapkan;
- iii. membuat edaran permohonan cadangan pemajuan kepada jabatan-jabatan yang berkenaan untuk memproses dan jabatan/AT yang berkenaan untuk ulasan dan pandangan;
- iv. memantau permohonan-permohonan yang telah diedar kepada jabatan/AT;
- v. memaklumkan kepada Jawatankuasa Pusat Setempat mengenai permohonan yang telah diterima;
- vi. mendapatkan maklum balas lanjut daripada AT sekiranya terdapat apa-apa isu dan masalah;
- vii. menyelaras dan mengedarkan kertas kerja cadangan pemajuan berserta pelan pra-perhitungan untuk mendapatkan kelulusan Jawatankuasa Pusat Setempat;
- viii. mengedarkan keputusan Jawatankuasa Pusat Setempat terhadap kelulusan cadangan pemajuan kepada pentadbir tanah, meliputi:-
 - permohonan pemajuan tanah di bawah seksyen 124A dan 204D Kanun Tanah Negara (KTN);
 - permohonan KM; dan
 - permohonan PB.
- ix. bertindak sebagai urus setia mesyuarat yang menetapkan tarikh, memastikan mesyuarat diadakan dua (2) kali sebulan dan menyediakan minit mesyuarat serta maklum balas untuk edaran;
- x. mengumpul kertas perakuan untuk diangkat ke Mesyuarat Majlis Penuh PBT; dan
- xi. mengedarkan keputusan rasmi kepada pemohon.

4.4 Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Perlaksanaan Pusat Setempat, Edisi Kedua, 2008



Buku Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Perlaksanaan OSC disediakan bagi:

- Penambahbaikan kepada Buku Panduan Pelaksanaan Pusat Setempat bagi Cadangan Pemajuan 2007; dan
- membantu PBT dalam penambahbaikan prosedur dan proses permohonan cadangan pemajuan dalam meningkatkan Sistem Penyampaian Perkhidmatan Awam.

Cadangan pemajuan melibatkan 4 proses permohonan utama iaitu:

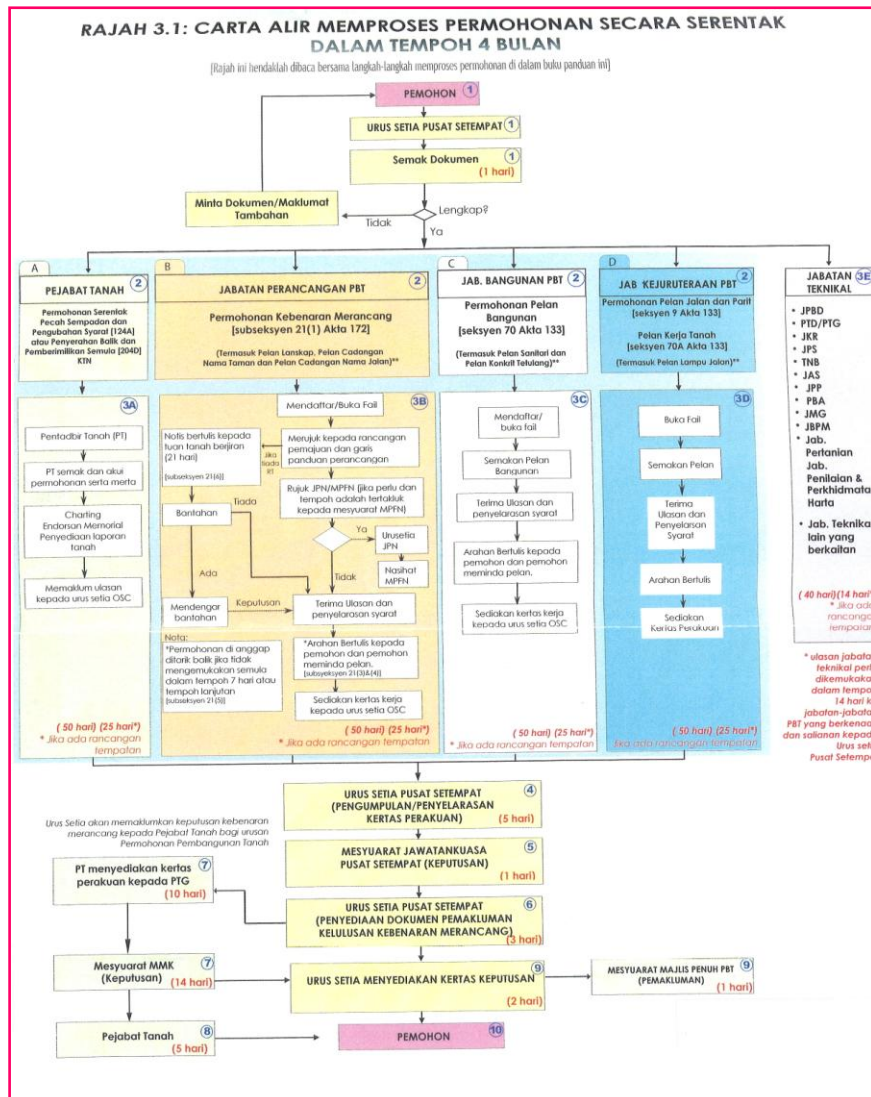
- i. Permohonan Perihal Tanah;
- ii. permohonan KM;
- iii. permohonan Pelan Kerja Tanah, Jalan dan Perparitan; dan
- iv. permohonan PB;

Bagi permohonan cadangan pemajuan secara serentak, terdapat beberapa alternatif yang boleh dipilih oleh pemohon iaitu:

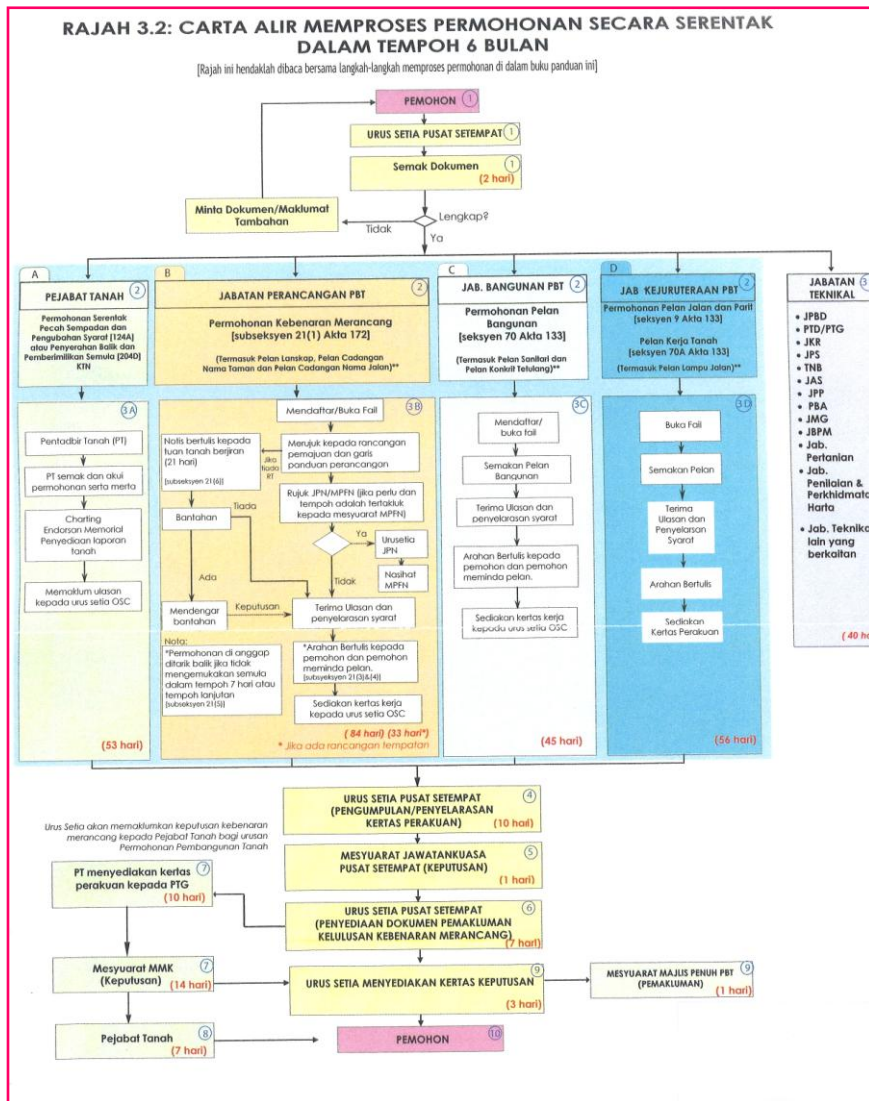
- Alternatif I: serentak bagi kombinasi 4 permohonan
- Alternatif II: serentak bagi kombinasi 3 permohonan
- Alternatif III: serentak bagi kombinasi 2 permohonan

Bagi kombinasi 4 permohonan secara serentak (alternatif I) terdapat 2 norma masa memproses iaitu:

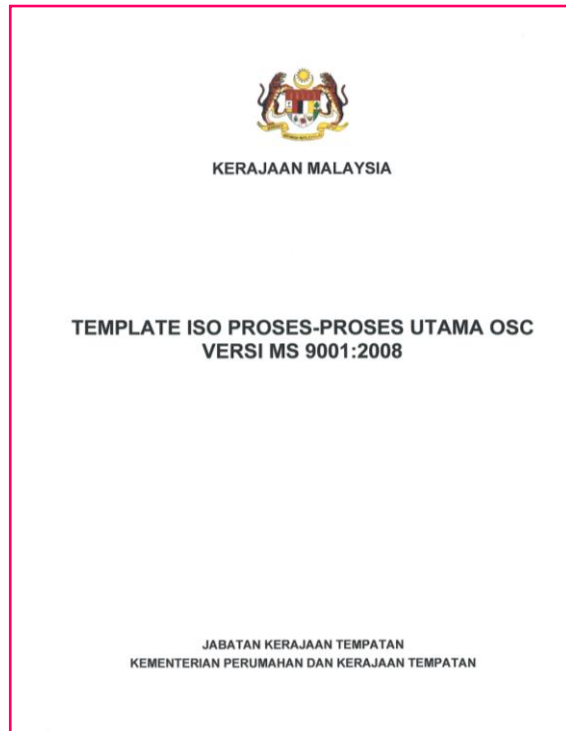
- 4 bulan bagi projek di bawah konsep bina kemudian jual, projek impak tinggi, pelaburan asing serta projek kerajaan;



ii. 6 bulan bagi projek di bawah konsep jual kemudian bina;



4.5 Template ISO Proses-Proses Utama OSC Versi MS 9001:2008, 2011



Template ISO Proses-Proses Utama OSC Versi MS 9001:2008, 2011 disediakan bagi:

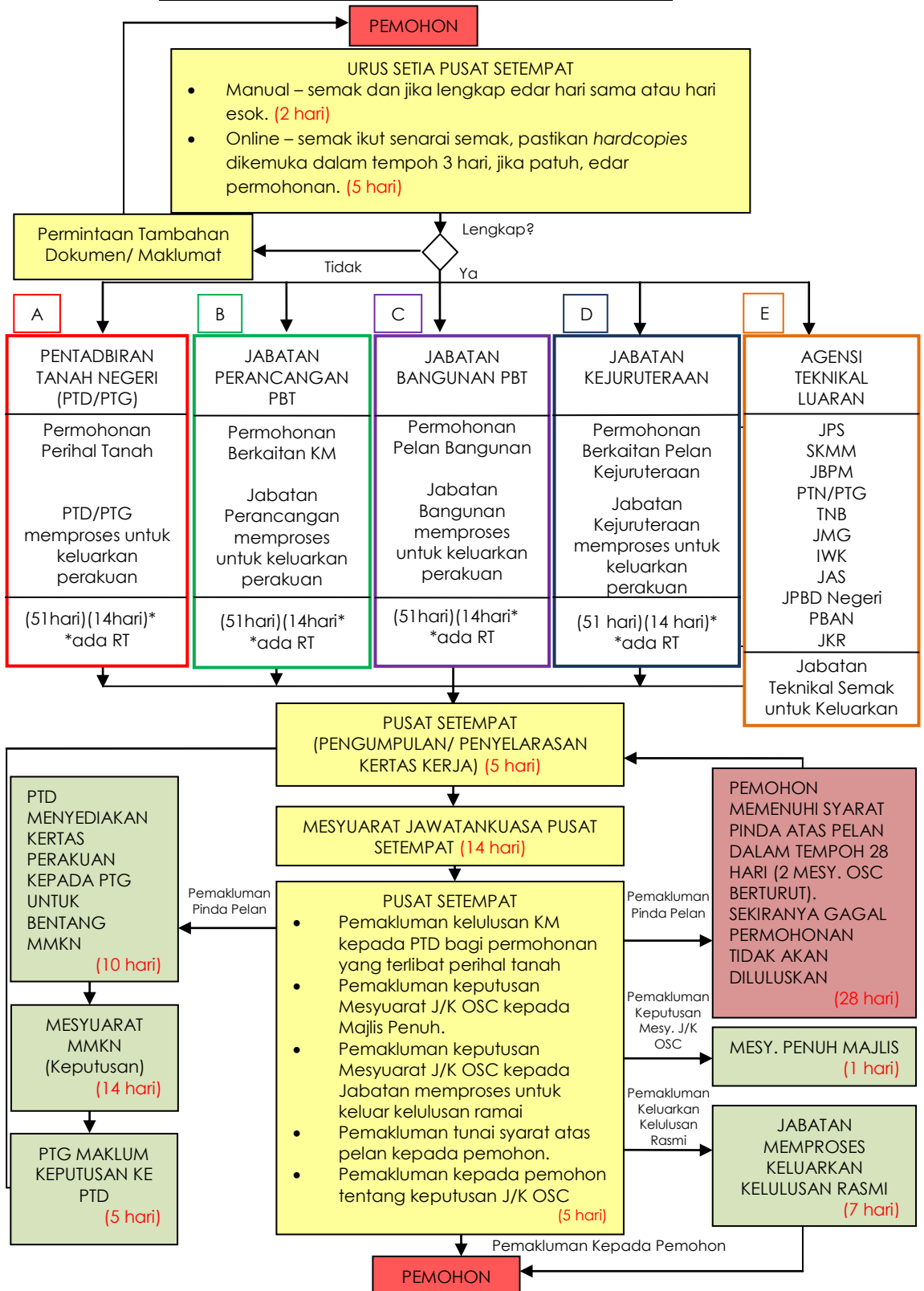
- Menetapkan tempoh mengeluarkan ulasan dan perakuan terhadap permohonan yang dikemukakan melalui OSC; dan
- PBT untuk menggunapakai 9 proses dan prosedur OSC yang berkuat kuasa pada 1 April 2011.

Template ISO Proses-proses Utama OSC Versi MS 9001:2008 menetapkan tempoh mengeluarkan ulasan dan perakuan terhadap permohonan yang dikemukakan melalui OSC dipendekkan dari 25 kepada 14 hari bagi proses perakuan dan daripada 14 kepada 7 hari bagi proses ulasan teknikal.

