

# MITOS BAGI KERJA-KERJA PENGUBAHSUAIAN DI BANGUNAN KOMERSIAL

Pengarang: Simon LOW | 26 November, 2021

Pengubahsuaian merupakan satu kerja pembinaan, pindaan dan penambahan terhadap bangunan yang telah siap. Ia melibatkan perubahan struktur, ruang, rupa bangunan dan fungsi bangunan tersebut. Sesetengah pemilik bangunan tidak mengetahui bahawa kerja-kerja pengubahsuaian memerlukan permit daripada pihak berkuasa tempatan. Di bawah Undang-undang Kecil 18 Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UBBL 1984), mana-mana bangunan yang mempunyai Sijil Kelayakan Menduduki (Certificate of Fitness, CF) atau Perakuan Siap dan Pematuhan (Certificate of Completion and Compliance, CCC) adalah dibenarkan melakukan pengubahsuaian dengan syarat iaitu:

- a) Telah mendapat permit kelulusan daripada pihak berkuasa tempatan setelah pelan lakar bangunan dihantar dan diluluskan. Pelan ini merupakan hasil kerja pelukis bangunan ataupun arkitek. Ini biasanya merujuk kepada pengubahsuaian kecil seperti menambah dinding pemisah, awning dan ramp. Pembinaan yang dibenarkan adalah tidak melebihi 3,000 kaki persegi namun ini bergantung kepada pihak berkuasa tempatan masing-masing
- b) Telah mendapat permit kelulusan setelah pelan bangunan dan lukisan kejuruteraan bangunan dihantar oleh PSP (Principal Submitting Person) diluluskan. Ini biasanya melibatkan kerja pengubahsuaian berskala besar yang melibatkan perobohan, penukaran pelan bangunan, struktur, mekanikal atau eletrikal.


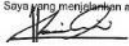
Sekiranya pengubahsuaian dilakukan sebelum mendapat kelulusan pihak berkuasa tempatan, pengubahsuaian itu adalah dianggap menyalahi undang-undang dan pihak berkuasa tempatan boleh mengenakan denda dan mempunyai hak untuk merobohkannya. Manakala bagi kos perobohan itu akan dikenakan ke atas pemilik bangunan. Oleh itu, wajarlah mendapatkan nasihat daripada pihak berkuasa tempatan ataupun perunding profesional dahulu sebelum memulakan sebarang kerja pengubahsuaian kerana bagi setiap pihak berkuasa tempatan mempunyai syarat yang berbeza.

Prinsip asas bagi pengeluaran permit untuk kerja-kerja pengubahsuaian:

- a) Pemilik bangunan/PSP mestilah mendapatkan permit pengubahsuaian sebelum memulakan kerja.
- b) Kesemua kerja pengubahsuaian mestilah mematuhi UBBL 1984. Pihak berkuasa tempatan mempunyai kuasa untuk menolak permohonan pengubahsuaian sekiranya dilihat akan memberi kesan buruk kepada persekitarannya.
- c) Pemilik bangunan/PSP mestilah bertanggungjawab penuh ke atas kerja pengubahsuaian yang dilakukan.
- d) Pemilik bangunan/PSP mestilah bertanggungjawab dan memastikan bahan atau sebarang kerja pengubahsuaian yang dilakukan itu tidak akan memberi kesan kepada jiran.
- e) Pemilik bangunan/PSP mestilah bertanggungjawab memastikan langkah berjaga-jaga terhadap kebakaran adalah diamalkan semasa kerja pengubahsuaian dilakukan.
- f) Pemilik bangunan/PSP perlulah memastikan sisa bahan daripada kerja pengubahsuaian dibuang dengan betul dan tidak mengganggu lalu lintas.
- g) Permit yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan hanya bagi sah laku selama 1 tahun. Sekiranya pemilik bangunan/PSP ingin memanjangkan lagi tempoh tersebut perlulah memohon kepada pihak berkuasa tempatan.

