



PERSIDANGAN MEMPERTINGKATKAN SISTEM PENYAMPAIAN
PERKHIDMATAN KERAJAAN – PENAMBAHBAIKAN URUSAN-URUSAN
PEMAJUAN SERTA PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN HARTANAH

TAJUK KERTAS KERJA:

**PENAMBAHBAIKAN SISTEM PENYAMPAIAN
PROSEDUR DAN PROSES
SERTA
PELAKSANAAN PUSAT SETEMPAT BAGI
CADANGAN PEMAJUAN**

Oleh:

DATO' MOHD FADZIL BIN HJ. MOHD KHIR

Ketua Pengarah

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia

(Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan)

Jalan Cenderasari, 50646 Kuala Lumpur

No. Tel: 603-26989211, No. Fax: 603-26987371

14 APRIL 2007

**PERSIDANGAN MEMPERTINGKATKAN SISTEM
PENYAMPAIAN PERKHIDMATAN KERAJAAN –
PENAMBAHBAIKAN URUSAN-URUSAN PEMAJUAN SERTA
PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN HARTANAH**

TAJUK KERTAS KERJA:

**PENAMBAHBAIKAN SISTEM PENYAMPAIAN
PROSEDUR DAN PROSES
SERTA
PELAKSANAAN PUSAT SETEMPAT BAGI
CADANGAN PEMAJUAN**

Oleh:

DATO' MOHD. FADZIL BIN HJ. MOHD KHIR

Ketua Pengarah

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia

(Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan)

Jalan Cenderasari, 50646 Kuala Lumpur

No. Tel: 603-26989211, No. Fax: 603-26987371

13 APRIL 2007

ISI KANDUNGAN

Bil.	Perkara	Muka Surat
	<i>Abstrak</i>	1
1.0	TUJUAN	2
2.0	LATAR BELAKANG	2
3.0	ISU DAN MASALAH	3
4.0	AMALAN SEMASA MEMPROSES CADANGAN	7
5.0	PENAMBAHBAIKAN SISTEM PENYAMPAIAN PROSEDUR DAN PROSES SERTA PELAKSANAAN PUSAT SETEMPAT BAGI CADANGAN PEMAJUAN	9
6.0	PELAKSANAAN PUSAT SETEMPAT BAGI MEMPROSES CADANGAN PEMAJUAN TANAH	14
6.1	Fungsi dan Keahlian Jawatankuasa Pusat Setempat	14
6.2	Fungsi dan Keahlian Urus setia Pusat Setempat	15
6.3	Perjalanan Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat	15
6.4	Pasukan Pemantauan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	18
7.0	KESIMPULAN	20

Senarai Jadual :

Jadual 1 : Perbandingan Norma Masa Memproses Permohonan

Senarai Lampiran :

Lampiran 1: Mekanisma Memproses Permohonan Secara Serentak Bagi Konsep Bina Kemudian Jual (BKJ), Projek Impak Tinggi Dan Projek-Projek Kerajaan

Lampiran 2: Mekanisma Memproses Permohonan Secara Serentak Bagi Konsep Jual Kemudian Bina (JKB)

Lampiran 3: Keahlian Jawatankuasa Pusat Setempat

PENAMBAHBAIKAN SISTEM PENYAMPAIAN PROSEDUR DAN PROSES SERTA PELAKSANAAN PUSAT SETEMPAT BAGI CADANGAN PEMAJUAN

Oleh:

DATO' MOHD. FADZIL BIN HJ. MOHD KHIR

Ketua Pengarah

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia

Jalan Cenderasari, 50646 Kuala Lumpur

No. Tel: 603-26989211, No. Fax: 603-26987371

Abstrak

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan melalui Jabatan Perancangan Bandar dan Desa telah mengambil inisiatif untuk membuat rombakan dan perekaayaan (*re-engineering*) ke atas keseluruhan sistem, prosedur dan proses kelulusan cadangan pemajuan yang terpakai sekarang. Penambahbaikan ini merupakan salah satu insentif kepada pemaju yang memilih konsep Bina Kemudian Jual (BKJ), Projek Impak Tinggi dan Pelaburan Asing serta Projek-Projek Kerajaan supaya mendapat kelulusan dalam tempoh 4 bulan. Kelulusan aktiviti cadangan pemajuan terutamanya yang berkait dengan perancangan bandar dan desa di negara ini tidak hanya terikat kepada Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) sahaja tetapi juga perundangan-perundangan sedia ada yang lain seperti Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), Akta Jalan, Parit, dan Bangunan 1974 (Akta 133), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), di dalam melaksanakan kawalan perancangan, juga turut dipandu oleh lain-lain mekanisme seperti Kaedah-Kaedah, peraturan-peraturan, piawaian dan garis panduan. Di dalam menjelaskan secara terperinci mengenai penambahbaikan sistem kelulusan cadangan pemajuan, kertas ini akan memfokuskan kepada mekanisme, proses dan prosedur memproses permohonan cadangan pemajuan secara serentak melalui pelaksanaan Pusat Setempat.

1.0 TUJUAN

Tujuan kertas ini adalah untuk memaklumkan mengenai hala cara baru yang akan dilaksanakan bagi meningkatkan sistem penyampaian kerajaan terutamanya yang melibatkan kelulusan permohonan prosedur dan proses permohonan kelulusan bagi permohonan cadangan pemajuan, selaras dengan keputusan Mesyuarat Jemaah Menteri bertarikh 21 Mac 2007.

Kertas kerja ini akan mengenal pasti isu-isu dan perbezaan-perbezaan yang wujud di dalam prosedur dan proses cadangan penyampaian prosedur dan proses permohonan cadangan pemajuan yang dia amalkan di negara ini. Sistem penyampaian yang seragam di semua Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Semenanjung Malaysia akan diguna pakai di mana ianya mematuhi kehendak- peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) (KTN), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984.

2.0 LATAR BELAKANG

Mengikut amalan semasa, kelulusan pembangunan yang melibatkan pembangunan tanah, perancangan, bangunan dan kejuruteraan dibuat secara berasingan dan berturutan yang mana ianya akan mengambil masa yang lama. Pendekatan yang diguna dalam memproses permohonan pembangunan tanah yang melibatkan pelbagai jabatan/agensi adalah berbeza di antara negeri. Oleh yang demikian, pihak kerajaan telah mengarahkan supaya agensi kerajaan di peringkat Persekutuan, Negeri dan tempatan mengambil langkah bagi memastikan perkhidmatan yang disediakan adalah efektif (melibatkan kos yang rendah), cepat, cekap dan bermutu di samping sebagai insentif. Setiap agensi kerajaan perlu terus berusaha untuk memenuhi kehendak pelanggan dan mengeluarkan produk yang berkualiti.