Template ini mengandungi 9 proses dan prosedur seperti berikut:

- i. Prosedur menerima, menyemak, mendaftar dan mengedarkan permohonan cadangan pemajuan oleh Unit OSC;
- ii. prosedur menyemak permohonan dan mengeluarkan perakuan terhadap permohonan cadangan pemajuan oleh AT Dalam;
- iii. prosedur menyemak permohonan dan mengeluarkan perakuan terhadap permohonan cadangan pemajuan oleh AT Luaran;
- iv. prosedur menyemak permohonan dan mengeluarkan ulasan teknikal terhadap permohonan cadangan pemajuan oleh AT Dalam;
- v. prosedur menyemak permohonan untuk mengeluarkan ulasan teknikal terhadap permohonan cadangan pemajuan oleh AT Luaran;
- vi. prosedur memantau dan menyelaras pengeluaran perakuan dan ulasan teknikal dari AT Dalam dan Luaran oleh Unit OSC;
- vii. prosedur menyelaras Mesyuarat Jawatankuasa OSC (MJOSC) oleh Unit OSC;
- viii. prosedur memantau dan menyelaras pemakluman keputusan MJOSC Kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) dan pemakluman keputusan MMKN kepada MJOSC oleh AT Luaran dan Unit OSC; dan
- ix. prosedur pengeluaran kelulusan rasmi oleh AT Dalam.

CARTA ALIR PROSES PERTIMBANGAN MELALUI OSC



4.6 Template Seragam Senarai Semak Dokumen Dan Senarai Semak Terperinci Agensi Teknikal Luaran/Dalaman, 2011

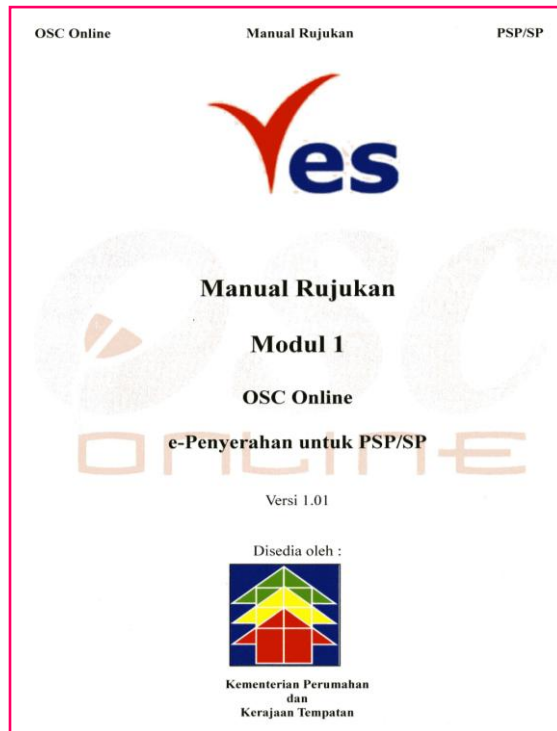


Template ini disediakan bagi:

- Menyelaras dan menyeragamkan senarai semak dokumen dan senarai semak kepatuhan (compliance check) bagi AT Luaran dan AT Dalamam agar urusan mengemukakan permohonan dan pendaftaran permohonan di OSC menjadi lebih mudah; dan
- mempertingkatkan ketelusan dan *full disclosure* agar pemohon dapat menyediakan setiap dokumen permohonan cadangan pemajuan mengikut keperluan yang telah ditetapkan oleh AT Luaran dan AT Dalamam.

Bagi permohonan KM, Jabatan Perancang PBT bertindak sebagai jabatan yang memproses, manakala Jabatan Kejuruteraan dan Jabatan Bangunan bertindak sebagai AT dalamam yang memberi ulasan. Sebanyak 10 jabatan teknikal luaran yang terlibat dalam memberi ulasan terhadap permohonan KM.

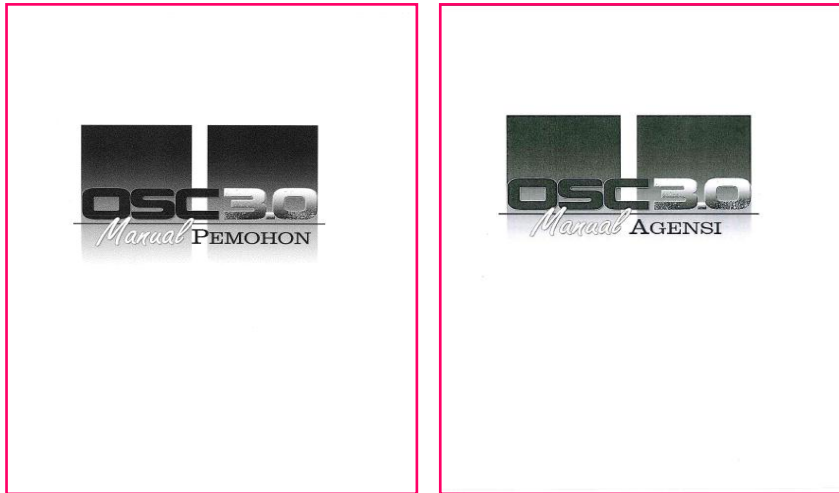
4.7 Manual Rujukan OSC Online, 2011



Manual Rujukan OSC Online disediakan bagi:

- Rujukan untuk orang awam, Urus Setia OSC, AT Dalam, AT Luaran, Jawatankuasa OSC dan juga Pentadbir Sistem; dan
- menjelaskan tugas dalam bentuk elektronik dan dalam talian (online) seperti perigkat-peringkat yang dinyatakan di bawah:
 - i. penyerahan permohonan;
 - ii. memproses Permohonan;
 - iii. kompilasi Ulasan/Laporan;
 - iv. penyediaan Kertas Kerja untuk Mesyuarat OSC; dan
 - v. menyelaraskan Mesyuarat OSC.

4.8 Model Baru OSC - OSC 3.0, 2014



OSC 3.0 telah dikuatkuasakan mulai 1 Jun 2014. Manual OSC 3.0 adalah selaras dengan Template Seragam Senarai Semak Dokumen Dan Senarai Semak Terperinci Agensi Teknikal Luaran/Dalamn yang diperkenalkan mulai tahun 2011. OSC 3.0 ditambah baik melalui pemantauan projek oleh OSC dari peringkat mula hingga akhir pembinaan.

OSC 3.0 disediakan bagi:

- Memberi penumpuan terhadap pengurangan prosedur, masa, dan kos mengeluarkan permit-permit pembinaan; dan
- mencontohi amalan-amalan terbaik dunia dalam mengendalikan urusan pengeluaran permit pembinaan.





5.0 Soalan-Soalan Lazim

5.1 Peringkat 1- Pengemukakan Permohonan KM

P1-S1: Mengapakah permohonan KM perlu dibuat?

Secara umumnya, sebarang pemajuan yang ingin dilaksanakan perlu mendapat KM daripada PBPT. Hal ini bertujuan untuk memastikan cadangan pemajuan adalah selaras dengan perancangan gunatanah PBPT dan dasar-dasar yang telah ditetapkan di peringkat Negeri dan PBPT.

Subseksyen 19(1) Akta 172, telah memperuntukkan bahawa tiada seorang pun, selain PBT, boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika KM berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya.

P1-S2: Siapakah yang boleh mengemukakan permohonan KM?

Subseksyen 21(2) Akta 172 memperuntukkan bahawa permohonan KM boleh dibuat oleh pemunya tanah; dan sekiranya pemohon itu bukan pemunya tanah, keizinan bertulis pemunya tanah hendaklah diperoleh dan dicatatkan dalam permohonan itu. Pemunya tanah di bawah subseksyen 2(1) Akta 172 termasuk:

- i. Tuan punya berdaftar tanah itu (penama di atas dokumen hak milik/geran);
- ii. jika tuan tanah berdaftar tidak dapat dikesan, ejen atau pemegang amanahnya;
- iii. jika tuan tanah berdaftar telah mati, wakil dirinya di sisi undang-undang; atau
- iv. jika i. ii. dan iii. tidak wujud, orang yang menerima sewa tanah atau bangunan itu.



Info

1. Pemohon adalah orang yang menandatangani Borang A KKPA
2. Pemegang TOL tidak dianggap pemunya tanah.

Kebiasaannya, pemohon yang mengemukakan permohonan untuk KM adalah orang yang berkelayakan di bawah seksyen 21C Akta 172 (contohnya Perancang Bandar berdaftar) yang bertindak bagi pihak pemunya tanah.

P1-S3: Apakah dokumen yang diperlukan untuk permohonan KM?

Dokumen dan pelan yang berkaitan dengan permohonan KM boleh dirujuk di dalam Template Seragam Senarai Semak Dokumen dan Senarai Semak Terperinci AT Dalam dan di PBT dan AT Luaran.

P1-S4: Ada berapa jenis permohonan KM?

Jenis permohonan KM adalah tertakluk kepada Borang Permohonan Untuk KM (Borang A) dalam KKPA di negeri masing-masing. Lazimnya, terdapat 7 jenis permohonan seperti berikut:

- i. Untuk mendirikan / merobohkan / menjalankan kerja pengubahan di atas tanah yang diperihalkan di bawah ini suatu bangunan/bangunan-bangunan atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya mengikut pelan yang disertakan;
- ii. untuk menjalankan kerja-kerja kejuruteraan;
- iii. untuk menjalankan kerja-kerja perlombongan;
- iv. untuk menjalankan kerja-kerja perindustrian;
- v. untuk membuat perubahan material dalam penggunaan tanah diperihalkan di bawah ini mengikut pelan yang disertakan;
- vi. untuk membuat perubahan material dalam penggunaan bangunan di atas tanah yang diperihalkan di bawah ini mengikut pelan yang disertakan; dan
- vii. untuk memecah sempadan/mencantumkan tanah yang diperihalkan di bawah ini mengikut pelan yang disertakan.

Walau bagaimanapun, secara umumnya, tajuk permohonan KM adalah sama ada :

- i. Permohonan KM Pelan Susun Atur;
- ii. permohonan KM Pendirian Bangunan; atau
- iii. permohonan KM Mencantum Tanah/Memecah Sempadan (Perihal Tanah)

P1-S5: Bagaimanakah untuk mengemukakan permohonan KM?

Pemohon hendaklah mengemukakan Borang A ke kaunter OSC atau melalui OSC Online, dan permohonan ini hendaklah disertakan dengan LCP dan fi permohonan KM.



**SENARAI SEMAK BAGI PERMOHONAN
PELAN KEBENARAN MERANCANG**

KM



Tajuk Projek : _____

ID Permohonan : _____

Nama Perunding : _____

BUTIR-BUTIR / DOKUMEN YANG DIPERLUKAN UNTUK TEKNIKAL DALAMAN PERMOHONAN PELAN KEBENARAN MERANCANG (A13)				
SENARAI SEMAK OSC ONLINE		ONE STOP CENTRE MAJLIS PERBANDARAN Kuantan		
Bil.		Salinan Hardcopy	Dokumen Yang Di Muatnaik	Catatan
Dokumen yang diperlukan oleh Bahagian Kawalan Pembangunan (Kebenaran Merancang)				
1.	Borang A : Kaedah-kaedah Pengawasan Perancang Am (KPPA).	2	Borang A yang ditandatangani	
2.	Surat Permohonan Rasmi daripada Jururancang bandar Berdaftar atau orang-orang berkelayakan	2	Surat Permohonan Rasmi yang ditandatangani	
3.	Bukti bayaran fee permohonan kebenaran merancang mengikut Jadual IV, Kaedah-Kaedah Pengawasan Perancang (AM) 2004.	1	Cek Bayaran tidak melebihi 6 bulan	
4.	Gambar Tapak.	2	Gambar	
5.	Salinan Geran atau Hakmilik Tanah yang telah disahkan oleh Pentadbir Tanah.	2	Geran	
6.	Salinan Resit cukai pintu terkini atau Surat Pengesahan Cukai Taksiran.	2	Cukai pintu terkini	

Contoh Borang Senarai Semak Permohonan KM secara OSC Online di Majlis Perbandaran Kuantan

P1-S6: Berapakah salinan pelan yang perlu dikemukakan untuk permohonan KM?

Salinan pelan yang perlu dikemukakan adalah sepertimana yang ditetapkan oleh Template ISO Proses-Proses Utama OSC Versi MS 9001:2008 (2011), kebiasaannya adalah 14 salinan (termasuk salinan untuk AT Luaran, AT Dalaman dan salinan OSC). Walau bagaimanapun di peringkat pelaksanaan, salinan pelan ini bergantung kepada keperluan AT di negeri masing-masing.

Salinan pelan (*hard copy*) bagi permohonan secara online adalah 3 salinan yang perlu dikemukakan serentak semasa permohonan, bagi tujuan rekod PBPT.

AGENSI-AGENSI YANG DIRUJUK MENGIKUT JENIS-JENIS PERMOHONAN												
BIL	AGENSI TEKNIKAL	JENIS DOKUMEN PERMOHONAN										
		PEJABAT TANAH HAL2 TANAH (124A @ 204D KTN)	PERANCANG (PBT) KEBENARAN MERANCANG (KM)	JABATAN BANGUNAN PELAN BANGUNAN (PB)	JABATAN KEJURUTERAAN				JABATAN/ AGENSI PELAN UTILITI TERPERINCI	JABATAN LANDSKAP		
					PELAN KEJURUTERAAN					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			✓					✓			
3	Jabatan Alam Sekitar		✓									
4	Tenaga Nasional Berhad		✓					✓	✓			
5	Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia		✓						✓			
6	Jabatan Pengairan dan Saliran	✓	✓		✓	✓						
7	Pentadbiran Tanah Negeri	✓	✓									
8	Indah Water Konsertium		✓					✓	✓			
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		✓							✓		
16	Perbadanan Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam		✓									

P1-S7: Berapakah fi yang dikenakan bagi mengemukakan permohonan KM?

Fi bagi mengemukakan permohonan KM adalah tertakluk kepada jadual fi di dalam KKPA di negeri masing-masing. Fi permohonan KM adalah bagi tujuan memproses permohonan.

P1-S8: Bolehkah permohonan dikemukakan oleh wakil (*runner*) pemunya/syarikat perunding yang dilantik?

Runner hanya boleh menghantar dokumen permohonan KM, tetapi tidak boleh mengemukakan permohonan (menandatangani Borang A KKPA).

P1-S9: Bolehkah seorang Perancang Bandar berdaftar yang bekerja di bawah syarikat pemaju yang tidak berdaftar dengan Pertubuhan Perancang Malaysia (MIP) mengemukakan permohonan KM?

Di bawah perenggan 13(1)(c) Akta Perancang Bandar 1995 [Akta 538], tiap-tiap Perancang Bandar berdaftar berhak menyedia dan mengemukakan permohonan KM tidak kira di mana dia bekerja. Kelayakan seseorang profesional adalah mencukupi bagi tujuan menyediakan dan memperakui permohonan KM.



