

MEMAHAMI PROSES PENYERAHAN KEPADA PIHAK BERKUASA TEMPATAN DAN AGENSI TEKNIKAL LUARAN UNTUK PEMBANGUNAN HARTANAH DI MALAYSIA

Pengarang: Michael ANG | 28 April, 2022

Malaysia dikategorikan sebagai salah sebuah negara membangun berdasarkan indeks keluaran dalam negara kasar (KDNK) dan pendapatan negara kasar (GNI) per kapita. Industri pembinaan adalah salah satu penyumbang utama kepada KDNK Malaysia. Walaupun industri pembinaan adalah penting dalam meningkatkan ekonomi Malaysia, namun begitu pemaju, pemilik tanah, atau profesional sentiasa menghadapi proses yang panjang dan sukar untuk mendapatkan kelulusan yang diperlukan daripada pihak berkuasa tempatan dan agensi teknikal luaran untuk pembangunan yang dicadangkan. Antara sebab wujudnya kesulitan seperti ini adalah kerana keperluan yang tidak konsisten daripada pihak berkuasa tempatan dan pegawai bertugas, penglibatan pelbagai agensi teknikal, masa pemprosesan yang berlarutan, dsb.

Sebarang cadangan pembangunan hartanah di Malaysia perlu mendapatkan kelulusan berperingkat daripada agensi teknikal dalaman di pihak berkuasa tempatan dan pelbagai agensi teknikal luaran bergantung kepada kerumitan pembangunan yang dicadangkan. Secara amnya, agensi teknikal dalaman yang terlibat dalam Pihak Berkuasa Tempatan ialah Jabatan Perancangan, Jabatan Bangunan, Jabatan Kejuruteraan, dan Jabatan Landskap, manakala agensi luar yang terlibat tetapi tidak terhad kepada Jabatan Bomba dan Penyelamat (BOMBA), Jabatan Kerja Raya (JKR), syarikat bekalan air (cth. Ranhill SAJ, Air Pahang, dan Air Selangor), Indah Water Konsortium (IWK), Tenaga Nasional Berhad (TNB), Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia (SKMM), Jabatan Alam Sekitar (JAS), dll. Sehingga tarikh penulisan ini, terdapat sejumlah 150 Pihak Berkuasa Tempatan di seluruh Malaysia seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 1.

Jadual 1: Senarai Pihak Berkuasa Tempatan di Malaysia ^[1]

Bil.	Negeri	Dewan / Majlis Bandaraya	Majlis Perbandaran	Majlis Daerah	Jumlah
1.	Johor	3	7	6	16
2.	Kedah	1	4	6	11
3.	Kelantan	0	1	11	12
4.	Melaka	1	3	0	4
5.	Negeri Sembilan	1	2	4	7
6.	Pahang	1	2	8	11
7.	Pulau Pinang	2	0	0	2
8.	Perak	1	4	10	15
9.	Perlis	0	1	0	1
10.	Selangor	3	8	1	12
11.	Terengganu	1	2	4	7
12.	Sabah	1	2	22	25
13.	Sarawak	3	4	19	26
14.	Wilayah Persekutuan	1	0	0	1
	Jumlah Keseluruhan	19	37	94	150

Kelulusan yang diperlukan daripada agensi yang berlainan untuk permohonan Sijil Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance, CCC*) adalah tertakluk kepada keperluan dan nasihat pihak berkuasa tempatan masing masing. Ia bergantung pada skala pembangunan, lokasi, jenis pembangunan, dsb. Secara umumnya, jenis kelulusan seperti yang disenaraikan dalam Jadual 2 adalah kelulusan asas yang diperlukan untuk kebanyakan penyerahan. Untuk mendapatkan semua kelulusan daripada agensi yang berbeza, sekumpulan perunding profesional diperlukan, termasuk tetapi tidak terhad kepada Perancang Bandar Profesional (TPR.),

Arkitek Profesional (Ar.), Jurutera Profesional dengan Sijil Amalan (Ir.), atau Profesional Arkitek Landskap (LAr.), bergantung kepada kepakaran kerja mereka mengikut proses penyerahan kelulusan masing-masing. Selalunya, Arkitek Profesional atau Jurutera Awam Profesional (untuk projek perindustrian) akan bertindak sebagai *Principal Submitting Person* (PSP).