Justeru itu, satu penyelarasan ke atas prosedur kerja yang lebih sistematik perlu dilaksanakan. Oleh yang demikian, kerjasama daripada semua pihak yang terlibat adalah amat diperlukan bagi mencapai hasrat Yang Amat Berhormat Perdana Menteri.

Jemaah Menteri dalam mesyuaratnya pada 7 Jun 2006 telah menimbang dan bersetuju mengenai konsep Bina Kemudian Jual (BKJ) antara lain, pemaju-pemaju yang memilih untuk melaksanakan konsep BKJ akan diberi pertimbangan insentif kelulusan pemajuan secara fast lane. Kerajaan Negeri pula perlu bertindak sebagai penyelaras dalam memberikan keutamaan *fast lane* kepada pemaju-pemaju yang terlibat. Urusan memproses sesuatu cadangan pemajuan dan kelulusan akan

dibuat dalam tempoh tidak melebihi 4 bulan dari tarikh permohonan dikemukakan.

Bagi memastikan cadangan kelulusan pemajuan konsep BKJ, Projek Impak Tinggi dan Pelaburan Asing serta Projek-Projek Kerajaan dapat dilaksanakan dalam tempoh tidak melebihi 4 bulan, pihak KPKT telah menyediakan satu pendekatan yang merangkumi carta alir dan proses kerja secara terperinci. Pendekatan ini telah dibentang di beberapa siri mesyuarat yang melibatkan PBT, Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah dan Galian, jabatan/agensi teknikal bagi mencapai satu kefahaman dan penandaarasan yang baru, meliputi prosedur dan proses serta tempoh masa pelaksanaan.

Di pihak kerajaan, insentif *fast lane* bagi projek BKJ ini mempunyai serampang dua mata iaitu :

- a. pemaju-pemaju yang memilih konsep ini akan lebih kompetitif dalam pasaran perumahan dan isu projek rumah terbengkalai dapat diatasi kerana pembeli membeli rumah yang telah siap dibina; dan
- b. keputusan ini merupakan satu perekayasaan (*re-engineering*) terhadap keseluruhan sistem, prosedur dan proses yang terpakai pada masa kini, bagi menjamin sistem penyampaian dalam prosedur dan proses cadangan pemajuan dapat diurus dengan tepat dan cepat.

3.0 ISU DAN MASALAH

KPKT dengan kerjasama jabatan-jabatan lain telah membuat kajian terhadap carta alir dan proses kerja bagi semua pihak yang terlibat dalam melulus cadangan pemajuan ini. Hasilnya, didapati pada masa ini, kelulusan bagi sesuatu pemajuan bermula dari proses pembangunan tanah, pelan susun atur dan pelan bangunan yang mana rata-rata mengambil masa melebihi satu tahun. Antara sebab-sebab kelewatan yang dikenal pasti adalah seperti berikut:

- i. proses untuk kelulusan permohonan pembangunan tanah di negara ini melibatkan pelbagai agensi dan jabatan teknikal, sama ada di peringkat Persekutuan mahupun Negeri. Ianya juga melibatkan peruntukan undang-undang yang diterima pakai seperti KTN, Akta 172, Akta 171, Akta 133 dan perundangan-perundangan lain yang berkaitan;
- ii. mengikut amalan semasa, terdapat kekurangan dan perbezaan dari segi proses dan prosedur permohonan pembangunan tanah baik di peringkat Negeri dan PBT. Antaranya:

- negeri-negeri yang menghendaki agar semua permohonan mendapatkan kelulusan dasar terlebih dahulu sebelum ianya dipertimbangkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT); dan
 - ada juga negeri-negeri yang mensyaratkan supaya segala permohonan diproses dan dipertimbangkan di peringkat Negeri. Dalam hal ini, PBPT hanya membuat perakuan kelulusan tanpa melalui proses mengikut peruntukan Akta 172, seperti merujuk kepada pemunya tanah berjiran di bawah subseksyen 21(6) dan 21(7), serta mengeluarkan arahan bertulis di bawah subseksyen 21(3). Implikasi kegagalan mematuhi peruntukan-peruntukan Akta ini boleh menyebabkan keputusan PBPT dipertikai di mahkamah.
- iii. berlaku pertindihan ulasan teknikal semasa memproses permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan dan permohonan untuk mendapat kelulusan pembangunan tanah;
 - iv. terdapat perbezaan kefahaman dan tafsiran terhadap peruntukan-peruntukan KTN dan Akta 172. Keadaan ini telah mewujudkan pelbagai tatacara yang diamalkan semasa memproses permohonan untuk kelulusan permohonan kebenaran merancang, bangunan dan pembangunan tanah;
 - v. wujud ketidaktelusan dalam memproses permohonan yang tidak mengikut prosedur yang ditetapkan oleh peruntukan undang-undang;
 - vi. wujud ketetapan dalam urusan memproses kelulusan untuk cadangan pemajuan, di mana ia dibuat secara berturutan seperti permohonan-permohonan di bawah seksyen 124, 124A dan 204D KTN dikemukakan kepada Pentadbir Tanah secara berasingan. Manakala permohonan kebenaran merancang dan kelulusan pelan bangunan pula secara berasingan walaupun kepada PBT yang sama.

4.0 AMALAN SEMASA MEMPROSES CADANGAN PEMAJUAN

Pada masa ini, cadangan pemajuan yang melibatkan pembangunan tanah, permohonan kebenaran merancang dan juga pelan bangunan merujuk kepada perundangan yang khusus seperti KTN, Akta 172, Akta 171, Akta 133 dan juga Undang-undang Kecil Bangunan Seragam. Walaupun semua undang-undang ini diguna pakai secara seragam oleh semua pihak, isu kelewatan dalam memberi kelulusan masih berlaku. Sebagai contoh, urusan tukar syarat tanah pada masa ini mengambil masa antara 3 hingga 6 bulan.