Info

Semua Perancang Bandar berdaftar (PBb) adalah merupakan ahli korporat MIP - Perancang Bandar yang hendak mendaftar sebagai PBb dengan LPBM hendaklah terlebih dahulu menjadi ahli korporat MIP

Walau bagaimanapun, kebiasaannya KM dimohon oleh seorang Perancang Bandar berdaftar dengan Lembaga Perancang Bandar Malaysia (LPBM) dan yang bekerja di bawah syarikat perunding yang berdaftar dengan MIP. Ini bagi memastikan cadangan pemajuan yang dihasilkan memenuhi keperluan perancangan yang ideal, dan dibuat secara profesional, tanpa memihak kepada kepentingan pemaju semata-mata.

P1-S10: Bolehkah seseorang yang berkelayakan (*qualified person*) mengemukakan permohonan KM secara manual sedangkan PBPT tersebut telah melaksanakan secara *online*?

Pelaksanaan permohonan KM secara *online* dibuat oleh PBPT melalui ketetapan pentadbiran setelah berunding dengan semua pihak yang berkepentingan dan dimaklumkan secara bertulis. Oleh itu, sekiranya PBPT melaksanakan secara sepenuhnya dan hebahan serta panduan telah disediakan dengan secukupnya maka setelah ianya berkuat kuasa, PBPT berhak untuk tidak menerima permohonan secara manual. Walau bagaimanapun, PBPT wajar memberi pertimbangan dan pengecualian bagi kes-kes tertentu atau di luar jangka.

P1-S11: Apakah jenis pemajuan yang memerlukan KM dan tidak memerlukan KM?

Umumnya, semua pemajuan sepertimana tafsiran pemajuan di bawah subseksyen 2(1) Akta 172 memerlukan KM, khususnya kategori pemajuan yang disenaraikan di dalam Borang A Kaedah-kaedah Kawalan Perancangan (Am) yang terpakai di negeri masing-masing. Ini adalah selaras dengan peruntukan 19(1) iaitu larangan terhadap pemajuan tanpa KM.

Manakala, pemajuan yang tidak memerlukan KM adalah sepertimana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 19(2) Akta 172. Di samping itu, di bawah perenggan 19(2)(g) PBN juga boleh menetapkan apa-apa perubahan secara material kepada penggunaan tanah atau bangunan yang baginya KM tidak perlu.

P1-S12: Bolehkah permohonan KM dikemukakan bersekali dengan PB, pelan konkrit tetulang, pelan landskap dan pelan parit dan jalan?

Proses kerja OSC membolehkan permohonan serentak di mana permohonan KM boleh disertakan bersekali dengan permohonan PB, pelan kerja tanah dan pelan parit dan jalan serta pelan-pelan lain yang berkaitan dengannya.

P1-S13: Bolehkah permohonan KM diproses sekiranya guna tanah/kepadatan/nisbah plot berbeza dengan RT?

Permohonan KM berkenaan cadangan pemajuan yang berbeza dengan RT (dari segi guna tanah, kepadatan atau nisbah plot) hendaklah dikategorikan sebagai permohonan KM "perubahan material penggunaan tanah atau bangunan" di mana LCP 5 atau LCP 6 (sila rujuk Manual LCP - Edisi Kedua, 2011) hendaklah disediakan.

Permohonan ini boleh diproses oleh Urus Setia OSC dan dipertimbangkan oleh MJOSC berdasarkan justifikasi yang dikemukakan. Sekiranya permohonan ini dipersetujui, pengubahan RT hendaklah dibuat terlebih dahulu sebelum KM diberikan. Permohonan ini juga boleh ditolak, tetapi alasan penolakan hendaklah bukan semata-mata kerana ianya bercanggah dengan RT, tetapi memberi justifikasi untuk mengekalkan cadangan RT.

P1-S14: Bolehkah Urus Setia OSC menyemak keperluan teknikal dalam cadangan pemajuan sebelum permohonan diedarkan kepada AT?

Tidak boleh. Berdasarkan Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat, Edisi Kedua, 2008, Urus Setia OSC

hanya perlu menyemak kecukupan dan kelengkapan dokumen berdasarkan Senarai Semak OSC dan bukan menyemak kandungan cadangan pemajuan.

Walau bagaimanapun, atas arahan Pengerusi Jawatankuasa OSC masih terdapat Urus Setia OSC yang menyemak keperluan teknikal contohnya, sama ada cadangan pemajuan perlu disertakan dengan laporan EIA sepertimana yang diperlukan oleh Jabatan Alam Sekitar.



Info

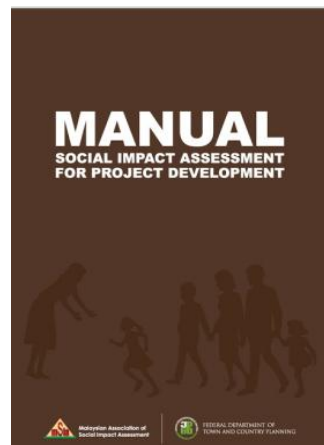
Praktis semasa menyemak kecukupan dan kelengkapan dokumen serta menyemak kandungan (seperti tandatangan pemohon dan pemunya tanah) adalah wajar bagi mengelakkan permohonan dikemukakan tidak lengkap.

P1-S15: Sekiranya suatu permohonan telah ditolak oleh LR bolehkah permohonan tersebut dikemukakan semula untuk pertimbangan PBPT?

Boleh. Kebiasaannya, permohonan tersebut akan dikemukakan semula dengan pindaan terhadap cadangan asal, berdasarkan keputusan LR tersebut.

P1-S16: Siapakah yang layak mengemukakan Laporan Impak Sosial (SIA)?

Sekiranya PBT atau PBN menghendaki Laporan SIA disediakan, antara profesional yang layak menyediakan Laporan ini ialah Perancang Bandar berdaftar atau Penilai Impak Sosial yang bertauliah, selaras dengan Manual Penilaian Impak Sosial Bagi Projek Pembangunan (2012).



P1-S17: Bagi pembangunan yang terbengkalai, adakah KM pendirian bangunan perlu dikemukakan semula?

KM untuk mendirikan bangunan tidak lagi luput setelah bangunan didirikan (walaupun tidak siap). KM kerja bangunan perlu dikemukakan semula sekiranya pemulihan bangunan terbengkalai tersebut melibatkan perubahan kepada susun atur asal yang telah diluluskan. Sekiranya melibatkan perubahan kepada PB, hendaklah memohon semula kelulusan PB. Di samping itu pemohon perlu mengemukakan notis memulakan atau menyambung semula kerja-kerja bangunan (Borang B, Undang-undang Kecil Bangunan Seragam), serta memaklumkan kepada PBPT sekiranya berlaku sebarang perubahan pemilik/pemohon.

P1-S18: Bagaimana untuk mengemukakan permohonan KM bagi kawasan di luar PBT?

Merujuk kepada subseksyen 5(2) Akta 172, bagi mana-mana kawasan di dalam Negeri yang tidak menjadi sebahagian daripada kawasan mana-mana PBT, Pengarah Negeri hendaklah menjadi PBPT, dan sebutan mengenai "PBPT" dalam akta ini hendaklah disifatkan termasuk Pengarah Negeri apabila Pengarah Negeri itu melaksanakan tugas PBPT berhubung dengan kawasan itu. Oleh yang demikian, KM boleh dikemukakan kepada Pengarah Negeri tersebut untuk diproses dan dipertimbangkan.

Walau bagaimanapun, atas persetujuan PBN, terdapat situasi di mana PBPT bersebelahan kawasan tersebut diarah untuk membantu Pengarah Negeri dalam memproses permohonan KM, dan kebiasaannya juga, PBT bersebelahan tersebut seterusnya akan memperluaskan kawasannya untuk merangkumi kawasan pemajuan tersebut.

P1-S19: Bagaimana kaedah mengemukakan KM bagi kawasan tambak laut tetapi kerja tambakan belum dilakukan?

Cadangan pemajuan di atas kawasan tambakan laut kebiasaannya akan dikemukakan melalui cadangan pelan induk / pelan konsep / pelan susun atur keseluruhan. Bagi cadangan ini permohonan KM hendaklah dikemukakan (oleh pemaju, atau oleh pemaju bagi pihak Kerajaan Negeri) melalui LCP 7B : KM Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan Atau Cantuman Yang Melibatkan Pendirian Bangunan.

Permohonan ini hendaklah disertakan dengan Laporan Penilaian Kesan Alam Sekeliling Terperinci (DEIA) sekiranya tertakluk di bawah Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 1987, dan mungkin melibatkan keperluan teknikal tambahan seperti Laporan SIA. Setelah KM tersebut diluluskan, kerja penambakan laut akan dijalankan.

Seterusnya, jika perlu, untuk pendirian bangunan tertentu sepertimana pelan induk / pelan konsep / pelan susun atur keseluruhan yang telah diluluskan, hendaklah mengemukakan KM seperti permohonan KM biasa (bagi pendirian bangunan). Permohonan KM ini hendaklah dibuat setelah perihal tanah selesai.

P1-S20: Adakah kerja-kerja menambak laut juga dikategorikan sebagai memula, mengusahakan atau menjalankan apa-apa pemajuan yang memerlukan KM?

Ya. Kerja-kerja penambakan laut ini dikategorikan sebagai kerja kejuruteraan yang tertakluk kepada subseksyen 19(1) Akta 172.

P1-S21: Berapakah keluasan minimum bagi aktiviti pertanian yang perlu mengemukakan KM?

Secara umumnya aktiviti pertanian tidak memerlukan permohonan KM, kecuali sekiranya melibatkan kerja kejuruteraan (membentuk atau meratakan tanah secara besar-besaran, memotong cerun, mengorek telaga untuk penternakan komersial dan menyediakan sistem pengairan).

Pada masa ini, tiada had minimum yang ditetapkan bagi aktiviti pertanian yang melibatkan kerja kejuruteraan. Walau bagaimanapun, PBN boleh menetapkan had minimum dan jenis-jenis pembangunan pertanian yang tertakluk kepada KM melalui penyediaan kaedah-kaedah.

P1-S22: Siapakah penyelaras bagi projek-projek Kerajaan Persekutuan yang tertakluk kepada proses KM?

Umumnya Unit Penyelarasan Pelaksanaan (di bawah Jabatan Perdana Menteri dan mempunyai pejabat di setiap Negeri) memantau semua projek-projek Kerajaan Persekutuan.

P1-S23: Perlukah mengemukakan pelan 'platform level' dalam setiap permohonan KM?

Perlu. Keperluan ini selaras dengan subperenggan 21A(1)(d)(i) Akta 172, di mana permohonan KM perlu disertakan dengan LCP yang antaranya mengandungi butir-butir perihal tanah. Pelan yang menunjukkan "*platform level*" adalah satu pelan yang berasingan di dalam LCP.

P1-S24: Apakah keluasan tanah yang memerlukan LCP dan pelan susun atur ditandatangani oleh Perancang Bandar Berdaftar?

Mengikut amalan semasa, Perancang Bandar berdaftar boleh mengesahkan pelan susun atur bagi mana-mana keluasan tanah dalam permohonan KM. Walau bagaimanapun, menurut perenggan 58(2)(h), PBN boleh membuat kaedah-kaedah bagi menetapkan orang yang berkecualan dalam penyediaan KM, mengikut saiz pemajuan.

P1-S25: Adakah pemajuan berkaitan 'perihal tanah' juga memerlukan KM kerana beberapa peruntukan di bawah KTN 1965 [Akta 56/1965] mensyaratkan sesuatu permohonan pelan mendapat kelulusan perancangan terlebih dahulu?

Ya. Tafsiran pemajuan mengambilkira peruntukan di dalam KTN. Tafsiran pemajuan melibatkan 'perihal tanah' iaitu memecah sempadan dan mencantumkan tanah yang mempunyai implikasi terhadap perancangan. Contohnya, memecah sempadan kepada beberapa lapisan lot memerlukan suatu perancangan bagi memastikan setiap lapisan lot mempunyai akses jalan dan sistem perparitan yang teratur.

P1-S26: Bolehkah pelukis pelan berdaftar menyediakan pelan bagi permohonan KM?

Tidak boleh. Orang yang layak menyediakan pelan bagi permohonan KM adalah selaras dengan peruntukan seksyen 21C Akta 172. Pelukis pelan berdaftar merupakan salah seorang yang berkecualan berhubung dengan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133].

P1-S27: Bolehkah Juruukur Tanah berlesen mengemukakan permohonan KM untuk tujuan membuat perubahan material dalam penggunaan tanah?

Subseksyen 13(1) Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458] memperuntukkan Juruukur Tanah Berlesen berhak menyediakan khidmat penyediaan pelan ukur (*title surveys*). Namun, tiada peruntukan yang jelas menyatakan berkenaan dengan khidmat penyediaan pelan bagi tujuan permohonan KM.

Walau bagaimanapun, memandangkan seksyen 21C Akta 172 membolehkan PBN, melalui kaedah-kaedah, menetapkan orang yang layak menyediakan pelan serta dokumen bagi permohonan KM, Juruukur Tanah Berlesen boleh menyediakan pelan bagi permohonan KM khususnya berkaitan 'perihal tanah', sekiranya ditetapkan sedemikian oleh kaedah-kaedah di bawah perenggan 58(2)(h) Akta 172.

P1-S28: Bolehkah arkitek profesional mengemukakan permohonan berkaitan cadangan nama jalan dan taman?

Permohonan pelan nama taman dan permohonan pelan nama jalan merupakan dua jenis permohonan yang boleh diterima oleh OSC (sebagaimana yang dinyatakan dalam Portal OSC). Penetapan nama jalan oleh PBN (secara pentadbiran diturunkan kuasa kepada PBT) diperuntukkan di bawah subseksyen 29(1) Akta 133, namun begitu tidak ditetapkan siapa boleh mencadangkan nama tersebut. Oleh itu, arkitek profesional boleh mengemukakan permohonan tersebut.

P1-S29: Perlukah PBPT menguatkuasakan supaya setiap pembangunan sedia ada yang bertaraf sementara seperti tempat penjualan kereta terpakai dan gerai sementara, mengemukakan permohonan KM?

Dalam tindakan penguatkuasaan, PBPT boleh mengeluarkan notis di bawah subseksyen 27(3) Akta 172 memberitahu pemunya tanah/bangunan berkenaan supaya memohon KM, dan seterusnya PBPT boleh mempertimbangkan pemberian KM untuk suatu tempoh yang terhad bagi pemajuan tersebut.

P1-S30: Bolehkah profesional lain selain Perancang Bandar berdaftar mengemukakan LCP?

LCP merupakan dokumen utama dalam permohonan KM. Seksyen 21C Akta 172 memperuntukkan bahawa permohonan KM boleh dikemukakan dan disediakan oleh seseorang yang kelayakannya ditetapkan di bawah perenggan 58(2)(h) Akta 172. Ini bermaksud PBN mempunyai kuasa untuk membuat kaedah-kaedah bagi maksud berkenaan, dan jika perlu, menetapkan profesional lain untuk mengemukakan LCP.

P1-S31: Adakah sesuatu permohonan KM tanpa LCP akan diterima?

Permohonan KM tanpa LCP boleh diterima sekiranya PBN telah menetapkan bahawa permohonan KM untuk pemajuan tersebut boleh dikecualikan daripada mengemukakan LCP. Perenggan 21A(2)(a) Akta 172, menyatakan bahawa: *Pihak Berkuasa Negeri boleh, melalui kaedah-kaedah, mengecualikan apa-apa pemajuan atau kelas, jenis atau kategori pemajuan daripada mengemukakan—*

(a) suatu laporan cadangan pemajuan di bawah subseksyen (1); atau..

