

ADAKAH KERJA-KERJA PEMBINAAN BOLEH DIMULAKAN AWAL TANPA KELULUSAN?

Pengarang: Simon LOW | 20 Ogos, 2022

Sebarang projek – pembangunan perumahan, bangunan komersial, atau gudang ringkas akan memerlukan kelulusan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) masing-masing pada pelbagai peringkat pembangunannya. Dari segi undang-undang, pembinaan tidak boleh dimulakan di tapak sehingga kelulusan semua pelan-pelan pembangunan telah diperolehi. Notis memulakan kerja mestilah dikemukakan dalam tempoh sah kelulusan semua rancangan pembangunan seperti berikut;

- i. Perintah pembangunan/ Kebenaran merancang
- ii. Pelan kerja tanah, jalan dan saliran
- iii. Pelan bangunan
- iv. Pelan landskap

Selepas semua kelulusan di atas diperolehi daripada PBT, Orang Utama Yang Mengemukakan (*Principal Submitting Person, PSP*) atau Orang Yang Mengemukakan (*Submitting Person, SP*) hendaklah memaklumkan PBT masing-masing pada permulaan kerja di tapak. Mengikut Undang-Undang Kecil 22 Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL) 1984, Borang B hendaklah diserahkan kepada PBT sebagai 'Notifikasi Permulaan Kerja/ Penyambungan Semula Operasi Bangunan' ^[1]. Pemberitahuan di atas hendaklah didepositkan secara serentak untuk setiap pembangunan kepada PBT masing-masing sambil mematuhi keperluan mereka, untuk diedarkan kepada jabatan berkaitan seperti yang diperuntukkan dalam Subseksyen 70 (9) dan Subseksyen 70A (2) Akta 133.

PSP atau SP yang dilantik hendaklah menyediakan dan menyerahkan salinan pelan struktur terperinci bangunan berserta pengiraan struktur terus kepada Jabatan Bangunan PBT sebelum pembinaan bangunan bermula, selaras dengan keperluan Subseksyen 70 (9A) Akta 133 dan Undang-undang Kecil 16 UBBL 1984. PSP atau SP mesti menasihati klien dan kontraktor untuk memastikan tiada kerja pembinaan akan dimulakan tanpa notifikasi pemberitahuan permulaan kerja.

ADAKAH TERDAPAT PILIHAN UNTUK MEMULAKAN KERJA AWAL TANPA KELULUSAN?

Walau bagaimanapun, terdapat beberapa PBT membenarkan permulaan kerja di tapak sebelum kelulusan pelan bangunan. PBT masing-masing boleh memberi kebenaran khas untuk memulakan kerja (permulaan kerja awal) sebelum kelulusan pelan bangunan, di bawah satu syarat iaitu PBT perlu menerima permohonan pelan bangunan daripada PSP atau SP yang dilantik, mengikut Undang-undang Kecil 13 UBBL 1984.

UUK 13. Kebenaran khas untuk memulakan kerja-kerja bangunan.

- (1) Pihak berkuasa tempatan boleh, secara bertulis memberi kebenaran khas untuk memulakan kerja-kerja bangunan dengan syarat bahawa permulaan tersebut tidak akan melanggar peruntukan-peruntukan Akta atau Undang-Undang Kecil ini.
- (2) Pemberian sesuatu kebenaran di bawah perenggan (1) undang-undang kecil 13 tidak boleh melucutkan kuasa pihak berkuasa tempatan untuk memberi arahan bertulis mengenai bangunan itu.

Rajah 1: Kebenaran khas untuk memulakan operasi bangunan ^[1]

Pada tahun 2020, Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) mengumumkan bahawa projek pembinaan di Pulau Pinang akan diberi kelulusan 24 jam untuk memulakan kerja sebagai sebahagian daripada pakej rangsangan ekonomi MBPP. MBPP membenarkan kategori

pembinaan tertentu untuk memulakan kerja 24 jam selepas permohonan mula kerja dikemukakan untuk kebenaran bangunan dan memulakan kerja. Kontraktor boleh mengemukakan permohonan dengan surat aku janji, dan dalam masa 24 jam, mereka akan dibenarkan untuk memulakan kerja.