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

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

Walaupun undang-undang yang terlibat diguna pakai secara seragam oleh semua pihak, sama ada Pejabat Tanah mahupun pihak PBT, isu kelewatan dalam memberi kelulusan bagi sesuatu cadangan pemajuan terus wujud. Ini kerana timbulnya kefahaman, tafsiran, prosedur dan proses yang berbeza-beza di kalangan jabatan-jabatan teknikal dan PBT terhadap kehendak dan keperluan di dalam KTN dan Akta 172. Sebagai contoh:

- i. Amalan semasa memproses permohonan pemajuan tanah di Negeri Johor terbahagi kepada dua (2) peringkat iaitu peringkat kelulusan dasar dan peringkat kelulusan tukar syarat dan pecah sempadan. Di peringkat kedua, pemohon akan membuat permohonan secara serentak untuk tukar syarat dan pecah sempadan atau penyerahan balik dan pemberimilikan semula;

- ii. Di Negeri Pulau Pinang, Pentadbir Tanah akan mengemukakan kertas perakuan kepada Pengarah Tanah dan Galian bagi permohonan pecah sempadan. Pengarah Tanah dan Galian seterusnya akan merujuk permohonan itu kepada Jawatankuasa Tanah sebelum diangkat ke Mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri. Sementara itu, Jawatankuasa *Ad-Hoc* Permohonan Tukar Syarat Tanah akan memproses permohonan-permohonan tukar syarat dan pecah sempadan;
- iii. Di Negeri Melaka, proses kelulusan tukar syarat, pecah sempadan, penyatuan tanah dan penyerahan balik dan pemberimilikan semula juga melalui dua (2) peringkat kelulusan. Kelulusan dasar cadangan pemajuan tanah diproses oleh Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Pecah Bahagi, manakala Jawatankuasa Pusat Ekspres pula memproses kelulusan pelan susun atur. Jawatankuasa-jawatankuasa ini berfungsi sebagai badan memproses dan menyelaraskan semua permohonan pemajuan tanah; dan
- iv. Di Negeri Pahang, semua pandangan dan ulasan bagi permohonan tukar syarat akan diselaraskan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Penyelarasan Jabatan-Jabatan Teknikal yang dipengerusikan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pahang. Ulasan yang telah dirumus akan dibawa ke Jawatankuasa Pembangunan Tanah Negeri Pahang sebelum diangkat ke Mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri untuk kelulusan.

Didapati bahawa norma masa bagi memproses permohonan kebenaran merancang dan pelan bangunan juga adalah berbeza di antara PBT. Contoh perbandingan norma masa memproses, sila rujuk Jadual 1.

Jadual 1 : Perbandingan Norma Masa Memproses Permohonan

Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	Norma Masa Memproses (Hari)	
	Permohonan Kebenaran Merancang	permohonan pelan bangunan
Majlis Perbandaran Ampang Jaya	90	30 hingga 60
Majlis Bandaraya Petaling Jaya		
Majlis Perbandaran Kajang		
Majlis Perbandaran Subang Jaya	60	30 hingga 45
Dewan Bandaraya Kuala Lumpur	45 - 120	30 - 120

Di samping itu, terdapat juga kes-kes di mana ulasan teknikal dibuat berulang kali iaitu semasa memproses kebenaran merancang dan pelan bangunan. Contohnya, ulasan yang telah diberi oleh Pentadbir Tanah dan Pengarah Tanah dan Galian ke atas proses kebenaran merancang diulang pula sewaktu memproses pelan bangunan. Keadaan berulang ini juga berlaku semasa mendapatkan ulasan-ulasan dari jabatan teknikal.

5.0 PENAMBAHBAIKAN SISTEM PENYAMPAIAN PROSEDUR DAN PROSES SERTA PELAKSANAAN PUSAT SETEMPAT BAGI CADANGAN PEMAJUAN

Cadangan penambahbaikan ini mengambilkira kehendak peruntukan-peruntukan KTN (bagi seksyen 124A dan 204D), Akta 172 (seksyen 19, dan Akta 133 (seksyen 70A). Ini merupakan salah satu insentif yang akan diberikan kepada pemaju yang memilih Konsep BKJ. Permohonan-permohonan bagi Projek Impak Tinggi (*High Impact Project*) atau pelaburan-pelaburan besar daripada luar negara, dan juga bagi projek-projek pembangunan Kerajaan yang dirujuk ke PBT, kelulusan *fast lane* akan diberikan dalam tempoh 4 bulan.

Selain itu, urusan cadangan pemajuan melalui konsep Jual Kemudian Bina (JKB) perlu juga dipercepatkan, selaras dengan hasrat Kerajaan untuk memberi perkhidmatan yang lebih baik kepada rakyat. Permohonan melalui konsep ini perlu diluluskan dalam tempoh masa 6 bulan dari tarikh mengemukakan permohonan.

Bagi tujuan meningkatkan keberkesanan sistem penyampaian, pendekatan berdasarkan perekeyasaan (*re-engineering*) yang dicadangkan ini hendaklah diterima pakai oleh semua PBT. Bagi PBT yang tidak mempunyai tenaga kerja pegawai perancang bandar, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri perlu membantu dalam memproses dan memperakukan permohonan. Bagi mengelakkan kekeliruan adalah dicadangkan supaya semua kaedah baru ini dijalankan secara serentak di seluruh negara dan kaedah sedia ada terus diketepikan.

Bagi mengurangkan pindaan yang perlu dibuat ke atas pelan-pelan yang dikemukakan, pemohon/pemaju hendaklah mengadakan rundingan awal dengan PBT dan jabatan/agensi teknikal yang berkaitan serta mematuhi dasar-dasar semasa Kerajaan, garis panduan dan piawaian perancangan sedia ada.

Di bawah konsep BKJ, permohonan secara serentak yang mengambil kira seksyen 124A dan 204D KTN, memerlukan pemohon mengemukakan kepada Urus setia Pusat Setempat di PBT iaitu:

- i. permohonan serentak pecah sempadan dan ubah syarat di bawah seksyen 124A KTN serta penyerahan balik dan pemberimilikan semula di bawah seksyen 204D KTN;
- ii. permohonan kebenaran merancang; dan
- iii. permohonan pelan bangunan.

Kelulusan kebenaran merancang hendaklah diperolehi sebelum keputusan ke atas permohonan serentak pecah sempadan dan ubah syarat dan penyerahan balik dan pemberimilikan semula diberikan. Ini adalah selaras dengan peruntukan subperenggan 136(1)(c)(i) dan subseksyen 204C(1)(a) KTN yang mensyaratkan supaya kelulusan perancangan terlebih dahulu diperolehi di peringkat PBT.

Bagi permohonan di bawah seksyen 124A dan 204D KTN yang disertakan dengan pelan pra-perhitungan, input daripada jabatan/agensi teknikal tidak diperlukan kerana dianggap bertindih. Ini disebabkan pelan-pelan susun atur yang telah dikemukakan semasa permohonan kebenaran merancang perlu mendapat kelulusan dan juga input daripada jabatan/agensi teknikal terlebih dahulu sebelum pelan pra-perhitungan diperolehi.

Urus setia Pusat Setempat semasa menerima permohonan akan menyemak semua dokumen bagi permohonan-permohonan berdasarkan kepada senarai semak yang disediakan. Jika semua dokumen didapati lengkap, urus setia akan mengedarkan permohonan kepada jabatan-jabatan berkaitan untuk diproses:

- Permohonan di bawah seksyen 124A dan 204D kepada Pejabat Tanah;
- Permohonan Kebenaran Merancang kepada Bahagian/Jabatan Perancangan Bandar di PBT; dan
- Permohonan Pelan Bangunan kepada Bahagian/Jabatan Bangunan di PBT.