Walau bagaimanapun, kebiasaannya PBN hanya menetapkan kelas, jenis atau kategori pemajuan yang boleh dikecualikan daripada mengemukakan LCP melalui ketetapan JPN yang diangkat untuk kelulusan MMKN sahaja.

P1-S32: Bolehkah permohonan KM dibuat oleh pemohon yang bukan pemilik tanah?

Boleh, tertakluk kepada subseksyen 21(2) Akta 172. Subseksyen tersebut menetapkan *jika pemohon itu bukan pemunya tanah yang di atasnya pemajuan hendak dijalankan, keizinan bertulis pemunya tanah mengenai pemajuan yang dicadangkan itu hendaklah diperoleh dan dicatatkan dalam permohonan itu.*

P1-S33: Bagaimana mengemukakan permohonan KM yang bercanggah dengan peruntukan rancangan pemajuan yang telah diwartakan?

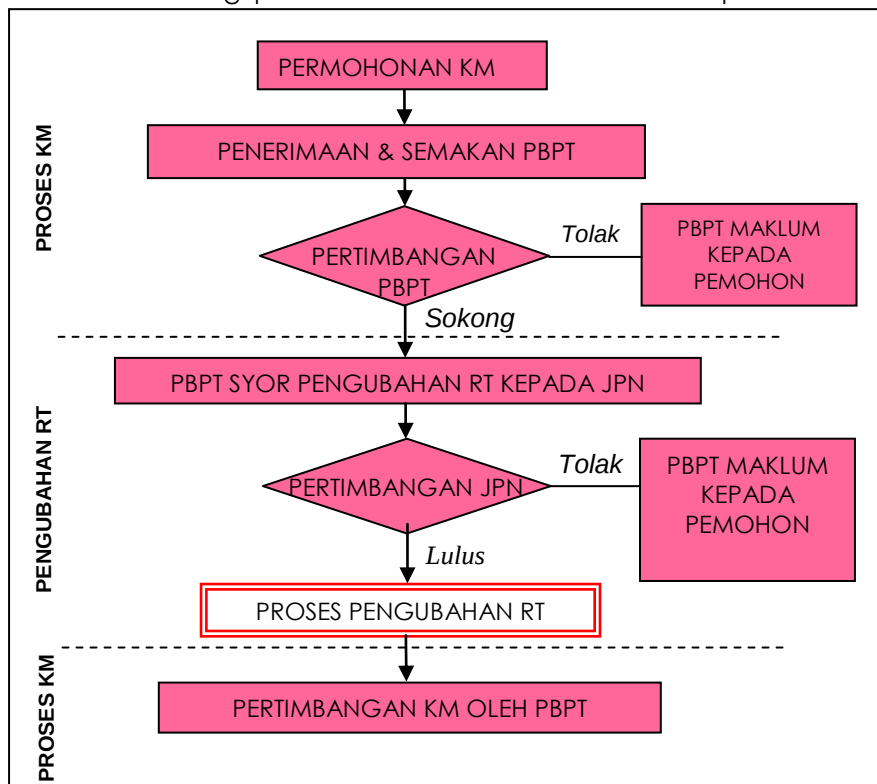
Permohonan KM ini hendaklah dikemukakan melalui Borang A KKPA, di bawah kategori:

- i. untuk membuat perubahan material dalam penggunaan tanah diperihalkan di bawah ini mengikut pelan yang disertakan; atau
- ii. untuk membuat perubahan material dalam penggunaan bangunan di atas tanah yang diperihalkan di bawah ini mengikut pelan yang disertakan,

di mana LCP yang hendaklah disediakan adalah sama ada:

- i. LCP 5: KM Perubahan Material Penggunaan Tanah; atau
- ii. LCP 6: KM Perubahan Material Penggunaan Bangunan.

Carta alir bagi permohonan KM tersebut adalah seperti berikut:



P1-S34: Adakah perlanjutan tempoh KM boleh dimohon selepas tempoh 12 bulan dari tarikh KM diberikan?

Sepertimana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 24(3) Akta 172, perlanjutan tempoh KM hendaklah dibuat sebelum KM itu luput. Oleh itu, PBPT berhak menolak permohonan perlanjutan KM sekiranya dibuat selepas tempoh 12 bulan dari tarikh KM diberikan.

P1-S35: Bolehkah permohonan KM dikemukakan jika pemajuan telah dijalankan di atas tanah tersebut?

Seksyen 19 Akta 172 jelas memperuntukkan larangan terhadap pemajuan tanpa KM. Namun, jika pemajuan telah dimulakan tanpa KM, dalam konteks penguatkuasaan, pemilik boleh diberi notis di bawah subseksyen 27(3) untuk mengemukakan permohonan KM, di mana pemohon perlu mengemukakan *as built plan*.

5.2 Peringkat 2 - Pemprosesan Permohonan KM

P2-S1: Apakah perkara-perkara yang diambil kira oleh PBPT dalam membuat pertimbangan terhadap sesuatu permohonan KM sebelum dibawa ke MJOSC?

Pertimbangan dibuat berdasarkan cadangan di dalam RT, termasuk RT (Pengubahan) sekiranya ada, atau draf RT yang telah diluluskan oleh JPN, dan garis panduan perancangan atau piawaian perancangan yang terpakai di negeri tersebut.

Cadangan RT yang dirujuk khususnya, cadangan guna tanah, klasifikasi/kelas penggunaan tanah, kelas penggunaan bangunan, kawalan densiti dan nisbah plot, kawalan ketinggian dan fasad serta apa-apa garis panduan pelaksanaan yang dicadangkan. Manakala bagi KM untuk pendirian bangunan, pertimbangan PBPT juga dibuat berdasarkan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL) 1984.

P2-S2: Bolehkah suatu permohonan yang tidak disokong oleh AT Dalaman tidak diangkat ke MJOSC?

Tidak boleh, kerana AT Dalaman tidak mempunyai kuasa untuk menolak permohonan, sebaliknya, hanya berhak untuk tidak menyokong. Kuasa untuk menolak adalah di bawah MJOSC.

P2-S3: Bolehkah AT Dalaman mengemukakan makluman tidak menyokong permohonan KM untuk diminitkan dalam MJOSC tanpa mengemukakan kertas pertimbangan/kertas mesyuarat/ulasan bertulis?

Pengemukakan kertas pertimbangan / kertas mesyuarat / ulasan bertulis merupakan ketetapan pentadbiran yang dibuat oleh MJOSC, kerana ianya membolehkan pendirian sesuatu agensi

dijelaskan secara sempurna. Walau bagaimanapun, makluman penolakan secara lisan, jika disampaikan dengan jelas oleh wakil yang berkeelayakan, boleh diminitkan sebagai pendirian sesuatu agensi tanpa perlu mengemukakan kertas pertimbangan.

P2-S4: Berapakah tempoh yang diambil dalam memproses permohonan KM?

Umumnya, tempoh yang diambil adalah seperti berikut:

- i. Berdasarkan proses kerja OSC sepertimana yang digariskan dalam Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat, Edisi Kedua (2008), tempoh memproses permohonan KM dikira dari permohonan diterima sehingga MJOSC bersidang adalah 31 hari; iaitu 1 hari - penerimaan di kaunter, 25 hari – pemprosesan termasuk mendapat ulasan daripada AT Dalaman dan AT Luaran dan 5 hari – kompilasi kertas mesyuarat. Manakala penyediaan kertas keputusan kepada pemohon di keluarkan dalam tempoh 2 hari selepas MJOSC, dan pemakluman pemberian KM kepada Pejabat Tanah dan Galian / MMKN dikeluarkan selepas 3 hari, bergantung kepada prosedur OSC di Negeri/PBT masing-masing;
- ii. Berdasarkan Template Seragam Senarai Semak Dokumen Dan Senarai Semak Terperinci Agensi Teknikal Luaran / Dalaman, 2011, tempoh memproses adalah di antara 23 hingga 43 hari (rujuk carta alir di muka surat 25); iaitu 2 hari – semakan urus setia OSC secara manual atau 5 hari secara online, 14 hari – pemprosesan termasuk mendapat ulasan daripada AT Dalaman dan AT Luaran, 5 hari - kompilasi kertas mesyuarat, menjalankan MJOSC dalam tempoh 14 hari dan pemakluman kepada pemohon dalam tempoh 5 hari; dan

- iii. Manual OSC 3.0 tidak menetapkan tempoh masa memproses permohonan KM. Oleh itu, tempoh sepertimana Template Seragam Senarai Semak Dokumen Dan Senarai Semak Terperinci Agensi Teknikal Luaran / Dalam, 2011 adalah masih terpakai.

Walau bagaimanapun tempoh sebenar memproses permohonan KM adalah bergantung kepada prosedur OSC di Negeri / PBT masing-masing.

P2-S5: Bagaimanakah seseorang pemohon boleh menyemak status semasa permohonannya?

Semua permohonan boleh disemak melalui portal OSC (<http://www.epbt.gov.my/osc>) di bawah "semakan status" atau menghubungi urus setia OSC.



Info

Bagi OSC yang telah menggunakan sistem OSC Online, semakan status semasa permohonan boleh di semak di paparan muka depan perunding di OSC Online

P2-S6: Berapa lamakah pemohon diberi tempoh untuk mematuhi kehendak / ulasan dari AT Luaran?

Pemohon diberi tempoh dua kali mesyuarat berdasarkan Template ISO Proses-Proses Utama OSC Versi MS ISO 9001:2008 untuk mematuhi kehendak / ulasan dari AT Luaran. MJOSC diadakan 2 kali sebulan.

P2-S7: Bagaimanakah keputusan permohonan KM dibuat sekiranya terdapat AT yang tidak memberi ulasan dalam tempoh yang ditetapkan?

Menurut Pekeliling KSU KPKT Bil.6 Tahun 2008, keputusan permohonan KM boleh dibuat sekiranya AT tersebut tidak dapat memberi ulasan dalam tempoh yang ditetapkan serta tidak hadir MJOSC 2 kali

berturut-turut, maka MJOSC boleh menimbang permohonan tersebut dan memberi kelulusan. Walaupun keputusan MJOSC dibuat bagi pihak AT tersebut, namun tanggungjawab masih terletak di bawah AT berkenaan.

P2-S8: Sekiranya ulasan bertulis daripada AT masih belum diterima, bolehkah permohonan tersebut diangkat ke MJOSC untuk dipertimbangkan?

Boleh. AT tersebut masih boleh memberi ulasan secara lisan semasa mesyuarat.

P2-S9: Sebelum diangkat untuk pertimbangan MJOSC, bolehkah pemohon mengemukakan rayuan ke atas syarat/arahan bertulis yang dikenakan oleh AT?

Pemohon boleh berunding dengan AT berkenaan syarat/arahan bertulis yang sepatutnya dikenakan semasa *pre-consultation*. Tetapi rayuan ke atas syarat/arahan bertulis yang dikenakan berdasarkan keperluan AT, hanya boleh dibuat kepada LR setelah keputusan dibuat oleh MJOSC.

P2-S10: Adakah boleh permohonan KM yang tidak mematuhi RT ditolak di kaunter oleh Urus Setia OSC?

Tidak boleh. Berdasarkan Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Perlaksanaan Pusat Setempat, Edisi Kedua, 2008 dan Manual OSC 3.0, 2014, Urus Setia OSC hanya perlu menyemak kecukupan dokumen. Pematuhan kepada RT adalah penilaian dan ulasan yang perlu dibuat oleh AT, sama ada Jabatan Perancang Bandar, PBT atau JPBD Negeri.

Berkaitan dengan semakan Urus Setia OSC, pengerusi MJOSC boleh juga mengarahkan Urus Setia OSC untuk menyemak kandungan dokumen bagi memastikan permohonan yang diserahkan kepada Urus Setia OSC lengkap dan memenuhi keperluan utama bagi permohonan yang ditetapkan.

P2-S11: Bolehkah permohonan ditarik balik setelah ianya diedarkan untuk ulasan AT, dan adakah fi KM akan dikembalikan?

KM boleh ditarik balik dan penarikan ini hendaklah dimaklumkan semasa MJOSC, tetapi fi KM tidak akan dikembalikan. Fi KM yang dikenakan adalah untuk memproses permohonan.

P2-12: Sekiranya MJOSC menolak permohonan KM kerana pemohon gagal meminda pelan / cadangan dalam tempoh yang ditetapkan dalam prosedur OSC, adakah OSC perlu merujuk kembali kepada semua AT Luaran untuk mendapatkan ulasan apabila pemohon membuat permohonan semula?

Ya. Apabila membuat permohonan semula dengan pelan/cadangan yang telah dipinda, OSC akan merujuk kembali semua AT Luaran untuk mendapatkan ulasan. Namun begitu, bergantung kepada keluasan pindaan (*the extent of the amendment*), ulasan terdahulu dari AT Luaran juga boleh diterima bergantung kepada pertimbangan OSC / PBPT.

P2-S13: Adakah pihak yang memberi atau menguatkuasakan KM seperti PBPT dan AT merujuk sepenuhnya kepada LCP dalam membuat keputusan perancangan atau pembangunan?

Ya. LCP merupakan dokumen utama yang perlu disertakan dan perlu dirujuk dalam permohonan KM sebagaimana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 21A(1) dan perenggan 22(2)(bb) Akta 172. Dokumen ini penting bagi PBPT dan AT membuat

penilaian terhadap perihal tanah, analisis gunatanah dan kesannya terhadap tanah yang bersempadan. Selain rujukan kepada LCP, PBPT dan AT juga boleh menjalankan lawatan tapak bagi mendapat gambaran sebenar.

P2-S14: Bolehkah sesuatu permohonan KM dirujuk kepada JPN untuk mendapatkan pandangan dan nasihat terlebih dahulu sebelum MJOSC membuat keputusan?

Boleh. PBPT atau JPBD Negeri boleh mencadangkan supaya permohonan KM tertentu dirujuk kepada JPN, selaras dengan perenggan 22(2)(aa) Akta 172, yang menyatakan bahawa PBPT hendaklah memberi pertimbangan kepada arahan yang diberikan oleh JPN (jika ada) dalam melayan permohonan KM.

P2-S15: Adakah senarai semak yang digunakan adalah sama bagi setiap PBPT di Semenanjung Malaysia?

Ya, senarai semak adalah sama bagi setiap PBPT di Semenanjung Malaysia. Walau bagaimanapun, bilangan salinan pelan/dokumen yang diminta mungkin berbeza di sesetengah PBPT.

P2-S16: Kenapakah terdapat PBPT yang mengguna pakai senarai semak yang berbeza?

Senarai semak yang digunakan adalah sama iaitu sepertimana Pekeliling Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Bil.4 Tahun 2011. Walau bagaimanapun, perkara yang disemak akan berbeza mengikut jenis, skala, lokasi cadangan pemajuan dan, umumnya, keperluan PBPT tertentu.