Jadual 2: Contoh Senarai Jenis Kelulusan, Agensi dan Profesional yang Diperlukan

No.	Jenis Kelulusan	Agensi	Profesional
1.	Kebenaran Merancang	Jabatan Perancang	TPr.
2.	Pelan Bangunan	Jabatan Bangunan	Ar.
3.	Pelan Kerja Tanah dan Perparitan	Jabatan Kejuruteraan	Ir. (Awam)
4.	Pelan Landskap	Jabatan Landskap	LAr.
5.	Pelan Bomba Pasif/ Aktif	BOMBA	Ar. / Ir. (Mekanikal)
6.	Retikulasi Air	Syarikat Air Negeri / Agensi	Ir. (Awam)
7.	Pelan Pembentungan	IWK	Ir. (Awam)
8.	Pelan Jalan dan Perparitan	JKR	Ir. (Awam)
9.	Bekalan Elektrik	TNB	Ir. Elektrikal)
10.	Rangkaian Telekomunikasi	SKMM	Ir. (Elektrikal)
11.	Penilaian Awal Tapak	DOE	Ar.

A. PERINGKAT PRA-PENYERAHAN

Pra-perundingan dengan semua agensi yang berkaitan adalah sangat digalakkan sebelum membuat persediaan untuk sebarang penyerahan rasmi. PSP hendaklah mendapatkan nasihat daripada agensi berkaitan tentang keperluan mereka bagi item yang perlu disediakan semasa penyerahan nanti. Pra-perundingan adalah digalakkan supaya PSP dapat menyediakan semua dokumen dan lukisan berdasarkan keperluan pihak berkuasa dan bagi mengelakkan daripada melakukan sebarang kesilapan yang boleh menyebabkan tempoh mendapatkan kelulusan menjadi panjang.

Untuk mengelakkan permohonan ditolak atau dikomen untuk perkara yang tidak perlu daripada pihak berkuasa tempatan, PSP hendaklah menyediakan semua dokumen yang berkaitan seperti mana yang diminta di dalam senarai semak penyerahan rasmi yang disediakan oleh agensi teknikal dalaman. Dokumen seperti salinan IC/dokumen SSM pemaju pemilik projek, cukai taksiran, cukai tanah, hak milik tanah, dll, hendaklah diminta daripada klien sebagai sebahagian daripada dokumen penyerahan. Masa yang mencukupi juga akan diberikan kepada klien untuk menyediakan semua dokumen yang diperlukan dan PSP juga hendaklah menyemak dengan teliti dokumen yang dikemukakan oleh klien. Semua dokumen mesti dipastikan terkini dan disahkan salinan benar jika diminta oleh agensi.

Semasa peringkat reka bentuk, kecekapan dan keberkesanan penyediaan lukisan juga penting dalam mempercepatkan proses kelulusan keseluruhan. PSP hendaklah terlebih dahulu memahami keperluan klien sebelum meneruskan proses reka bentuk untuk mengelakkan perubahan reka bentuk yang tidak perlu. Selain memenuhi keperluan klien, PSP juga hendaklah memastikan reka bentuk tersebut mematuhi undang-undang, peraturan dan garis panduan. Sebelum penyerahan rasmi, semua reka bentuk yang dicadangkan hendaklah dipersetujui oleh klien bagi mengelakkan perubahan reka bentuk semasa peringkat penyerahan kelak, yang boleh melewati proses kelulusan.

B. PERINGKAT PENYERAHAN

Agensi Teknikal Dalaman

Semua dokumen penyerahan dan lukisan hendaklah diserahkan menerusi OSC Online untuk semakan sebelum penyerahan salinan cetak boleh dilakukan. Pegawai yang ditugaskan akan menyemak penyerahan dalam talian untuk mengenal pasti sama ada semua dokumen dan lukisan yang diserahkan memenuhi syarat. Kebiasaannya, komen atau maklum balas yang

berkaitan akan diberikan kepada PSP sekurang-kurangnya 7 hari bekerja. Antara komen biasa daripada pegawai OSC adalah dokumen tambahan yang diperlukan, dokumen yang diserahkan bukan dokumen terkini, format lukisan yang tidak mengikut kehendak, dsb. PSP hendaklah meneliti dengan baik sebarang ulasan yang diberikan dan hendaklah membuat pindaan sewajarnya untuk proses penyerahan semula.