Urus setia Pusat Setempat juga akan mengedarkan ketiga-tiga permohonan tersebut kepada jabatan/agensi teknikal berkenaan untuk ulasan dan pandangan.

Pada masa yang masa, pejabat tanah pula, setelah menerima permohonan daripada Urus Setia Pusat Setempat boleh memproses permohonan tersebut walaupun kelulusan ke atas permohonan adalah berdasarkan kepada kelulusan permohonan kebenaran merancang. Ini bertujuan mempercepat serta meningkatkan keberkesanan sistem penyampaian bagi melaksanakan prosedur dan proses kerja tersebut. Prosedur dan proses bagi permohonan serentak:

- A. Permohonan Pecah Sempadan dan Tukar Syarat adalah seperti berikut:
 - i. menyemak Borang 7D, resit bayaran, *pelan pra-perhitungan, surat persetujuan dari pemilik lain dan surat kuasa wakil (jika ada);

- ii. Pentadbir Tanah menyemak status tanah (kaveat, syarat tanah, sekatan kepentingan dan lain-lain);
- iii. Pentadbir Tanah mencatatkan penerimaan permohonan di dalam dokumen hak milik;
- iv. pegawai petempatan menyediakan laporan tanah;
- v. pelukis pelan membuat *charting*; dan
- vi. Pentadbir Tanah sediakan ulasan kepada Urus Setia Pusat Setempat.

** Jika pemohon mengemukakan pelan pra-perhitungan bagi permohonan secara serentak.*

Tempoh masa memproses permohonan yang dicadangkan adalah tidak melebihi 25 hari.

B. Permohonan Penyerahan Balik dan Pemberimilikan Semula adalah seperti berikut:

- i. menyemak Borang 12D, resit bayaran, *pelan pra-perhitungan yang menunjukkan butiran terperinci unit-unit yang hendak diberimilik semula, surat persetujuan dari pemilik lain, surat sumpah dan surat kuasa wakil (jika ada);
- ii. Pentadbir Tanah menyemak status tanah (kaveat, syarat tanah, sekatan kepentingan dan lain-lain);
- iii. Pentadbir Tanah mencatatkan penerimaan permohonan di dalam dokumen hak milik;
- iv. pegawai petempatan menyediakan laporan tanah;
- v. pelukis pelan membuat *charting*; dan
- vi. Pentadbir Tanah sediakan ulasan kepada Urus Setia Pusat Setempat.

** Jika pemohon mengemukakan pelan pra-perhitungan bagi permohonan secara serentak.*

Tempoh masa memproses permohonan yang dicadangkan adalah tidak melebihi 25 hari.

- C. Permohonan Kebenaran Merancang, termasuk pelan landskap dan kejuruteraan, pegawai perancang bandar PBT perlu menjalankan prosedur dan proses seperti berikut:
- i. terima permohonan;
 - ii. menyemak bayaran fi, laporan cadangan pemajuan (LCP), perakuan laluan kebenaran, pelan yang disahkan (pelan susun atur, pelan landskap, pelan kerja tanah, pelan cadangan nama taman, senarai pemilik tanah berjiran yang telah disahkan oleh Pentadbir Tanah (jika perlu) dan perkara-perkara yang terkandung dalam Jadual II, Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am);
 - iii. membuka fail;
 - iv. merujuk kepada rancangan pemajuan dan garis panduan perancangan;
 - v. menghantar notis kepada pemunya tanah berjiran / mendengar bantahan (bagi kawasan yang tiada rancangan tempatan);
 - vi. merujuk kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) dan Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN) (jika perlu);
 - vii. menerima ulasan daripada jabatan/agensi teknikal dan menyelaraskan syarat-syarat;
 - viii. menyediakan arahan bertulis kepada pemohon dan memastikan pemohon menunai syarat dalam tempoh 7 hari; dan
 - ix. menyediakan kertas kerja kepada Urus Setia Pusat Setempat.

Jabatan Perancang PBT perlu merujuk dan mendapatkan maklum balas daripada Jabatan Kejuruteraan bagi pelan kejuruteraan dan Jabatan Lanskap untuk pelan lanskap bagi tujuan penyelarasan. Pengarah Jabatan Perancang PBT akan membentangkan kertas kerja dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat. Tempoh masa yang disyorkan adalah tidak melebihi 50 hari. Bagi permohonan yang mempunyai rancangan tempatan, masa memproses yang disyorkan adalah tidak melebihi 25 hari.

- D. Permohonan Pelan Bangunan memerlukan pegawai di Jabatan Bangunan menjalankan prosedur dan proses seperti berikut:
- i. terima permohonan;
 - ii. semak Borang A, bayaran permohonan, pelan yang disahkan (pelan bangunan, pelan infrastruktur, pelan sanitari, pelan konkrit tetulang, pelan cadangan nama jalan);
 - iii. membuat semakan pelan bangunan dan pelan-pelan lain,
 - iv. menerima ulasan daripada jabatan/agensi teknikal dan menyelaraskan syarat-syarat;
 - v. menyediakan arahan bertulis kepada pemohon dan memastikan pemohon menunai syarat; dan
 - vi. menyediakan kertas kerja kepada Urus Setia Pusat Setempat.

Pengarah Jabatan Bangunan PBT akan membentangkan kertas kerja dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat

Seterusnya, Urus setia Pusat Setempat akan mengumpul dan menyelaraskan kertas kerja serta membuat panggilan mesyuarat dan mengedarkan kertas kerja kepada ahli-ahli Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat. Sekiranya jabatan/agensi teknikal tidak dapat memberi ulasan dalam tempoh yang ditetapkan untuk sesuatu permohonan tanpa mempunyai alasan-alasan yang kukuh, Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat akan menimbang permohonan tersebut dan memberi kelulusan. Bagi pemohon yang mengemukakan pelan pra-perhitungan di peringkat awal, jika terdapat perbezaan ke atas pelan susun atur terperinci, Urus setia Pusat Setempat hendaklah memaklumkan kepada pemohon untuk membuat penyesuaian ke atas pelan pra-perhitungan sebelum diangkut ke Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat.

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

Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat akan menimbang dan membuat keputusan ke atas permohonan kebenaran merancang dan pelan bangunan serta membuat perakuan terhadap pelan pra-perhitungan dan permohonan serentak pecah sempadan dan tukar syarat di bawah

seksyen 124A dan permohonan penyerahan balik dan pemberimilikan semula seksyen 204D KTN selaras dengan peruntukan subperenggan 136(1)(c)(i) dan perenggan 204D(1)(d).