P2-S17: Adakah notis pemunya tanah berjiran (di bawah subseksyen 21(6), Akta 172) boleh diserahkan kepada Joint Management Body (JMB) (sekiranya perumahan berbilang tingkat) atau syarikat pengurusan bangunan (sekiranya pembangunan komersial berbilang tingkat)?

Notis ini boleh diserahkan kepada JMB atau Management Corporation (MC) secara pukal untuk diedarkan kepada setiap penghuni; dan seterusnya notis yang telah dilengkapkan boleh dikumpul oleh JMB atau MC untuk diserahkan kepada PBPT.

P2-S18: Apakah tindakan yang boleh dibuat oleh pembantah lot berjiran yang telah membuat bantahan dalam tempoh 21 hari ke atas PBT yang gagal mengadakan mesyuarat mendengar bantahan dalam masa 30 hari selepas tamat tempoh bantahan?

Subseksyen 21(7) memperuntukkan PBPT hendaklah mendengar bantahan tersebut dalam masa 30 hari. Walau bagaimanapun, tiada peruntukan yang menetapkan tindakan yang boleh diambil terhadap PBPT yang gagal berbuat demikian. Pembantah boleh merayu kepada LR dan membawa kes sivil ke mahkamah.

P2-S19: Bagaimana sekiranya terdapat percanggahan antara garis panduan perancangan dalam RT dengan garis panduan perancangan yang diluluskan oleh JPN / MMKN, yang manakah terpakai?

Kedua-dua garis panduan tersebut diluluskan oleh JPN / MMKN. Oleh yang demikian seharusnya tidak timbul isu percanggahan di antara garis panduan yang dikeluarkan. Walau bagaimanapun, sekiranya percanggahan berlaku, maka garis panduan perancangan dalam RT adalah terpakai memandangkan ianya khusus kepada kawasan tersebut.

P2-S20: Bagaimana memproses KM oleh Pengarah Negeri sebagai PBPT dalam keadaan tiada Pengarah Negeri? Adakah orang yang menanggung kerja Pengarah Negeri boleh bertindak sebagai PBPT? Bagaimanakah tatacara pelantikan Pengarah sebagai PBPT?

Permohonan KM tidak terjejas walaupun ketiadaan Pengarah Negeri (sebagai PBPT) sekiranya kuasa dan tanggungjawab Pengarah Negeri itu ditanggung oleh seseorang (contohnya oleh Timbalan Pengarah). Tatacara pelantikan Pengarah Negeri sebagai PBPT tidak perlu ditetapkan kerana ianya adalah automatik berdasarkan subseksyen 5(2) Akta 172.

P2-S21: Bagaimana memutuskan sesuatu permohonan KM sekiranya maklumat RT didapati tidak tepat / *overtaken by event* / tidak konsisten dengan syarat nyata?

Mengikut subseksyen 16(1) PBPT boleh pada bila-bila masa, membuat cadangan perubahan, pembatalan atau penggantian suatu RT. Ini kerana, subseksyen 18(1) menyatakan bahawa tiada seorang pun boleh menggunakan atau membenarkan digunakan mana-mana tanah atau bangunan melainkan menurut RT. Oleh yang demikian, bagi keadaan ketidaktepatan maklumat RT, PBPT haruslah membuat perubahan RT terlebih dahulu sebelum meluluskan permohonan KM.

Dalam keadaan perbezaan dengan syarat nyata, PBPT perlu membuat pertimbangan kepada kewajaran zon guna tanah atau perkara lain yang ditetapkan oleh RT tersebut. Seandainya penggunaan tanah sepertimana RT perlu dikekalkan, maka PBPT perlu membuat keputusan tidak memberikan KM kerana kelulusan KM di bawah bidang kuasa PBPT. Setiap KM yang diberikan tidak boleh berlawanan dengan peruntukan RT, manakala RT pula hanya berkuatkuasa setelah diluluskan oleh JPN dan diberikan persetujuan oleh PBN.

P2-S22: Jika permohonan tidak selaras dengan zoning dalam RT, tetapi selari dengan kelas kegunaan tanah, bagaimanakah ia diputuskan?

Kelas kegunaan tanah boleh dijadikan penentu kepada pemberian KM. Sebagai contoh, sekiranya zoning di kawasan tersebut merupakan pertanian tetapi di dalam kelas kegunaan tanah membenarkan pembinaan kedai, maka permohonan untuk membina kedai boleh diluluskan, dan syarat nyata tanah perlu di ubah daripada pertanian kepada bangunan (perniagaan).

P2-S23: Antara kajian RT dan RKK, kajian manakah yang menjadi rujukan utama dalam memproses permohonan?

Pada keadaan semasa subseksyen 16B(3) Akta 172 memperuntukkan bahawa RKK hendaklah mempunyai kuatkuasa seperti suatu RT. Oleh itu, kedua-dua RT dan RKK hendaklah dirujuk, tetapi RKK yang merupakan perancangan yang lebih terperinci dan khusus hendaklah menjadi rujukan utama.

P2-S24: Apakah pembangunan yang boleh dibuat sekiranya zoning di dalam RT adalah komersial dan syarat tanah adalah kediaman?

Perenggan 22(4)(a) memperuntukkan bahawa PBPT tidak boleh memberi KM jika pemajuan yang berkenaan dengannya kebenaran itu dipohon akan berlanggaran dengan apa-apa peruntukan rancangan pemajuan (zoning) itu. Oleh yang demikian, pemajuan yang boleh dibuat adalah komersial, dan pemilik/pemohon hendaklah membuat permohonan tukar syarat tanah (kepada bangunan komersial) sekiranya hendak memajukan tanah tersebut, atau dibuat permohonan serentak (tukar syarat dan KM).

5.3 Peringkat 3 - Pertimbangan & Keputusan Permohonan KM

P3-S1: Bagaimana permohonan KM diberi pertimbangan untuk kelulusan atau penolakan oleh MJOSC?

MJOSC hendaklah memberi pertimbangan sepertimana subseksyen 22(2) Akta 172 iaitu berdasarkan:

- i. RT/RKK atau sekiranya tiada RT/RKK, rancangan struktur (RS);
- ii. arahan yang diberikan oleh Jawatankuasa, jika ada;
- iii. draf RT yang telah diluluskan oleh Jawatankuasa;
- iv. LCP;
- v. bantahan di bawah subseksyen 21 (6), jika ada; dan
- vi. peruntukan akta-akta lain yang berkaitan.

Selaras dengan perkara ii., MJOSC juga perlu memberi pertimbangan terhadap mana-mana dasar Kerajaan Negeri berkaitan perancangan bandar dan garis panduan perancangan yang diterima pakai.

P3-S2: Apakah peranan pengerusi MJOSC dan bagaimana jika pengerusi mengatasi (override) pertimbangan teknikal?

MJOSC adalah satu jawatankuasa yang sebahagian besar keahliannya terdiri daripada AT. Sekiranya keputusan ahli jawatankuasa adalah 50% bersetuju dan 50% tidak bersetuju, pengerusi berhak memutuskan keputusan; tetapi sekiranya, kesemua atau sebahagian besar ahli jawatankuasa tidak bersetuju/bersetuju pengerusi seharusnya membuat keputusan mengikut majoriti.

Keahlian Jawatankuasa Pusat Setempat	
Pengerusi	Yang Dipertua PBT
Setiausaha	Ketua Unit Pusat Setempat
Ahli	Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri
	Pengarah Pejabat Tanah dan Galian/Pentadbir Tanah Daerah
	Pengarah Jabatan Kerja Raya
	Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran
	Pengarah Jabatan Alam Sekitar
	Pengurus Tenaga Nasional Berhad
	Pengarah Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia
	Pengurus Telekom Malaysia Berhad
	Pengarah Jabatan Perkhidmatan Pembentukan
	Pengarah Jabatan Perancang PBT
	Pengarah Jabatan Lanskap PBT
	Pengarah Jabatan Kesihatan PBT
	Pengarah Jabatan Bangunan PBT
	Pengarah Jabatan Kejuruteraan PBT
	4 Orang Ahli Majlis
	Jabatan-jabatan teknikal yang berkaitan akan dijemput dari semasa ke semasa

P3-S3: Bolehkah permohonan KM diluluskan tanpa syarat sekiranya AT Luaran tidak memberi sebarang ulasan bertulis dalam tempoh yang ditetapkan dan tidak hadir semasa MJOSC?

Boleh, di mana sekiranya ini berlaku, AT Luaran perlu bertanggungjawab ke atas kekurangan syarat disebabkan tiada ulasan bertulis / lisan.

Walau bagaimanapun kebiasaannya, pengerusi akan menengguhkan keputusan sehingga 2 kali mesyuarat bersidang. Jika AT Luaran masih tidak hadir dan tiada ulasan bertulis dikemukakan, MJOSC

boleh membuat pertimbangan tanpa ulasan AT Luaran tersebut.



Info

Pekeliling Ketua Setiausaha
Kementerian Perumahan dan
Kerajaan Tempatan Bil. 6 Tahun 2008
menyatakan bahawa:

"Sekiranya jabatan teknikal tersebut tidak dapat memberi ulasan dalam tempoh yang ditetapkan serta tidak hadir mesyuarat 2 kali berturut-turut, maka MJOSC boleh menimbang permohonan tersebut dan memberi kelulusan atau menengguhkan keputusan ke mesyuarat akan datang"

P3-S4: Bagaimanakah pemohon boleh mengetahui tarikh permohonannya dibentangkan ke MJOSC?

Bagi permohonan yang dikemukakan secara manual, pemohon



Info

Terdapat juga PBT yang memasukkan tarikh jangkaan pembentangan di MJOSC di dalam slip penerimaan permohonan semasa pemohon membuat permohonan di kaunter OSC.

boleh menghubungi Urus Setia OSC. Bagi permohonan yang dikemukakan melalui OSC Online, pemohon boleh menyemak melalui OSC Online di bawah "semakan status".

P3-S5: Bilakah pemohon akan dimaklumkan mengenai keputusan permohonannya?

Berdasarkan proses kerja OSC sepertimana yang digariskan di dalam Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat, Edisi Kedua (2008), pemakluman keputusan MJOSC hendaklah disampaikan kepada pemohon dalam tempoh 5 hari selepas MJOSC bersidang.

P3-S6: Apakah bayaran yang perlu pemohon selesaikan dalam peringkat pertimbangan keputusan?

Tiada bayaran dikenakan di peringkat pertimbangan keputusan. Fi KM hendaklah dibayar semasa mengemukakan permohonan, manakala caj pemajuan (sekiranya dilaksanakan) hendaklah dibayar sebelum Borang KM (Borang C(1) / Sijil KM) diberikan.

P3-S7: Jika permohonan ditolak, bolehkah pemohon mengemukakan rayuan?

Boleh. Rayuan hendaklah dibuat kepada LR dalam tempoh 1 bulan dari tarikh keputusan tersebut dikemukakan kepadanya sepertimana subseksyen 23(1) Akta 172 – *sesuatu rayuan terhadap keputusan PBPT yang dibuat di bawah subseksyen 22(3) boleh dibuat kepada LR dalam tempoh 1 bulan dari tarikh keputusan itu dikemukakan kepadanya.*

P3-S8: Berapa lamakah tempoh masa yang diambil dalam memberi keputusan KM bagi setiap jenis permohonan KM?

Bil.	Jenis Permohonan	Piagam (ada RT) hari	Piagam (tiada RT) hari
1.	PU+KM+PB+PJ	111	139
2.	PP+KM+PB+PJ	111	139
3.	PP+KM+PB	108	139
4.	PU+KM+PJ	111	139
5.	PP+KM+PJ	111	139
6.	KM+PB+PJ	80	108
7.	PU+KM	108	139
8.	PP+KM	108	139
9.	KM+PB	69	108
10.	KM+PJ	80	108
11.	PU	108	139
12.	PP	108	139

Sumber: Portal OSC versi 3.0

***Nota:**

PU – Perihal Tanah (Pecah sempadan dan Ubah syarat)

PP – Perihal Tanah (Penyerahan balik dan Pemberianmilikan semula)

KM – Kebenaran Merancang

PB – Pelan Bangunan

PJ – Pelan Kejuruteraan

P3-S9: Bolehkah bantahan dari lot-lot bersebelah diambilkira dalam mempertimbangkan keputusan KM bagi pembangunan di kawasan yang telah disediakan RT?

Boleh. MJOSC boleh mengambilkira bantahan tersebut selagi tidak bercanggah dengan RT. Sebagai contoh, bantahan yang melibatkan ketinggian bangunan (*plot ratio*) yang dicadangkan menghalang pandangan/pencahayaan bangunan bersebelahan. Tetapi, perlu difahami bahawa pertimbangan ini tidak tertakluk di

bawah subseksyen 21(6) Akta 172, yang mana hanya terpakai bagi kawasan yang tiada RT sahaja.

P3-S10: Bolehkah Ahli Majlis menolak suatu permohonan walaupun pemohon tersebut telah mematuhi keperluan AT?

Tidak boleh. MJOSC adalah satu jawatankuasa yang diberikan mandat untuk mempertimbangkan KM bagi pihak PBPT. Sebahagian besar keahliannya terdiri daripada AT, juga sebahagian adalah Ahli Majlis, dan MJOSC dipengerusikan oleh Yang Dipertua (YDP) PBT. Oleh itu, keputusan MJOSC seharusnya berdasarkan pertimbangan kepada faktor-faktor keperluan teknikal dan dasar serta garis panduan yang berkuat kuasa. Walau bagaimanapun, sekiranya pengerusi memihak kepada keputusan Ahli Majlis, ianya perlulah mempunyai justifikasi yang kukuh dan hendaklah diminitkan.

P3-S11: Bolehkah Urus Setia OSC memberikan ulasan perancangan semasa mesyuarat seterusnya mempengaruhi keputusan pihak MJOSC?

Urus Setia OSC boleh memberi pandangan berkaitan perancangan sekiranya diminta oleh pengerusi mesyuarat, tetapi tidak boleh dianggap sebagai ulasan perancangan.

P3-S12: Bolehkah PBPT meluluskan suatu permohonan tanpa mengambilkira pandangan daripada AT Luaran?

Tidak boleh. Telah menjadi amalan dan ketetapan pentadbiran semua negeri di Semenanjung Malaysia supaya permohonan cadangan pemajuan diproses oleh Urus



Info

Bahagian IV : Kawalan Perancangan Akta 172 tidak memperuntukkan mengenai keperluan untuk mendapatkan ulasan daripada AT Luaran, sebaliknya hanya memperuntukkan PBPT membuat keputusan mengenai permohonan KM.

Setia OSC dan keputusan permohonan dibuat oleh MJOSC, di mana pandangan daripada AT Luaran adalah sebahagian daripada proses tersebut. Oleh itu, pihak PBPT tidak seharusnya meluluskan suatu permohonan tanpa mengambilkira pandangan daripada AT Luaran.

P3-S13: Bolehkah PBPT tidak mematuhi ketetapan dasar yang telah dipersetujui di peringkat Negeri, contohnya, penyediaan 10% kawasan lapang bagi suatu pemajuan?