Berikut merupakan proses pengubahsuaian yang menggunakan khidmat perunding profesional:

- a) **Peringkat Pra-Perundingan** – Selepas perjumpaan dengan klien, pihak perunding akan melakukan pra rundingan bersama pihak berkuasa tempatan.
- b) **Peringkat Reka Bentuk** – Pihak perunding akan menyediakan lukisan reka bentuk (lukisan arkitekural, lukisan struktur, lukisan mekanikal atau lukisan elektrik) berdasarkan cita rasa klien tetapi masih berpandukan syarat yang dibenarkan pihak berkuasa tempatan. Selain itu, pihak perunding akan mendapatkan maklumat klien seperti CTC geran tanah, CCC, kad pengenalan, pendaftaran perniagaan (SSM), perjanjian penyewaan, perjanjian jual beli (SPA), resit taksiran cukai, dll.
- c) **Peringkat Permohonan** – Perunding akan membuat penyerahan dokumen secara dalam talian dan penyerahan salinan cetak bersama bayaran yuran yang dikenakan. Pegawai yang terlibat akan memberi ulasan terhadap dokumen dan pelan yang diserahkan, perunding perlu mengikuti arahan daripada ulasan tersebut.
- d) **Peringkat Mendapat Kelulusan** – Apabila permohonan diluluskan, pihak berkuasa tempatan akan mengeluarkan permit dan surat kelulusan.

 <p><b>مجلس قريستانر كلاله</b>  <b>MAJLIS PERBANDARAN KLANG</b>          BANGUNAN SULTAN ALAM SHAH, JALAN PERBANDARAN          41075 KLANG BANDAR DIRAJA, SELANGOR DARUL EHSAN.          TEL: 03-375 1555 FAX: 03-372 0244          TALIAN BERSAS TEL: 1-800-88-2526          LAMAN WEB: www.majklng.gov.my          E-MAIL: sds@mpkling.gov.my</p> <p>Surat Kami : ( 6 ) dlm MPK/BGN.          Surat Tuan :          Tarikh : 31/01/2020</p> <p><b>* KEJUJURAN DAN KETEKUNAN *</b></p> <p>Tuan,</p> <p><b>CADANGAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI DALAM DI PREMIS NO. F66 DAN F67 DI SEBAHAGIAN TINGKAT SATU, KOMPLEKS MEMBELIBELAH SEDIAADA DI BUKIT TINGGI 2, K56, KLANG BANDAR DIRAJA, SELANGOR DARUL EHSAN -KELULUSAN PELAN UBAHSUAI DENGAN SYARAT</b></p> <p>Adalah dengan sukacitanya dimaklumkan bahawa pelan ubaheuai bangunan untuk projek seperti di atas adalah <b>DILULUSKAN DENGAN BERSYARAT</b> berdasarkan kepada pelan yang dikemukakan dan disahkan oleh tuan melalui Permohonan pihak tuan bertarikh 12/12/2019.</p> <p>2. Sehubungan dengan ini pihak tuan adalah dikehendaki untuk mematuhi syarat-syarat yang dikenakan sebelum pelan-pelan lulus diserahkan kepada pihak tuan. Pihak tuan diberi tempoh 14 hari dari tarikh surat ini untuk mematuhi syarat-syarat kelulusan seperti dibawah:-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 Lengkapkan bajuk format kiraan bayaran pelan.</li> <li>2.2</li> <li>2.3 Kemukakan pelan tampak.</li> <li>2.4 Perunding perlu memajukan Borang F untuk Perakuan Siap dan Pematuhan (OCC) setelah tambahan / ubaheuai disiapkan.</li> </ol> <p>3. Permit kelulusan no 3663 hendaklah dipamerkan sepanjang masa ditapak pembinaan. Dimaklumkan juga bahawa tempoh sah kelulusan untuk memulakan kerja di tapak adalah setahun dari tarikh surat ini. Pihak tuan diminta memperbaharui kelulusan tiga bulan sebelum tarikh tamat jika ingin memulakan kerja-kerja selepas tempoh tersebut. Pihak tuan akan dikenakan bayaran pelan yang baru.</p> <p>4. Adalah dimaklumkan bahawa sejajar dengan Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan 2007) (Akta A1286 - iaitu susut Akta untuk meminda Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974), Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 [Pindaan 2007] [UUKBS]. Walau bagaimanapun Perakuan Siap dan Pematuhan adalah dikeluarkan oleh perunding yang mengemukakan pelan untuk kelulusan. Sehubungan dengan ini, pihak tuan adalah bertanggungjawab untuk menguruskan pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan tersebut.</p> <p style="text-align: right;">...2/</p> <p style="text-align: center;">KAMI MENGUTAMAKAN KUALITI</p>	<p style="text-align: right;">Surat Lulus Dengan Syarat (CCC)</p> <p style="text-align: center;">( 2 )</p> <p><b>CADANGAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI DALAM DI PREMIS NO. F66 DAN F67 DI SEBAHAGIAN TINGKAT SATU, KOMPLEKS MEMBELIBELAH SEDIAADA DI</b></p> <p><b>PELAN 1, DARULAK BUKIT 1 INGGI 2, K56, KLANG BANDAR DIRAJA, SELANGOR DARUL EHSAN -KELULUSAN PELAN UBAHSUAI DENGAN SYARAT</b></p> <p>5. Pihak tuan/puan dinasihatkan untuk melantik kontraktor yang telah berdaftar dengan Lembaga Pembangunan Industri Malaysia (CIDB). Semakan kontraktor yang berdaftar boleh dibuat di laman sesawang <a href="http://www.cidb.com.my">www.cidb.com.my</a>.</p> <p>6. Tuan selanjutnya diminta datang ke Jabatan Bangunan, Aras 2, Lot 2-12, Blok A, Pusat Perniagaan Raya Barat, Jalan Raya Barat, Klang, untuk penyetaraan selanjutnya.</p> <p>Sekian, terima kasih.</p> <p><b>"SELANGOR MAJU BERSAMA"</b>  <b>"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"</b></p> <p>Saya yang menjalankan amanah,</p>  <p>d.p. Yang Dipertua,          Majlis Perbandaran Klang          KLANG</p> <p>s.k.:1)</p>
---	--