Pentadbir Tanah akan menyediakan kertas perakuan sama ada melulus/menolak permohonan kepada Pengarah Tanah dan Galian supaya menyediakan kertas kerja untuk disyorkan permohonan ke Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Keputusan permohonan hendaklah dimaklumkan kepada Pentadbir Tanah untuk urusan menetapkan kadar premium. Urus setia Pusat Setempat bertanggungjawab untuk mengangkat keputusan permohonan ke Mesyuarat Majlis Penuh PBT untuk disahkan.

Mesyuarat Majlis Penuh PBT dicadang supaya menurunkan kuasa kepada Jawatankuasa Pusat Setempat dalam membuat keputusan ke atas permohonan kebenaran merancang dan pelan bangunan demi meningkatkan keberkesanan sistem penyampaian prosedur dan proses permohonan, di samping memendekkan tempoh masa memproses permohonan. Walau bagaimanapun, Urus setia Pusat Setempat akan tetap menyediakan kertas kerja berdasarkan kepada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat, untuk diangkat ke Mesyuarat Majlis Penuh PBT bagi memaklumkan keputusan terhadap permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan dan keputusan daripada Pentadbir Tanah.

Memproses permohonan secara serentak di bawah **konsep BKJ, Projek Impak Tinggi dan Pelaburan Asing serta Projek-projek Kerajaan** ini dicadangkan dibuat dalam tempoh **92 hari** (3 bulan 2 hari). Jika pemajuan yang dicadangkan terletak dalam kawasan yang mempunyai rancangan tempatan, norma masa memproses permohonan adalah selama **67 hari** (2 bulan 7 hari). **Sila rujuk Lampiran 1.**

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

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

- i. permohonan tukar syarat - 48 hari;
- ii. permohonan kebenaran merancang - 84 hari;
- iii. permohonan pelan bangunan - 45 hari;
- iv. ulasan jabatan teknikal - 40 hari; dan
- v. memberi masa secukupnya kepada Urus setia Pusat Setempat untuk mengumpul ulasan dan menyediakan kertas kerja.

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

Dalam halacara baru memproses permohonan cadangan pemajuan ini, kerjasama semua jabatan/agensi yang terlibat dalam membuat keputusan adalah penting. Sekiranya jabatan/agensi teknikal tidak dapat memberi ulasan dalam tempoh yang ditetapkan untuk sesuatu permohonan, tanpa mempunyai alasan-alasan yang kukuh, adalah dicadangkan supaya mesyuarat Pusat Setempat diberi kuasa untuk menimbang permohonan tersebut dan membuat keputusan.

Intipati kepada penambahbaikan sistem penyampaian permohonan dengan pemajuan ini adalah melalui '*empowerment*' kepada Jawatankuasa Pusat Setempat. Jawatankuasa ini mempunyai kuasa menimbang dan membuat keputusan ke atas permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan, serta memaklumkan kelulusan perancangan, permohonan serentak pecah sempadan dan tukar syarat serta penyerahan balik dan pemberimilikan semula kepada Pentadbir Tanah.

Memandangkan nadi kelancaran sistem ini dipertanggungjawabkan kepada Pusat Setempat, adalah dicadangkan tenaga kerja diperkukuhkan dan ditambah mengikut keperluan. Semua lapisan pegawai yang terlibat perlu diberi latihan yang mencukupi agar mempunyai kefahaman tentang perjalanan halacara kerja yang baru ini. Maklumat yang meluas juga perlu diberi kepada pelanggan-pelanggan, terutamanya para perunding dan pemaju-pemaju.

6.0 PELAKSANAAN PUSAT SETEMPAT BAGI MEMPROSES CADANGAN PEMAJUAN

6.1 Pelaksanaan Pusat Setempat

Pendekatan di bawah konsep BKJ dan JKB adalah melibatkan penubuhan Jawatankuasa Pusat Setempat yang berpusat di PBT. Pusat Setempat ini telah diperluaskan fungsinya daripada memproses permohonan pelan bangunan dan perakuan kelayakan menduduki sebagaimana skop tanggungjawab mereka yang terdahulu, kepada memproses permohonan pembangunan tanah, kebenaran merancang dan juga pelan bangunan. Pengeluaran perakuan kelayakan menduduki akan diganti dengan perakuan siap dan pematuhan (CCC) yang akan diletakkan di bawah tanggungjawab badan profesional. Walau bagaimanapun, bagi kes-kes lama yang masih memerlukan pengeluaran perakuan kelayakan menduduki, tanggungjawab mengeluarkan perakuan masih diletakkan di bawah Pusat Setempat ini.

Penubuhan Pusat Setempat ini adalah untuk memendekkan norma masa memproses permohonan cadangan pemajuan secara serentak dan sekaligus dapat meningkatkan keberkesanan sistem penyampaian prosedur dan proses cadangan pemajuan tanah di PBT. Pusat Setempat yang ditubuhkan di PBT akan memainkan peranan seperti di bawah:

- i. Menyelaras, mengawal dan memantau permohonan serentak yang melibatkan permohonan pembangunan tanah (serentak pecah sempadan dan tukar syarat serta penyerahan dan pemberimilikan semula), kebenaran merancang, pelan bangunan daripada pemohon ke Pejabat Tanah dan PBT serta jabatan/agensi teknikal mengikut panduan yang ditetapkan;
- ii. Mengkaji kedudukan semasa pelaksanaan cadangan pemajuan dan pengeluaran keputusan kelulusan permohonan;
- iii. Memaklumkan keputusan kelulusan bagi permohonan kebenaran merancang dan pelan bangunan serta perakuan pembangunan tanah kepada Pentadbir Tanah dan Mesyuarat Majlis Penuh PBT;
- iv. Menyediakan laporan status permohonan;
- v. Mengkaji dan menganalisis masalah permohonan yang diterima dan membuat syor penambahbaikan bagi permohonan cadangan pemajuan; dan
- vi. Menentukan tindakan penyelesaian.

6.2 Fungsi dan Keahlian Jawatankuasa Pusat Setempat

Fungsi Jawatankuasa Pusat Setempat adalah seperti berikut:

- i. menimbang dan membuat keputusan terhadap permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan dan pelan-pelan lain yang berkaitan (kuasa diturun oleh Majlis Penuh PBT); dan
- ii. membuat perakuan dan memaklumkan keputusan ke atas permohonan di bawah peruntukan seksyen 124A dan 204D KTN selaras dengan peruntukan di bawah subperenggan 136(1)(c)(i) dan 204D(1)(d).