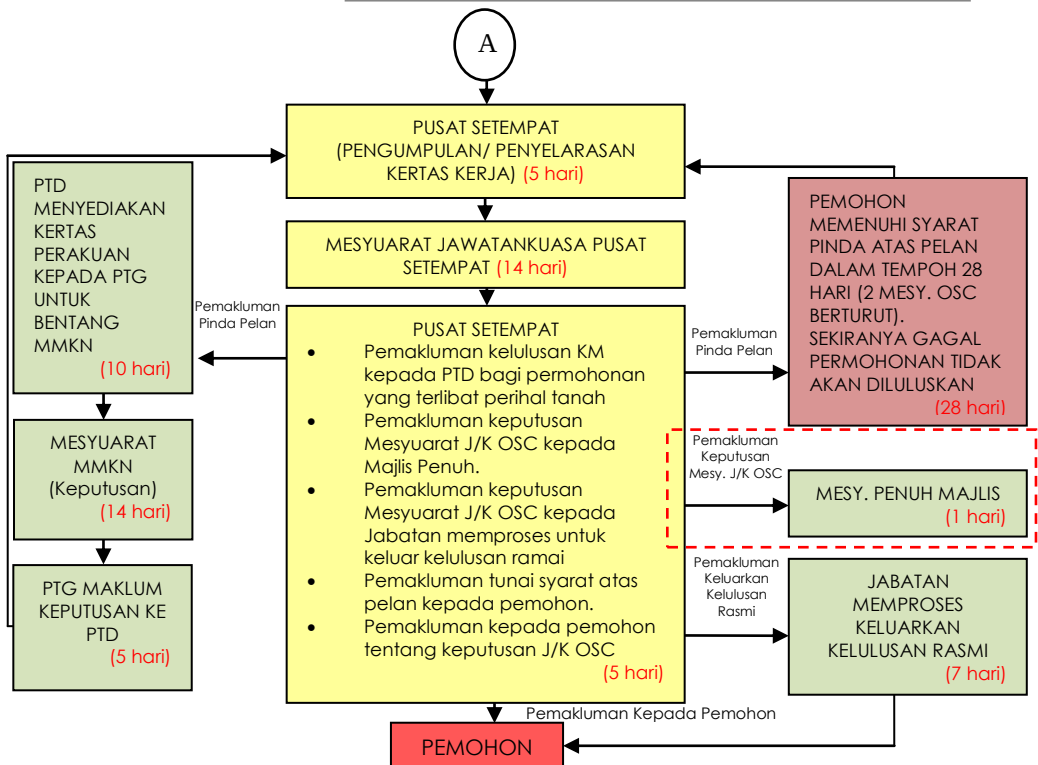
Tidak boleh. Dasar yang dibuat di peringkat negeri sewajarnya dipatuhi dalam mempertimbangkan permohonan selaras dengan perenggan 22(2)(aa) Akta 172. Walau bagaimanapun, sekiranya PBPT memutuskan untuk tidak mematuhi ketetapan dasar ini, sewajarnya hendaklah mendapatkan persetujuan JPN terlebih dahulu, dan perlulah mempunyai justifikasi yang kukuh dan hendaklah diminitkan.

P3-S14: Bagaimanakah situasi dan keadaan yang membolehkan peruntukan perenggan 22(2)(b), Akta 172 boleh digunakan oleh PBT? Apakah had penggunaannya?

Pindaan Akta 172 mencadangkan supaya draf RT ini sekurang-kurangnya telah mendapat kelulusan JPN. RT yang telah diwartakan perlu diberi pertimbangan yang lebih utama.

P3-S15: Bolehkah keputusan di dalam MJOSC dipertikaikan atau diubah semasa Mesyuarat Majlis Penuh PBT?

Tidak boleh. Mengikut prosedur ISO OSC, keputusan yang dibuat oleh MJOSC hanya akan dimaklumkan sahaja pada Mesyuarat Penuh PBT. Keputusan yang digunapakai untuk KM melalui Borang C(1) adalah berdasarkan MJOSC.



Sumber : Template ISO Proses-Proses Utama OSC Versi MS 9001:2008, 2011

P3-S16: Adakah surat pemakluman keputusan MJOSC boleh dijadikan sebagai keputusan rasmi permohonan KM oleh pemohon sekiranya keputusan KM sebenar tidak dikeluarkan oleh PBT?

Tidak boleh. Surat pemakluman tidak boleh dikira sebagai keputusan rasmi terhadap kelulusan atau penolakan permohonan. Hanya Borang C(1) dan Borang C(2) atau apa-apa borang seumpamanya yang diwartakan di bawah Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) yang akan dikira sebagai keputusan rasmi terhadap setiap permohonan.



Info

Terdapat 3 jenis surat pemakluman terhadap keputusan MJOSC iaitu:

- Lulus : pemohon / perunding akan diberikan kelulusan tanpa syarat pindaan pelan dan PBT akan mengeluarkan Borang C(1) sebagai perakuan terhadap pemberian KM;
- Lulus Dengan Syarat: pemohon dikehendaki menunaikan syarat-syarat yang diberikan terhadap pelan. Setelah pindaan dilaksanakan, PBT akan mengeluarkan Borang C(1) sebagai perakuan terhadap pemberian KM; dan
- Tolak : PBT akan mengeluarkan Borang C(2) sebagai perakuan terhadap penolakan KM.

P3-S17: Bolehkah MJOSC menolak / menerima permohonan di atas dasar bukan teknikal iaitu dasar-dasar sosial?

MJOSC boleh menolak / menerima permohonan atas dasar sosial berdasarkan subseksyen 21A(1A) Akta 172 - PBN boleh menentukan bahawa LCP yang dikemukakan berkenaan dengan kategori tertentu pemajuan hendaklah termasuk sesuatu analisis mengenai implikasi sosial pemajuan itu bagi kawasan yang menjadi perkara permohonan bagi KM itu. Oleh itu, sekiranya analisis sosial yang dibuat tidak menyokong pemajuan tersebut, MJOSC boleh menolak permohonan tersebut.

P3-S18: Adakah PBPT boleh membuat keputusan menolak permohonan KM dengan syarat?

Tidak boleh. Keputusan yang boleh dibuat adalah sama ada - lulus, lulus dengan syarat, atau tolak.

P3-S19: Bolehkah keputusan MJOSC bercanggah dengan RT?

Keputusan MJOSC tidak boleh bercanggah dengan RT di kawasan tersebut. Namun begitu, sekiranya terdapat permohonan yang bercanggah dengan RT dan permohonan tersebut mempunyai kepentingan terhadap pembangunan di kawasan tersebut, permohonan tersebut akan ditangguhkan sehingga perubahan terhadap RT selesai, selaras dengan perenggan 22(4)(a).

P3-S20: Jika keputusan lulus dengan syarat, apakah tempoh minimum untuk memenuhi / tunai syarat dan mengemukakan semula permohonan?

Mengikut Carta Alir Permohonan melalui OSC, pemohon / perunding diberi masa selama 28 hari (2 kali mesyuarat OSC) untuk memenuhi syarat sebelum dibawa semula ke MJOSC untuk dibentangkan semula untuk kelulusan. Sekiranya pemohon / perunding gagal memenuhi syarat, MJOSC boleh membuat keputusan untuk menolak permohonan tersebut.

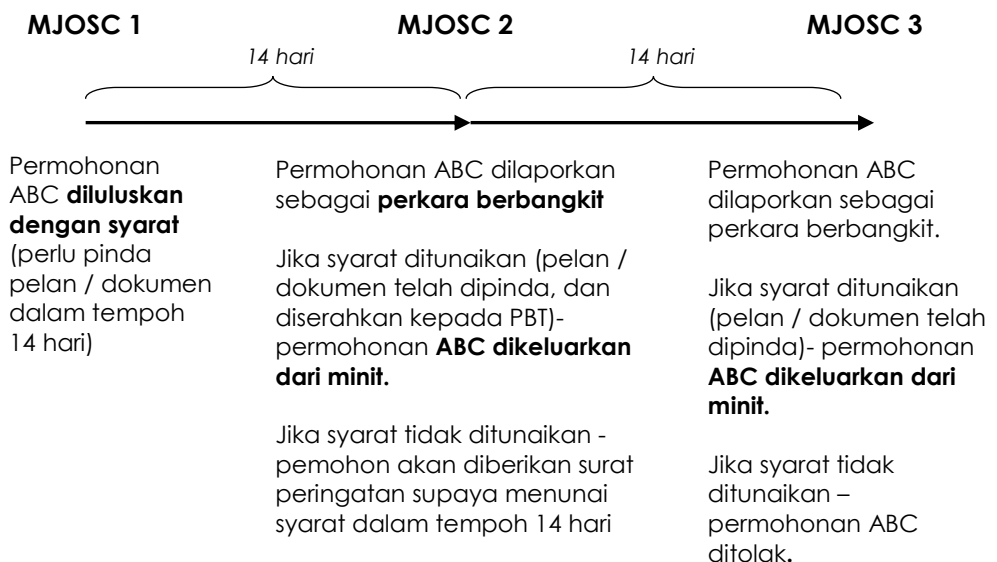


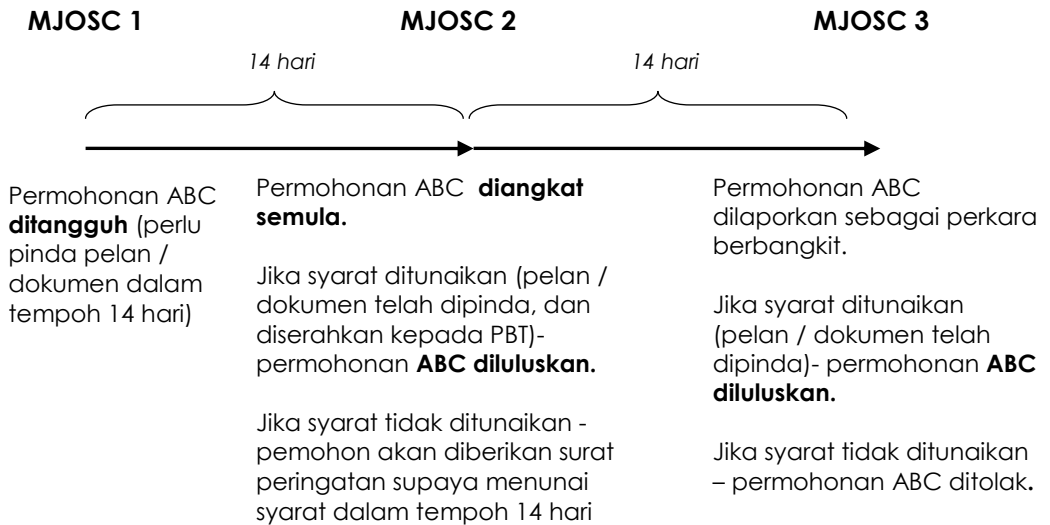
Info

Terma 'tunai syarat' bukan merupakan terma perundangan, ianya merujuk kepada keputusan MJOSC (berkaitan permohonan KM) yang melibatkan pindaan kepada pelan / dokumen permohonan KM.

Proses tunai syarat boleh berlaku dalam 2 situasi iaitu permohonan KM diluluskan dengan syarat, atau permohonan KM ditangguhkan. Tempoh 'tunai syarat' adalah seperti berikut:

Situasi 1



Situasi 2

P3-S21: Bolehkah MJOSC memberi syarat-syarat tambahan semasa membuat keputusan ke atas KM, contohnya mensyaratkan pemaju membina masjid atau surau di tapak cadangan berkenaan?

Boleh. MJOSC/PBPT mempunyai kuasa dalam menentukan syarat-syarat tambahan semasa membuat keputusan ke atas sesuatu permohonan KM.

Walau bagaimanapun, syarat yang dikenakan ini terhad kepada penyediaan tapak sahaja

(contohnya tapak masjid atau surau). PBPT tiada kuasa untuk mengarahkan pemaju untuk membina bangunan masjid atau surau. Pembinaan masjid atau surau di atas tapak cadangan kebiasaannya disediakan di bawah peruntukan Jabatan Agama Islam Negeri.

**Info**

Subseksyen 22(3) memperuntukkan "selepas memberi pertimbangan kepada perkara yang dinyatakan dalam subseksyen 22(2) itu, PBPT boleh, tertakluk kepada subseksyen 22(4), memberi KM sama ada secara mutlak atau tertakluk kepada syarat yang difikirkannya patut dikenakan, atau enggan memberikan KM".

P3-S22: Bagi KM yang memerlukan pengubahan zoning, bilakah sepatutnya dikeluarkan KM (Borang C(1)) sama ada selepas mendapat kelulusan JPN atau selepas pengubahan RT dibuat?

Perenggan 22(4)(a) memperuntukkan bahawa PBPT tidak boleh memberi KM jika pemajuan yang berkenaan dengannya kebenaran itu dipohon akan berlanggaran dengan apa-apa peruntukan rancangan pemajuan (zoning) itu. Oleh itu, PBPT hanya boleh mengeluarkan KM (Borang C(1)) selepas pengubahan RT di bawah seksyen 16 Akta 172 diwartakan.



Info

Di bawah subseksyen 15(1C), RT telah mula berkuat kuasa setelah mendapat persetujuan PBN - oleh itu KM boleh dikeluarkan setelah pengubahan RT mendapat persetujuan MMKN.

P3-S23: Jika ulasan daripada AT belum diperolehi dan tiada wakil dalam MJOSC, bolehkah MJOSC menggunakan ulasan AT bagi lot bersebelahan yang telah mendapat KM terdahulu?

Pekeliling KSU KPKT Bil.6 Tahun 2008, menyatakan bahawa keputusan permohonan KM boleh dibuat sekiranya AT tersebut tidak dapat memberi ulasan dalam tempoh yang ditetapkan serta tidak hadir MJOSC 2 kali berturut-turut, maka MJOSC boleh menimbang permohonan tersebut dan memberi kelulusan atau menangguhkan keputusan ke mesyuarat akan datang.

Bagi kes di atas, lot bersebelahan yang telah mendapat KM boleh dijadikan panduan kepada MJOSC dalam mempertimbangkan permohonan KM. Contoh aspek yang boleh dirujuk oleh MJOSC adalah kelebaran jalan, anjakan bangunan dan saliran. Walau bagaimanapun, kelulusan permohonan KM tertakluk kepada keadaan tapak itu sendiri dan garis panduan semasa.

P3-S24: Perlukah permohonan ubah syarat tanah (seksyen 124 KTN) diproses mengikut prosedur OSC bagi mempercepatkan pertimbangan dan kelulusan?

Buat masa ini, OSC hanya memproses dua jenis permohonan perihal tanah iaitu Pecah Sempadan Dan Ubah Syarat (124A) dan Penyerahan Balik Dan Pemberimilikan Semula (204D).

P3-S25: Setiap permohonan diberi masa 1 bulan atau 2 kali mesyuarat OSC untuk tunai syarat dan pindaan pelan. Sekiranya pemohon tidak tunai syarat dan tidak membuat pindaan, adakah permohonan tersebut perlu ditolak?

Template ISO Proses-Proses Utama Osc Versi Ms 9001:2008 Jabatan Kerajaan Tempatan, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah menggariskan bahawa tempoh tunai syarat dan pindaan pelan oleh pemohon / perunding adalah selama 28 hari atau 2 kali mesyuarat berturut-turut. Sekiranya syarat dan pindaan pelan tidak dipatuhi, permohonan itu hendaklah ditolak.