Permulaan kerja awal mungkin memberi kelonggaran kepada projek pembangunan, namun terdapat juga implikasi sekiranya rancangan pembangunan yang dikemukakan tidak mengikut undang-undang dan peraturan berkaitan dan akhirnya ditolak oleh PBT, dan penyerahan semula perlu dilakukan. Ini boleh mengakibatkan pembinaan semula di tapak, mengikut keperluan, undang-undang dan peraturan yang betul. Disebabkan itu, kebanyakan PBT pada masa kini tidak memberikan kelulusan awal kerja lagi.

APAKAH IMPLIKASI MEMULAKAN KERJA TANPA KELULUSAN OLEH PBT?

Bagi PBT yang tidak membenarkan kerja dimulakan awal, denda akan dikenakan ke atas pemilik projek bagi pembangunan yang memulakan kerja sebelum sebarang pelan pembangunan atau permit yang diluluskan diperolehi. Jumlah denda dikira dengan mengenakan bayaran minimum sepuluh kali ganda daripada bayaran pemprosesan yang dibayar untuk penyerahan bangunan dengan merujuk kepada Jadual Pertama UBBL 1984 atau hendaklah tidak kurang daripada lima kali tetapi tidak melebihi dua puluh kali dengan merujuk kepada Subseksyen 70 (14) Akta 113 [2]. Walau bagaimanapun, dengan budi bicara oleh PBT, denda yang dikenakan boleh dirayu untuk pengurangan jumlah.

Oleh itu, penyerahan notis memulakan kerja masih diperlukan untuk diserahkan oleh PSP atau SP sebagai pemberitahuan kepada PBT. Tanpa notis memulakan kerja, PBT berhak mengeluarkan perintah berhenti kerja kerana pembinaan itu hendaklah dikategorikan sebagai pembinaan haram. Selain itu, bukti penyerahan notis memulakan kerja (Borang B) kepada PBT adalah salah satu syarat wajib oleh PBT sebelum sebarang pemeriksaan Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance, CCC*) boleh diadakan dan sebarang dokumentasi CCC boleh didepositkan.

PSP atau SP hendaklah tahu bahawa semua tempoh sah pelan kelulusan pembangunan mesti diperbaharui jika tiada notis memulakan kerja dikemukakan. Sebaik sahaja notis tersebut diserahkan kepada PBT, kebiasaannya tidak akan ada tempoh tamat untuk pelan kelulusan yang diperolehi. Walau bagaimanapun, tempoh tamat ini mungkin berbeza-beza atau terhad mengikut setiap keperluan dan peraturan PBT.

KESIMPULAN

Dalam sesebuah projek pembangunan, masa adalah salah satu faktor utama untuk memastikan kecekapan dalam mana-mana penyerahan projek. Pematuhan kepada semua peraturan akan memakan banyak masa, kos dan tenaga, namun, ini adalah prosedur penting untuk memastikan pembangunan sedang dibina mengikut pelan pembangunan yang diluluskan serta mematuhi semua keperluan, undang-undang dan peraturan yang dikenakan.

Sebagai perunding bangunan profesional, ianya adalah penting untuk menyemak dengan PBT mengenai peraturan mereka mengenai perkara ini dan menasihati klien dengan sewajarnya. Mana-mana projek pembangunan yang telah memulakan kerja di tapak tanpa penyerahan notis memulakan kerja oleh PSP atau SP, atau tanpa sebarang permit dan kelulusan kerja awal, notis denda dan berhenti kerja boleh dikenakan oleh PBT.

Simon LOW

Pengurus Besar

IPM Professional Services Sdn Bhd

Rujukan:

[1] Uniform Building By-laws 1984

[2] Street, Drainage and Building Act 1974 (Act 113)

***This Malay translation is for reference only. If the meaning of the Malay translation is inconsistent with the original English version, the original English version shall prevail.*