Bagi melancarkan urusan mengikut halacara baru di Pusat Setempat ini, satu Jawatankuasa akan ditubuhkan dan dipengerusikan oleh Datuk Bandar atau Yang Dipertua Majlis Bandaraya atau Yang Dipertua Majlis Perbandaran atau Yang Dipertua Majlis Daerah. Keahliannya pula adalah seperti di **Lampiran 3**.

6.3 Fungsi dan Keahlian Urus setia Pusat Setempat

Urusetia pusat setempat hendaklah terdiri daripada Pegawai Perancang Bandar dan Desa di Bahagian Perancangan di Pihak Berkuasa Tempatan. Terdapat 3 alternatif bagi cadangan struktur organisasi Urus setia Pusat Setempat iaitu:

- i. Struktur organisasi bagi PBT bertaraf bandaraya/perbandaran;
- ii. Struktur organisasi bagi PBT bertaraf daerah yang berkemampuan; dan
- iii. Struktur organisasi bagi PBT bertaraf daerah yang kurang berkemampuan.

Cadangan struktur organisasi bagi Urus Setia Pusat Setempat bagi PBT bertaraf Bandaraya/Perbandaran ialah seperti berikut :

- i. Seorang Pegawai Perancang Bandar J48;
- ii. Seorang Pegawai Perancang Bandar J41;
- iii. Seorang orang Penolong Pegawai Perancang Bandar J29;
- iv. Seorang Pembantu Teknik (Senibina) J29;
- v. Seorang Pembantu Teknik (Awam) J29;

- vi. seorang Juruteknik Perancang Bandar J17;
- vii. seorang Juruteknik Senibina J17;
- viii. seorang Juruteknik Awam J17;
- ix. Seorang Pembantu Tadbir N17; dan
- x. Seorang Pekerja Rendah Am R1

Manakala bagi PBT yang bertaraf daerah yang mempunyai kemampuan struktur organisasi adalah seperti berikut :

- i. Seorang Pegawai Perancang Bandar J41;
- ii. Seorang orang Penolong Pegawai Perancang Bandar J29;
- iii. seorang Juruteknik Perancang Bandar J17;
- iv. seorang Juruteknik Senibina J17;
- v. seorang Juruteknik Awam J17;
- vi. Seorang Pembantu Tadbir N17; dan
- vii. Seorang Pekerja Rendah Am R1.

Bagi PBT yang bertaraf daerah yang kurang berkemampuan pula, struktur organisasi adalah seperti berikut :

- i. Seorang orang Penolong Pegawai Perancang Bandar J29;
- ii. seorang Juruteknik Perancang Bandar J17;
- iii. seorang Juruteknik Senibina J17;
- iv. seorang Juruteknik Awam J17; dan
- v. Seorang Pekerja Rendah Am R1.

Fungsi Urus setia Pusat Setempat adalah seperti berikut:

- i. menerima permohonan cadangan pemajuan meliputi kebenaran merancang, pelan bangunan, pelan kerja tanah dan pelan landskap daripada pemohon;
- ii. meneliti sama ada cadangan pemajuan yang diterima memenuhi kehendak asas atau syarat-syarat yang ditetapkan oleh PBT;
- iii. membuat edaran dokumen-dokumen cadangan pemajuan berkenaan kepada jabatan/agensi teknikal untuk mendapat ulasan (Urus setia Pusat Setempat hendaklah mengeluarkan slip perakuan sekiranya pemaju ingin membuat edaran sendiri kepada jabatan/agensi teknikal);
- iv. memantau permohonan-permohonan cadangan pemajuan yang telah diedar kepada jabatan/agensi teknikal;
- v. memaklumkan kepada Jawatankuasa Pusat Setempat mengenai cadangan pemajuan yang telah diterima;
- vi. mendapatkan maklum balas daripada jabatan/agensi teknikal, sekiranya terdapat isu dan masalah mengenai cadangan pemajuan tersebut;
- vii. mengemukakan kertas perakuan terhadap cadangan pemajuan berserta pelan pra-perhitungan bagi mendapat kelulusan Jawatankuasa Pusat Setempat;
- viii. mengedarkan keputusan kelulusan Jawatankuasa Pusat Setempat terhadap permohonan cadangan pemajuan kepada Pentadbir Tanah yang meliputi:-
 - a. permohonan pemajuan tanah di bawah seksyen 124A dan 204D KTN;
 - b. permohonan kebenaran merancang;
 - c. permohonan pelan bangunan;
- ix. bertindak sebagai urus setia yang bertanggungjawab untuk menetapkan tarikh mesyuarat dan memastikan mesyuarat diadakan setiap dua minggu, menyediakan minit mesyuarat dan maklum balas mesyuarat untuk edaran kepada ahli-ahli Jawatankuasa Pusat Setempat;
- x. menyediakan kertas perakuan keputusan cadangan pemajuan untuk diangkat ke mesyuarat Majlis Penuh PBT; dan
- xi. mengedarkan keputusan rasmi kepada pemohon.

6.4 Perjalanan Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat

Bagi memastikan kelancaran memproses, setiap permohonan cadangan pemajuan yang dikemukakan oleh perunding bagi pihak pemaju kepada urus setia pusat setempat hendaklah mengandungi semua maklumat dan dokumen lengkap mengikut senarai semak yang telah ditetapkan. Urus setia Pusat Setempat hanya akan mendaftar permohonan yang lengkap. Seterusnya, urus setia akan mengambil tindakan segera mengedarkan permohonan secara serentak berkaitan pembangunan tanah kepada Pentadbir Tanah, permohonan kebenaran merancang kepada Jabatan Perancangan Bandar di PBT manakala permohonan pelan bangunan kepada Jabatan Bangunan di PBT. Urus setia juga akan mengedarkan ketiga-tiga permohonan tersebut kepada jabatan/agensi teknikal untuk mendapat ulasan dan pandangan dan Jabatan/agensi teknikal terlibat perlu menyediakan ulasan teknikal untuk dikemukakan kepada Urus setia Pusat Setempat.

Format ulasan jabatan/agensi teknikal adalah seperti telah disediakan di dalam Buku Panduan. Bagi memastikan keputusan dibuat dalam tempoh yang singkat seperti yang ditetapkan, adalah dicadangkan Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat bersidang sebanyak dua (2) kali sebulan. Urus setia perlu menetapkan jadual bermesyuarat bagi memudahkan pemaju yang ingin mengemukakan permohonan. Bagi memudah cara perjalanan mesyuarat, senarai semakan teknikal untuk rujukan Pengerusi dan ahli mesyuarat akan disediakan. Jawatankuasa Pusat Setempat akan dimaklumkan dari semasa ke semasa akan jumlah dan status permohonan yang telah diterima oleh urus setia, serta tarikh-tarikh yang sepatutnya diadakan mesyuarat.

Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat akan membuat keputusan ke atas permohonan kebenaran merancang dan pelan bangunan serta pelan-pelan lain. Jawatankuasa ini juga akan membuat perakuan ke atas permohonan kelulusan tanah kepada PTG. Urus setia Pusat Setempat akan menyediakan kertas perakuan berdasarkan kepada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat. Kertas perakuan ini akan diangkat kepada Mesyuarat Majlis Penuh PBT bagi mendapatkan pengesahan terhadap permohonan kebenaran merancang dan pelan bangunan.

Perluasan fungsi Pusat Setempat ini, pada dasarnya telah mengubah kaedah semasa yang terpakai di PBT di dalam prosedur dan proses meluluskan sesuatu cadangan pemajuan. Melalui hala cara baru ini, fungsi Jawatankuasa Perancangan dan Pembangunan di PBT adalah dibubarkan. Keahliannya terdiri daripada golongan profesional daripada pelbagai jabatan/agensi teknikal dan penyertaan ahli majlis dihadkan kepada 4 orang sahaja, iaitu khusus untuk memberi input terhadap kesan politik dan sosial bagi sesuatu cadangan pemajuan yang dikemukakan.

Penubuhan Pusat Setempat ini dengan keahlian yang terdiri daripada pegawai-pegawai dari pelbagai jabatan/agensi teknikal berserta penyertaan 4 orang ahli majlis ini adalah tidak bercanggah dengan peruntukan Seksyen 28 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171).

“Tiap-tiap pihak berkuasa tempatan boleh dari semasa ke semasa melantik Jawatankuasa-jawatankuasa, sama ada dari jenis am atau khas, terdiri daripada seorang Pengerusi dan sesuatu bilangan Ahli Majlis dan beberapa orang lain seperti mana yang difikirkan patut oleh pihak berkuasa tempatan itu, bagi maksud memeriksa dan melaporkan apa-apa perkara atau menjalankan apa-apa perbuatan yang pada pendapat pihak berkuasa tempatan itu akan lebih sesuai dijalankan dengan cara suatu Jawatankuasa, dan boleh mewakilkan kepada mana-mana Jawatankuasa apa-apa kuasa yang difikirkannya patut melainkan kuasa untuk mendapatkan wang melalui kadar atau pinjaman, dan boleh menetapkan kuorum bagi mana-mana Jawatankuasa itu.” (Petikan Seksyen 28 Akta 171).

6.5 Pasukan Pemantauan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Satu pasukan pemantauan di peringkat Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), melalui Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) serta Jabatan Kerajaan Tempatan (JKT), perlu ditubuhkan bagi memantau secara berterusan pelaksanaan pusat setempat di Pihak Berkuasa Tempatan secara berterusan.

Pasukan pemantauan ini berperanan dalam perkara seperti berikut:-

- i. menerima maklum balas daripada pihak-pihak terlibat dan orang awam dan membuat penilaian bagi tujuan penambahbaikan sistem tersebut di mana perlu;
- ii. memantau pelaksanaan dasar-dasar semasa Kerajaan Tempatan secara amnya, termasuk pelaksanaan pusat setempat di peringkat PBT;
- iii. memberi bantuan khidmat nasihat dan teknikal termasuk membuat lawatan ke PBT yang memerlukan bantuan untuk mewujudkan dan melaksanakan operasi Pusat Setempat;
- iv. mendapatkan laporan maklum balas pelaksanaan Pusat Setempat daripada PBT pada setiap 3 bulan; dan
- v. mengkaji keberkesanan pelaksanaan dan membuat cadangan penambahbaikan ke atas sistem Pusat Setempat.

Prestasi pelaksanaan proses kelulusan cadangan pemajuan melalui Pusat Setempat akan dipantau secara berterusan. Perhatian yang rapi akan

dibuat di peringkat awal pelaksanaan agar segala masalah dapat dikenal pasti dan langkah penambahbaikan dapat dibuat serta merta demi memastikan agar matlamat penubuhan Pusat Setempat dicapai sepenuhnya.

7.0 KESIMPULAN

Penambahbaikan Prosedur dan Proses Serta Pelaksanaan Pusat Setempat Bagi Cadangan Pemajuan ini adalah amat diperlukan dan tepat pada masanya. Ini bagi menjamin satu sistem penyampaian Kerajaan yang menyeluruh, cepat serta seragam akan diguna pakai oleh semua Pihak Berkuasa Negeri dan PBT di dalam pemajuan tanah. Sekali gus, ianya menepati kehendak rakyat demi menjamin aspirasi negara dan Wawasan 2020.

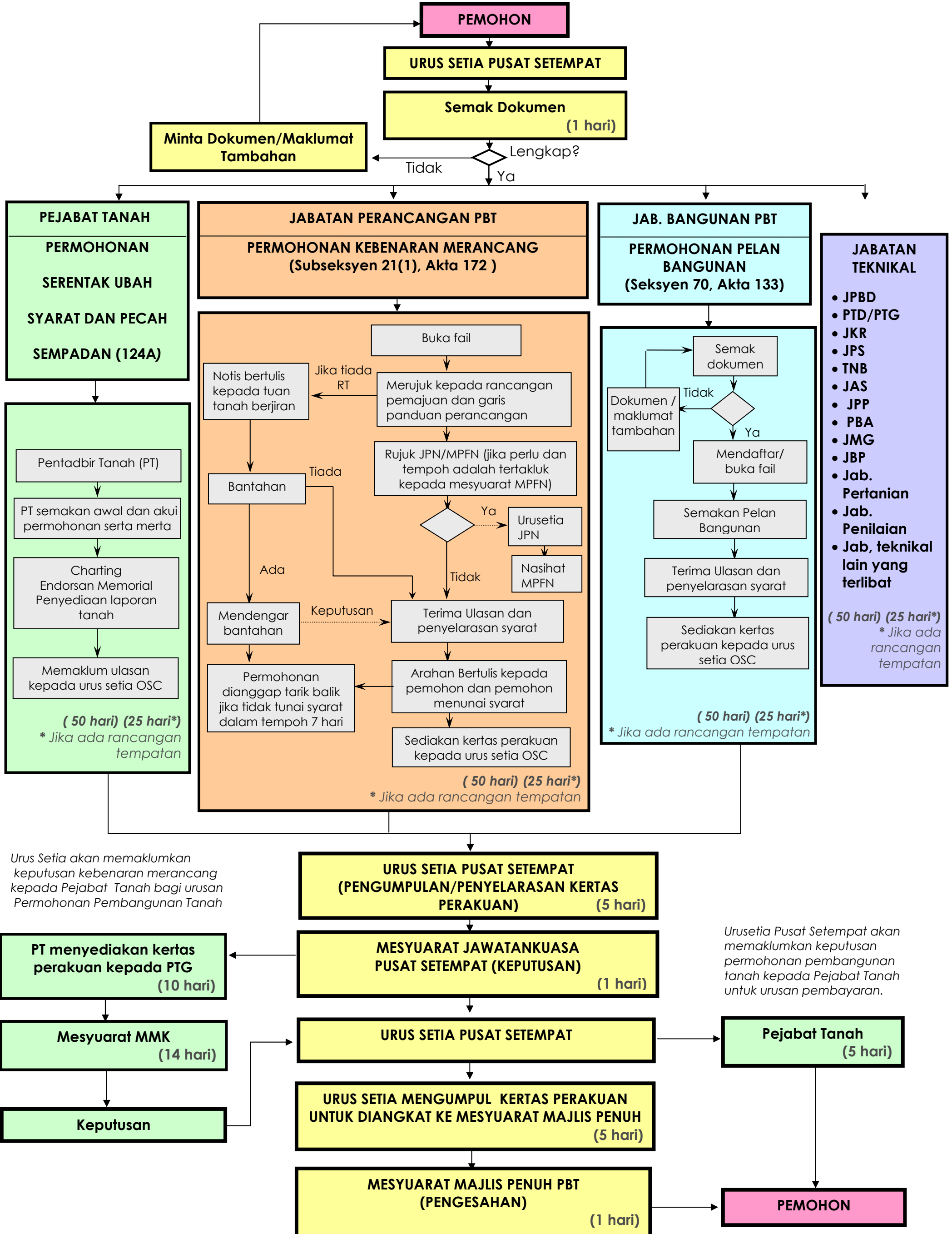
Penambahbaikan ini adalah menepati keputusan Jemaah Menteri bagi mencapai hasrat Y.A.B. Perdana Menteri yang mahukan prosedur kelulusan projek pembangunan dipercepat dan karehah birokrasi PBT dikurangkan bagi mengukuhkan lagi daya saing negara untuk menarik minat lebih banyak pelabur asing datang ke Malaysia.