Info

Subseksyen 21B(4) memperuntukkan "Jika pelan susun atur itu tidak dikemukakan semula dalam tempoh atau lanjutan yang ditentukan, permohonan untuk kebenaran merancang itu hendaklah disifatkan telah ditarik balik tetapi pemohon boleh mengemukakan permohonan yang baru".

P3-S26: Adakah permohonan KM baru boleh dikemukakan semula jika telah ditolak atau dianggap ditarik balik?

Boleh. Permohonan baru ini boleh dikemukakan semula dengan mengambil kira alasan penolakan permohonan sebelumnya dan pelan susun atur yang baru.

P3-S27: Bagaimana untuk memutuskan apabila sesuatu pembangunan yang telah lama terbengkalai sehingga melebihi 20 tahun dan terdapat pemaju baru ingin memajukan pembangunan tersebut seperti KM asal tetapi PBPT berpendapat pembangunan tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan semasa?

KM asal masih terpakai kerana pemajuan telah pun dijalankan. Pemaju baru boleh meneruskan pemajuan sepertimana KM yang telah diberikan. Namun begitu, sekiranya pemaju ingin mencadangkan pembangunan yang berlainan daripada kelulusan KM yang asal, pemaju hendaklah mengemukakan KM baru.

Sekiranya PBT berpendapat bahawa pembangunan tersebut tidak lagi sesuai dengan keadaan semasa di kawasan bersebelahan, PBPT boleh berdasarkan seksyen 25 untuk membatalkan atau mengubahsuai KM tersebut dengan persetujuan dari JPN, dan PBPT hendaklah bersedia untuk membayar ganti rugi dan pampasan kepada pemaju.



Info

Subseksyen 24(1) memperuntukkan "suatu KM yang diberikan di bawah subseksyen 22(3) hendaklah, melainkan jika dilanjutkan tempohnya, luput 12 bulan selepas tarikh ia diberikan jika, dalam masa itu, pemajuan belum dimulakan secara yang ditentukan dalam KM itu".

P3-S28: Bagaimana memutuskan sesuatu permohonan Pelan Jalan dan Perparitan yang bercanggah dengan KM terdahulu, dalam keadaan JKR bertegas untuk menerima cadangan pelan tersebut bagi memastikan kelancaran lalu lintas masa akan datang?

MJOSC tidak seharusnya meluluskan Pelan Jalan dan Perparitan ini. Permohonan untuk Pelan Jalan dan Perparitan tidak boleh bercanggah dengan kelulusan KM. JKR merupakan salah satu AT yang memberi ulasan semasa permohonan KM. JKR perlu memberi ulasan yang lebih tepat sebelum permohonan KM diberi.

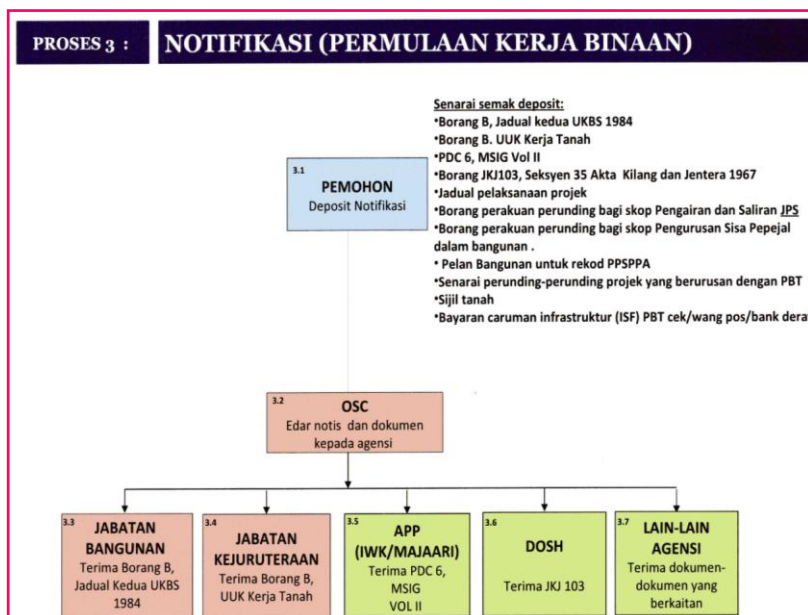
5.4 Peringkat 4 - Pasca Keputusan KM

P4-S1: Bagaimanakah kaedah penyelesaian terbaik bagi mempercepatkan proses permohonan semula?

Kaedah terbaik untuk mempercepatkan proses permohonan semula adalah dengan pengemukakan permohonan yang menepati peruntukan RT dan garis panduan serta piawaian yang berkuat kuasa. Permohonan semula akan melalui proses yang sama termasuk merujuk kembali semua agensi untuk mendapatkan ulasan, memandangkan permohonan semula melibatkan pindaan terhadap cadangan yang sebelum ini ditolak. Namun begitu, bergantung kepada budi bicara OSC / PBPT, ulasan terdahulu dari sesetengah agensi boleh digunakan semula jika tidak terlibat dengan pindaan.

P4-S2: Siapakah yang berperanan untuk memantau pematuhan syarat-syarat yang dikenakan oleh AT Dalaman dan AT Luaran?

AT Dalaman dan AT Luaran yang bertanggungjawab memantau syarat masing-masing berdasarkan kepada Manual OSC 3.0.



P4-S3: Siapakah yang sepatutnya memantau pelaksanaan CCC?

Berdasarkan Manual OSC 3.0, AT yang berkaitan akan mengeluarkan surat pengesahan CCC kepada OSC mengikut peringkat masing-masing (proses ini dianggap memantau pelaksanaan CCC). OSC hanya bertanggung jawab mengedarkan pengesahan CCC kepada pemaju.

P4-S4: Bolehkah pemohon membuat permohonan untuk melanjutkan tempoh KM?

Boleh, sepertimana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 24(3) Akta 172. Perlanjutan tempoh KM hendaklah dibuat sebelum KM luput iaitu sebelum 12 bulan selepas KM diberikan.

P4-S5: Bolehkah KM yang telah diluluskan dijual kepada mana-mana pihak? Jika boleh, bagaimana?

KM diberikan kepada pemohon untuk menjalankan suatu pemajuan di atas tanah. Oleh itu, sekiranya tanah yang baginya KM diberikan telah dipindah milik / dijual, seterusnya KM juga boleh dipindah milik / dijual.

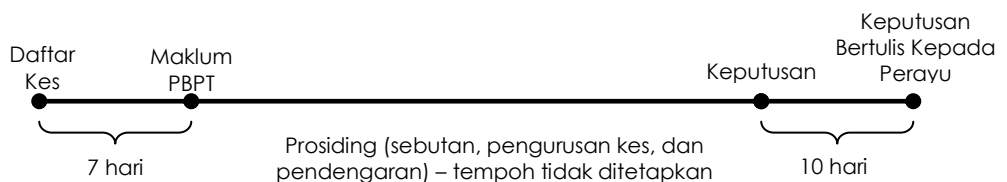
Proses pindah milik / penjualan tanah perlu diselesaikan dengan pejabat tanah terlebih dahulu, dan seterusnya bukti pindah milik/penjualan ini perlu dikemukakan kepada PBPT untuk urusan pindah milik KM, dengan syarat pemilik tanah yang baru mengekalkan susun atur yang telah diluluskan. Sekiranya pemilik tanah yang baru bercadang menjalankan pemajuan yang berbeza (daripada KM asal), perlu mengemukakan permohonan KM yang baru.

P4-S6: Bolehkah dan berapa kali rayuan kepada OSC atau PBPT boleh dibuat?

Setelah keputusan dibuat oleh MJOSC, rayuan ke atas penolakan / syarat KM hanya boleh dibuat kepada LR.

P4-S7: Berapakah tempoh masa yang diambil oleh LR dalam mempertimbangkan rayuan KM?

Tempoh yang diambil bergantung kepada bilangan kes yang diuruskan oleh LR tersebut. Kebiasaannya Pendaftar LR akan menyampaikan satu salinan Notis Rayuan kepada PBPT dalam tempoh 7 hari, manakala keputusan LR akan disampaikan kepada pemohon dalam tempoh 10 hari, bergantung kepada Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan Negeri masing-masing. Walau bagaimanapun, tempoh untuk menjalankan prosiding LR adalah berbeza-beza bergantung kepada jumlah pendengaran yang perlu diadakan berdasarkan kerumitan kes.



P4-S8: Bolehkah permohonan KM yang diluluskan oleh PBT ditolak oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN)?

Keputusan KM yang berkait dengan MMKN adalah berkaitan pecah sempadan atau cantuman tanah (susun atur bagi tujuan menyokong permohonan 124A atau 204D di bawah KTN). Dalam konteks ini KM diberikan bagi tujuan susun atur penggunaan tanah di bawah Akta 172. Tetapi



Info

Subseksyen 418(1) KTN memperuntukkan "mana-mana orang yang terkilan dengan keputusan di bawah KTN, bolehlah, pada bila-bila masa dalam tempoh tiga bulan dari tarikh keputusan itu dikomunikasikan kepadanya, merayu kepada Mahkamah (Mahkamah Tinggi di Malaya)".

keputusan berkaitan permohonan 124A atau 204D di bawah KTN adalah sememangnya di bawah kuasa MMKN. Percanggahan ini mungkin terjadi disebabkan tanah yang disusun atur itu terlibat dengan pengambilan tanah dan di peringkat pertimbangan KM, maklumat mengenai pengambilan tanah ini tidak diketahui.

P4-S9: Sekiranya KM diberikan secara bersyarat, bolehkah pemohon merayu untuk mempertimbangkan semula syarat-syarat yang dikenakan?

Bagi permohonan KM yang telah diluluskan (C(1)), sebarang rayuan berkaitan syarat KM hendaklah dikemukakan kepada LR selaras dengan perenggan 23(1)(a) Akta 172.

Bagi permohonan KM yang lulus bersyarat (syarat-syarat teknikal), pemohon boleh mengadakan perbincangan dengan AT yang terlibat bagi penilaian semula syarat-syarat berkenaan sebelum MJOSC membuat keputusan.

P4-S10: Sekiranya sesuatu permohonan yang bercanggah dengan zon perancangan telah diluluskan oleh MJOSC, apakah prosedur yang perlu dibuat bagi menyelaraskan semula RT berkenaan?

Dalam keadaan ini, PBPT harus membuat perubahan RT di bawah subseksyen 16(1) Akta 172, di mana proses perubahan adalah sepertimana subseksyen 16(3) Akta 172. Permohonan yang bercanggah dengan RT tidak sepatutnya diluluskan oleh MJOSC berdasarkan perenggan 22(4)(a), sebelum proses perubahan RT selesai.

P4-S11: Sekiranya pemohon terkilan dengan syarat / keputusan MJOSC selepas dari tempoh 1 bulan tarikh terima keputusan, adakah permohonan tersebut masih boleh dirayu di LR?

Di bawah perenggan 23(1)(a) Akta 172, pemohon yang terkilan dengan syarat / keputusan KM boleh merayu dalam tempoh 1 bulan dari tarikh keputusan itu dikemukakan kepadanya. Oleh itu, LR berhak tidak mendaftarkan kes rayuan berkenaan sekiranya melepasi tempoh 1 bulan.



Info

Kebiasaannya pengerusi LR boleh mempertimbangkan untuk menerima rayuan tersebut sekiranya terdapat affidavit (akuan bersumpah mengenai sebab-sebab kelewatan), atau perintah mahkamah

P4-S12: Antara ulasan daripada Jabatan Perancang PBT dengan JPBD Negeri, yang manakah perlu diutamakan oleh MJOSC dalam pertimbangan permohonan KM?

JPBD Negeri seharusnya memberi ulasan perancangan dalam konteks negeri, manakala Jabatan Perancang PBT memberi ulasan perancangan dalam konteks tempatan. Kedua-dua ulasan perlu diberi pertimbangan sewajarnya dan hendaklah tidak bercanggah dengan RT dan dasar-dasar semasa.

P4-S13: Sekiranya berlaku penjualan syarikat pemaju kepada syarikat pemaju lain, adakah KM projek-projek diperolehi terdahulu oleh pemaju asal akan turut berpindah kepada syarikat pemaju lain tersebut?

KM boleh berpindah milik kepada syarikat pemaju lain dengan syarat pemaju terdahulu memberikan surat pengesahan untuk pemaju lain mengambil alih projek tersebut tanpa pindaan KM. Sekiranya pemaju yang mengambil alih projek tersebut mahu mengubah kelulusan asal, KM baru hendaklah dimohon.

P4-S14: Sekiranya penjualan syarikat pemaju itu tidak dibuat secara *total*, iaitu nama syarikat tidak berubah tetapi hanya Pengerusi dan Ahli Lembaga Pengarah sahaja yang berubah, adakah KM projek-projek diperolehi terdahulu oleh pemaju asal masih sah?

KM projek-projek diperolehi terdahulu oleh pemaju asal masih sah.

P4-S15: Bolehkah KM dibatalkan sekiranya terdapat dokumen yang dikemukakan oleh pemohon merupakan dokumen palsu?

Boleh, sekiranya didapati dokumen yang dikemukakan oleh pemohon adalah palsu (contohnya dokumen hak milik), permohonan tersebut boleh dibawa masuk semula ke MJOSC untuk dibatalkan.

P4-S16: Bolehkah KM dibatalkan sekiranya perunding yang mengemukakan permohonan KM tersebut bukanlah *submitting person* yang sebenar (pemalsuan dokumen *submitting person* oleh orang yang tidak bertanggungjawab)?

Apabila didapati terdapat pemalsuan terhadap permohonan oleh perunding, permohonan tersebut boleh dibatalkan melalui MJOSC

P4-S17: Apabila sesuatu permohonan KM ditolak, pemohon tidak mengemukakan permohonan baru tetapi merayu semula kepada PBPT dan bukan kepada LR, adakah PBT boleh melayan rayuan? Apakah status keputusan KM sekiranya diluluskan sama ada sah atau tidak?

Mengikut subseksyen 23(1) sebarang rayuan terhadap permohonan KM hendaklah dikemukakan kepada LR setelah Borang C(2) atau C(1) dikeluarkan. Oleh itu, PBPT sewajarnya tidak melayan rayuan tersebut. Namun begitu, terdapat amalan PBPT yang menerima rayuan daripada pemohon dan dibawa semula ke MJOSC.

Keputusan MJOSC itu adalah sah kerana telah diberi pertimbangan melalui MJOSC.

P4-S18: Berapa kali perlanjutan KM boleh dibuat selepas perlanjutan kali pertama?

Mengikut peruntukan subseksyen 24(4) Akta 172, permohonan KM boleh dilanjutkan tempoh sebanyak 2 kali sahaja.

P4-S19: Sekiranya pemajuan tidak dimulakan KM akan luput dan bagaimanakah penentuan kepada tafsiran 'bahawa pemajuan telah dimulakan' mengikut Akta 172?