PSP akan meneruskan penyerahan salinan cetak apabila penyerahan dalam talian dianggap memuaskan oleh agensi. PSP hendaklah memastikan lukisan dan dokumen yang diperlukan disediakan dalam set yang mencukupi seperti yang dikehendaki oleh agensi. Semua lukisan dan dokumen juga hendaklah ditandatangani dan disahkan oleh klien dan profesional seperti mana yang diarahkan. Semua ini perlu disemak dengan terperinci sebelum penyerahan untuk mengelakkan komen tidak perlu daripada agensi, yang akan melewatkan proses kelulusan. Selepas penyerahan salinan cetak ke kaunter OSC, pegawai yang ditugaskan hendaklah memastikan dokumen penyerahan adalah lengkap sebelum menerima penyerahan. Selepas itu, jabatan OSC akan mengeluarkan dokumen dan menyerahkannya kepada agensi berkaitan (kedua-dua agensi teknikal dalaman dan luaran) untuk ulasan dan kelulusan.

Agensi Teknikal Luaran

Kelulusan atau sokongan daripada agensi teknikal luaran adalah diperlukan sebelum agensi teknikal dalaman boleh meluluskan permohonan Perintah Pembangunan, permohonan Pelan Bangunan, serta permohonan Pelan Infrastruktur. Kebanyakan penyerahan hendaklah dibuat dalam salinan cetak kecuali IWK dan beberapa syarikat bekalan air yang perlu dilakukan melalui penyerahan dalam talian terlebih dahulu. Sama seperti penyerahan OSC, semua penyerahan salinan cetak kepada agensi teknikal luaran hendaklah disediakan mengikut senarai semak rasmi masing-masing. Semua dokumen dan lukisan hendaklah ditandatangani dan disahkan oleh klien dan profesional sepertimana yang diarahkan.

C. PERINGKAT PASCA PENYERAHAN

Selepas penyerahan salinan keras, susulan rapat dengan pegawai yang ditugaskan adalah diperlukan untuk memastikan maklum balas segera daripada agensi berkaitan. Dokumen dan lukisan yang dikemukakan hendaklah disemak oleh pegawai tersebut dan ulasan (jika ada) hendaklah dikembalikan kepada PSP untuk pindaan selanjutnya sebelum surat sokongan (iaitu “tiada halangan” atau “sokongan bersyarat”) boleh dikeluarkan. PSP hendaklah meminda penyerahan berikutnya berdasarkan ulasan dan keperluan yang dikehendaki. Untuk perubahan besar atau keperluan tambahan yang mungkin memerlukan kos pembinaan yang lebih tinggi dan tempoh pembinaan yang lebih lama, maka hendaklah dibincangkan kembali dengan klien untuk tindakan selanjutnya. Semua dokumen dan lukisan hendaklah diserahkan semula kepada agensi sebaik sahaja pindaan telah selesai dibuat.

Apabila semua agensi teknikal dalaman dan luaran tiada bantahan dan mengeluarkan surat sokongan, kelulusan untuk penyerahan akan diberikan daripada agensi. Lukisan penyerahan yang disahkan akan dikembalikan kepada PSP untuk rekod. Dengan kelulusan yang diberikan, pembinaan dibenarkan dimulakan selepas penyerahan Borang B untuk memaklumkan agensi akan permulaan kerja.

RUMUSAN

Kesimpulannya, berurusan dengan pelbagai agensi teknikal merupakan suatu proses yang sukar dan mencabar. Untuk memastikan proses kelulusan berjalan lancar, klien digalakkan untuk melibatkan seorang Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional dengan Perakuan Amalan yang berpengalaman untuk membantu mereka dalam mengendalikan proses penyerahan kepada agensi teknikal dalaman iaitu pihak berkuasa tempatan, dan agensi teknikal luaran. Kelulusan rasmi daripada agensi adalah penting dalam memastikan bangunan yang dibina mematuhi undang-undang, peraturan, dan garis panduan ini supaya klien tidak akan menghadapi sebarang masalah di kemudian hari.



Michael ANG

Pengurus Pembangunan Perniagaan
IPM Professional Services Sdn Bhd

Rujukan:

[1] *Wikipedia: List of local governments in Malaysia. Retrieved on 28th April 2022 from https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_local_governments_in_Malaysia*

***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.*