KEAHLIAN JAWATANKUASA PUSAT SETEMPAT

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

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

MEKANISME MEMPROSES PERMOHONAN SECARA SERENTAK BAGI KONSEP BINA KEMUDIAN JUAL (BKJ),
 PROJEK IMPAK TINGGI DAN PELABURAN ASING SERTA PROJEK-PROJEK KERAJAAN

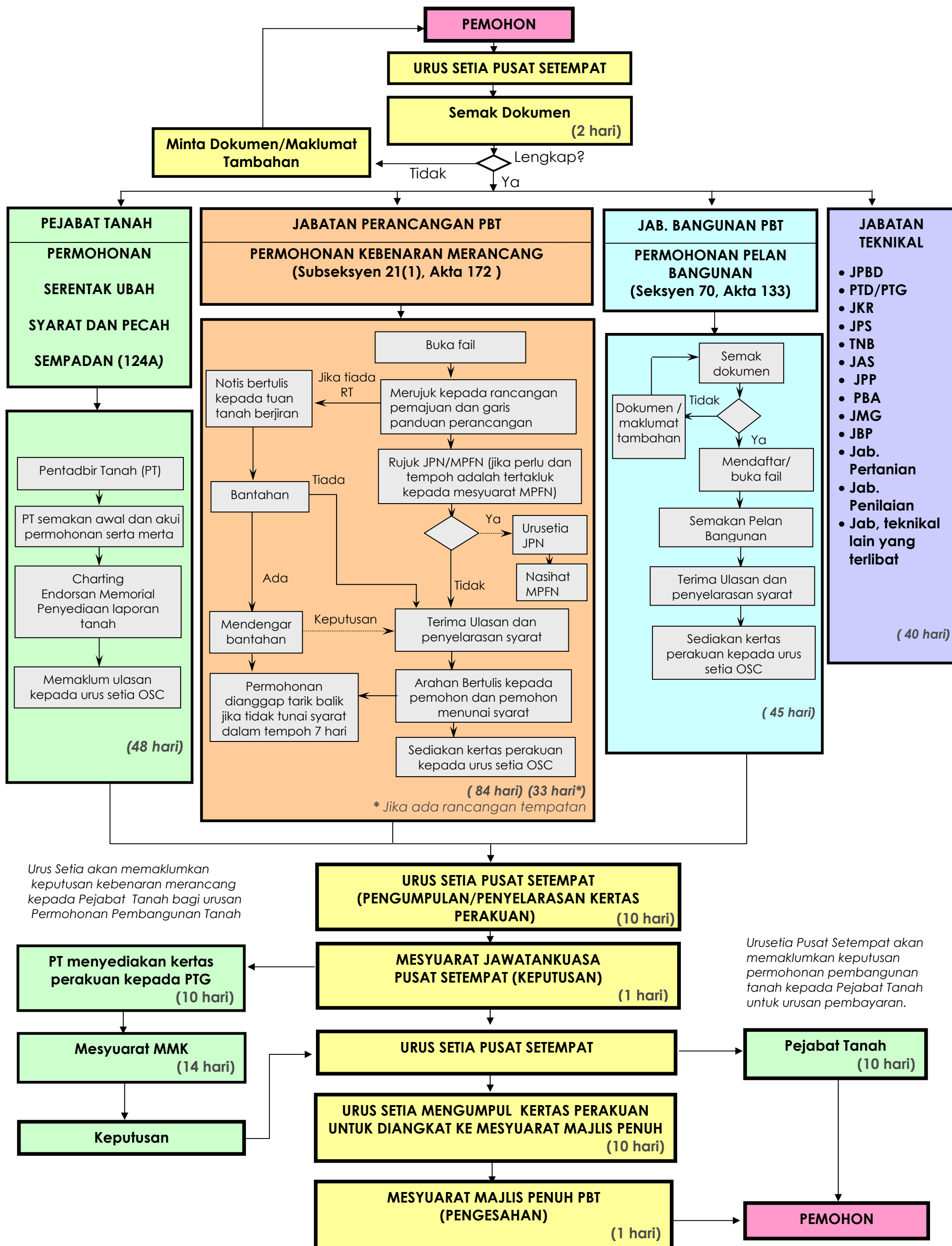


Urus Setia akan memaklumkan keputusan kebenaran merancang kepada Pejabat Tanah bagi urusan Permohonan Pembangunan Tanah

Urusetia Pusat Setempat akan memaklumkan keputusan permohonan pembangunan tanah kepada Pejabat Tanah untuk urusan pembayaran.

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

MEKANISMA MEMPROSES PERMOHONAN SECARA SERENTAK BAGI KONSEP JUAL KEMUDIAN BINA (JKB)



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