Tafsiran "pemajuan" mengikut Akta 172 adalah "menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat apa-apa perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan 'memajukan' hendaklah ditafsirkan sewajarnya". Di bawah subseksyen 24(1), pemajuan hendaklah dimulakan secara yang ditentukan dalam KM itu – ini bermakna Borang C(1) / sijil KM hendaklah menentukan bagaimana pemajuan dianggap telah bermula (bagi tujuan mengira luput KM).

P4-S20: Bagaimana untuk memutuskan sekiranya semasa mempertimbangkan permohonan KM, TNB berpandangan tidak memerlukan pencawang elektrik, namun selepas KM diberikan, pemajuan dimulakan dan bangunan hampir siap, kemudiannya TNB menyatakan bahawa pembangunan tersebut memerlukan sebuah pencawang elektrik bagi mengelakkan gangguan kepada bekalan elektrik?

TNB hendaklah akur terhadap ulasan yang terdahulu. TNB tidak seharusnya mengenakan syarat baru selepas MJOSC

memuktamadkan keputusan (Borang C1 telah dikeluarkan). TNB hendaklah menyokong Borang G (bagi tujuan CCC) berdasarkan kepada ulasan teknikal awal yang dikeluarkan.

Alternatif lain adalah PBPT boleh membuat pengubahsuaian KM di bawah subseksyen 25(1) Akta 172 di mana pencawang elektrik dianggap sebagai maksud awam, dan sekiranya ini berlaku pemohon boleh meminta pampasan.

P4-S21: Keputusan KM telah diberikan dan pihak pemaju telah dibenarkan untuk menjelaskan caj pemajuan secara ansuran, namun pihak pemaju tidak membayar ansuran tersebut, adakah pihak PBT boleh membatalkan KM tersebut?

KM hanya boleh dikeluarkan setelah pihak pemaju membayar ansuran pertama. Peruntukan subseksyen 34(2) Akta 172 menyatakan bahawa sekiranya pemaju tidak menjelaskan bayaran ansuran caj pemajuan (ansuran kedua dan seterusnya), PBT hendaklah mengeluarkan notis kepada pemaju untuk menjelaskan bayaran. Sekiranya masih tiada pembayaran dibuat, mengikut subseksyen 34(3) PBT boleh menuntut bayaran di bawah mana-mana undang-undang bertulis berhubung dengan kerajaan tempatan. Tiada peruntukan yang membolehkan untuk PBPT membatalkan KM.

P4-S22: Bolehkah KM dibatalkan sekiranya terdapat isu percanggahan dengan dasar negeri?

Di bawah peruntukan subseksyen 25(1) Akta 172, KM boleh dibatalkan oleh PBPT demi untuk kepentingan awam. Walau bagaimanapun, keputusan tersebut hendaklah disahkan oleh JPN terlebih dahulu dan PBPT perlu membayar balik kos perobohan dan pampasan yang berpatutan kepada pemaju.

P4-S23: Apakah tempoh untuk merayu keputusan KM?

Tempoh untuk merayu kepada LR adalah 1 bulan dari tarikh keputusan dikemukakan kepada pemohon (subseksyen 23(1)). Contoh kiraan 1 bulan adalah seperti berikut :

1 bulan		
Keputusan dikemukakan		
1 Julai 2013		31 Julai 2013
(Isnin)	-----	(Rabu)
1 bulan		
Keputusan dikemukakan		
9 Julai 2013		8 Ogos 2013
(Selasa)	-----	(Khamis)
1 bulan		
Keputusan dikemukakan		
18 Julai 2013	17 Ogos 2013	18/19 Ogos 2013
(Khamis)	(Sabtu)	(Ahad/Isnin)
	hari terakhir	tempoh 1 bulan hendaklah dilanjutkan sehingga hari ini*
*Tertakluk kepada hari bekerja Negeri masing-masing		

P4-S24: Bolehkah PBPT meminta pemohon membuat rundingan awal dengan jabatan teknikal sebelum membuat permohonan KM?

Boleh. Manual OSC 3.0 menjelaskan perunding hendaklah membuat rundingan awal dengan 4 agensi teknikal iaitu perbadanan air negeri (PBAN), Tenaga Nasional Berhad (TNB), Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia (SKMM) dan pejabat tanah daerah / pejabat tanah dan galian (PTD/PTG). Selain itu, perunding boleh membuat rundingan awal dengan mana-mana agensi lain yang difikirkannya perlu, tetapi PBT tidak boleh menjadikannya sebagai mandatori.

P4-S25: Bagaimanakah cara penyampaian keputusan KM (Borang C(1) atau C(2)) kepada pemohon?

Selaras dengan perenggan 46(1)(c) Akta 172, keputusan KM boleh disampaikan melalui 4 cara iaitu:

1. Diambil oleh pemohon di kaunter PBPT (serahan tangan);
2. Dihantar ke pejabat / rumah pemohon;
3. Dihantar melalui pos berdaftar (sekiranya pemohon berada di luar daerah dan tidak dapat mengambil sendiri keputusan permohonan KM); dan
4. Jika tidak dapat disampaikan kepadanya sendiri atau melalui pos berdaftar, diberikan atau dikemukakan kepada seseorang ahli keluarganya yang dewasa.

P4-S26: Adakah keputusan MJOSC muktamad atau boleh dicabar?

Keputusan MJOSC adalah muktamad. Walau bagaimanapun, pemohon boleh membuat rayuan terhadap keputusan MJOSC dengan mengemukakan rayuan kepada LR dalam tempoh 1 bulan selepas keputusan diterima oleh pemohon / perunding (subseksyen 23(1) Akta 172).

P4-S27: Berapakah kadar bayaran bagi setiap kali pelanjutan KM dibuat?

Kadar bayaran adalah sepertimana ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) yang terpakai di setiap negeri.

P4-S28: Atas alasan apakah yang membolehkan KM dilanjutkan?

Tiada peruntukan di dalam Akta 172 yang menghadkan permohonan lanjutan hanya di atas sebab-sebab tertentu. Antara sebab-sebab lazim KM perlu dilanjutkan adalah :

- i) Urusan tanah belum selesai; atau
- ii) cadangan pemajuan masih sesuai tetapi pemaju belum mengemukakan permohonan kerja tanah atau belum memulakan kerja tanah atas sebab-sebab tertentu.

P4-S29: Adakah syarat-syarat baru boleh dikenakan ke atas permohonan pelanjutan KM?

Boleh. Subseksyen 24(5) Akta 172 menyatakan bahawa *dalam memberikan sesuatu tempoh lanjutan kepada KM, PBPT boleh mengenakan apa-apa syarat yang difikirkan patut olehnya ke atas KM itu atau mengubah syarat-syarat yang dikenakan pada asalnya.*

P4-S30: Adakah suatu notis yang diberikan kepada mana-mana pihak oleh PBPT, di bawah subseksyen 27(3) Akta 172, di atas pelanggaran seksyen 19 Akta 172, dianggap sebagai satu jaminan KM yang dikemukakan kelak boleh diluluskan?

Tidak, notis yang diberikan bukan suatu jaminan untuk mendapatkan KM. Notis yang dikeluarkan adalah satu arahan kepada pemohon untuk mengemukakan permohonan KM.

Subseksyen 27(5) menyatakan bahawa pemberian notis di bawah subseksyen 27(3) - iaitu notis yang menghendaki ia memohon KM dalam tempoh yang ditetapkan, *tidak boleh ditafsirkan sebagai tanda mahu memberikan KM dan hendaklah tidak menyentuh kuasa PBPT bagi menolak permohonan KM.* Oleh itu, notis di bawah subseksyen 27(3) hendaklah mengandungi pernyataan yang membawa maksud sedemikian.

P4-S31: Adakah pemohon boleh membuat pindaan pelan (yang telah diluluskan) selepas KM diberikan?

Seharusnya pelan yang telah diluluskan tidak lagi boleh dipinda selepas KM diberikan. Walau bagaimanapun, berdasarkan amalan semasa, ianya adalah tertakluk kepada pertimbangan PBPT. Sesetengah PBPT membolehkan pelan dipinda selepas kelulusan KM diberikan, sekiranya hanya melibatkan pindaan kecil (contohnya pindaan kurang 10% dari keseluruhan susun atur, seperti pelebaran jalan atau pemindahan tapak kebuk sampah), dengan syarat pelan atau dokumen yang telah dipinda hendaklah dikemukakan semula untuk rekod PBPT. Walau bagaimanapun, sekiranya pemohon membuat pindaan yang signifikan (memerlukan ulasan semula kesemua agensi teknikal) ianya hendaklah dianggap sebagai permohonan baru.



Info

Amalan semasa di PBPT berkenaan pindaan pelan (KM) adalah dengan membayar fi seperti berikut:

- i. Negeri sembilan - 50% dari KM asal;
- ii. Selangor - RM50; dan
- iii. Melaka - 50% dari KM asal

dan ulasan teknikal diperolehi daripada agensi teknikal yang berkaitan sahaja.

P4-S32: Adakah pemohon dibenarkan membuat rayuan mengecualikan syarat KM dan bagaimana rayuan tersebut perlu dikemukakan, sama ada kepada Jawatankuasa OSC, AT berkaitan atau LR?

Sebarang rayuan berkaitan syarat KM hendaklah dikemukakan kepada LR selaras dengan perenggan 23(1)(a) Akta 172.

P4-S33: Apakah KM pelan induk (*Master Plan*) perlu dipinda jika permohonan KM pendirian bangunan yang dimohon berbeza dengan pelan induk tersebut?

Jika KM pendirian bangunan melibatkan perubahan besar, contohnya pindaan terhadap perubahan komponen bangunan (komersial kepada industri) yang melibatkan kategori kegunaan / syarat tanah yang berbeza dan mempunyai kesan alam sekitar yang berbeza, perlu membuat pindaan kepada pelan induk. Pindaan ini diproses sebagaimana permohonan baru tetapi boleh juga dicatat sebagai 'permohonan pindaan ke atas pelan induk yang telah diluluskan'.

P4-S34: Adakah Pengarah JPBD Negeri boleh mengeluarkan notis berhenti kerja (*stop work order*) bagi permohonan di bawah kawasan Pengarah Negeri sebagai PBPT?

Boleh. Contohnya, Pengarah Negeri sebagai PBPT boleh mengeluarkan notis di bawah perenggan 27(2)(b) iaitu dalam keadaan pemajuan yang tiada KM, yang belum siap, di mana Pengarah Negeri mengeluarkan notis (Borang E Jadual Keempat, KKPA) yang menghendaki pemunya tanah menghentikan pemajuan itu dengan serta merta.

P4-S35: Bolehkah seorang pemohon yang terkilan dengan syarat KM merayu kepada Lembaga Rayuan dan pada masa yang sama membuat permohonan pindaan KM kepada OSC?

Tidak wajar mengemukakan permohonan pindaan KM kepada OSC dan merayu kepada LR secara serentak kerana dikhuatiri keputusan yang dikeluarkan adalah bercanggah.

Walau bagaimanapun, pemohon tiada halangan sekiranya ingin berbuat demikian. Dalam hal ini, MJOSC hendaklah meneliti permohonan tersebut dan membuat pertimbangan sewajarnya.

P4-S36: Bagaimana untuk memperbetulkan sekiranya setelah MJOSC mengeluarkan minit mesyuarat yang disahkan tetapi ada kesilapan berkaitan keputusan atau syarat KM (bukan kesilapan catatan minit)?

Jabatan memproses (AT Dalaman atau AT Luaran) perlu menyediakan kertas perakuan untuk menerangkan kesilapan yang telah dilakukan dan memohon MJOSC membuat pertimbangan semula, dan OSC hendaklah mengeluarkan surat makluman ralat.

P4-S37: Apakah yang dianggap tarikh KM diberikan? (bagi tujuan pengiraan luput KM)

Tarikh Borang C(1) ditandatangani (tarikh pelan susun atur diperakuan mungkin sama atau berbeza); dan tidak boleh mengundurkan tarikh (*backdate*) semasa C(1) ditandatangani.

P4-S38: Adakah urusan tanah iaitu pecah sempadan dan cantuman tanah dianggap tiada tempoh luput KM?

Subseksyen 24(2) Akta 172, menyatakan bahawa subseksyen 24(1) Akta 172 (iaitu berkaitan KM luput 12 bulan selepas tarikh ia diberikan) tidak terpakai bagi suatu KM yang tidak melibatkan apa-apa kerja bangunan. Oleh itu, permohonan KM yang melibatkan pecah sempadan atau cantuman tanah semata-mata tidak terikat dengan tempoh luput KM.

P4-S39: Adakah KM dianggap “tidak luput” apabila urusan tanah iaitu pecah sempadan telah dibuat (nombor lot PT telah dikeluarkan) tetapi bangunan belum didirikan selepas tempoh setahun KM diberikan?

Subseksyen 24(2) Akta 172 memperuntukkan bahawa KM “tidak terikat dengan luput 12 bulan selepas tarikh ia diberikan” sekiranya tidak melibatkan apa-apa kerja bangunan, contohnya permohonan pecah sempadan tanah semata-mata, atau permohonan perubahan material penggunaan bangunan. Walau bagaimanapun, soalan di atas menyentuh permohonan KM yang nyata melibatkan pendirian bangunan, oleh itu permohonan KM tersebut tetap luput 12 bulan, sekiranya pemajuan tidak dimulakan.

Di bawah subseksyen 24(1), pemajuan hendaklah dimulakan secara yang ditentukan dalam KM itu. Dalam konteks ini, sekiranya KM (Borang C(1)/ sijil KM) menentukan bahawa pemajuan telah dimulakan apabila urusan tanah telah



Info

Contoh pengiraan 12 bulan: sekiranya KM diperolehi pada 15 Julai 2014 (tarikh dalam Borang C(1)), tarikh luput KM tersebut adalah pada 14 Julai 2015.

selesai, maka pemajuan ini dianggap telah bermula, memandangkan nombor lot PT telah dikeluarkan; dan oleh itu, KM “tidak luput” lagi (maksudnya tidak perlu dilanjutkan lagi).

Namun, sekiranya KM (Borang C(1)/ sijil KM) menentukan bahawa pemajuan telah dimulakan apabila kerja bangunan dijalankan, maka pemajuan ini dianggap masih belum bermula, walaupun nombor lot PT telah dikeluarkan; dan oleh itu, sekiranya bangunan belum didirikan selepas tempoh setahun, KM dianggap telah luput.

6.0 PENUTUP

Panduan pelaksanaan ini disediakan sebagai rujukan dan panduan oleh semua pihak yang terlibat dalam aktiviti perancangan bandar dan desa, khususnya yang terlibat dalam proses permohonan kebenaran merancang iaitu Unit OSC, PBPT, dan perunding serta semua pihak lain yang berkaitan.

Huraian yang diberikan berkaitan peruntukan perundangan, rujukan-rujukan berkaitan prosedur KM serta jawapan kepada soalan-soalan lazim yang terkumpul dapat memberikan penjelasan yang menyeluruh ke arah pelaksanaan proses kelulusan pembangunan yang lebih berkesan.

Sebarang pertanyaan sila hubungi:

Pengarah
Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia

Tel : 03-2273 3326

Faks : 03-2273 3325

Email : bpksp@townplan.gov.my

Laman web : <http://www.townplan.gov.my>



PPA 10

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA



ISBN 978-983-2839-75-0



9789832839750