Gambar 1: Surat Kelulusan Daripada Pihak Berkuasa

  
**مجلس باندراي فتالينج جاي**  
**MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA**  
**PERMIT BINAAN SEKATAN DINDING DALAMAN**  
 BEKATAJAHUNAN

No. PS [REDACTED]

IPM PROFESSIONAL SERVICES SDN. BHD.      Rujukan : MBPJ [REDACTED]  
 NO. 66-2, JALAN PUTERI 2/4,                      Tarikh : [REDACTED]  
 BANDAR PUTERI PUCHONG,  
 47100 PUCHONG SELANGOR.

Dengan ini dibenarkan mendirikan sekat dinding dalaman secara sementara tertakluk kepada kehendak Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133) dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 :-

**KELULUSAN PERMIT SEMENTARA KANDUNGAN 1(N-O) BAGI CADANGAN MEMBINA SEKATAN DINDING DALAMAN BAGI SEBUAH PEJABAT**

**TETUAN** [REDACTED], 46200, PETALING JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK SDN. BHD. DARI 08.04.2021 HINGGA 31.12.2021

Bil	Aras	Luas Lantai (meter persegi)	Jumlah Sekatan Dinding Dalaman			Total
			Sedjaja	Tambahan	Pengurangan	
1.	ARAS BAWAH	-	-	10	-	10
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		-	-	10	-	10

Bayaran & No. Resit : RM 500.00  
 Alamat : [REDACTED]  
 No. Pendaftaran LAM : [REDACTED]

  
 (HAMIDAH BINTI HJ. ARIFFIN) PPT,  
 Pengarah  
 Jabatan Kawalan Bangunan,  
 b. p. Datuk Bandar  
 Majlis Bandaraya Petaling Jaya

**Syarat-syarat :**

(1) Sila kemukakan permohonan pelan bangunan bagi penambahan atau pengurangan ke atas Sekatan Dinding dalaman yang tertera selepas permit sementara diperbaharui.  
 (2) Permit ini sah selama tempoh SATU TAHUN sahaja dari tarikh dikeluarkan dari kerja-kerja tidak boleh dijalankan selepas tarikh habis tempoh.

Jabatan Kawalan Bangunan, Majlis Bandaraya Petaling Jaya, Jalan Yong Shook Lin, 46675 Petaling Jaya  
 Tel : 79563544 Faks : 79552578 E-mail : hamidah@mbpj.gov.my Homepage : www.mbj.gov.my

Gambar 2: Permit daripada Pihak Berkuasa

- e) **Peringkat Tender** – Klien mengeluarkan tender untuk melantik kontraktor CIDB yang berkelayakan.
- f) **Peringkat Pembinaan** – Perunding perlu menyerahkan *Borang B* atau surat pemberitahuan pemulaan kerja bersama jadual kerja dan butiran kontraktor kepada pihak berkuasa tempatan. Kemudian barulah kontraktor dibenarkan untuk memulakan pengubahsuaian.
- g) **Peringkat Pemeriksaan** – Setelah siap kerja pengubahsuaian, perunding akan mengusulkan perjumpaan dengan pihak berkuasa tempatan bagi proses pemeriksaan. Sekiranya terdapat sebarang ketidakpatuhan kontraktor hendaklah membaikinya.
- h) **Peringkat Penyiapan** – Perunding mengeluarkan surat penyiapan kerja atau CCC.

**UNDANG-UNDANG KECIL BANGUNAN SERAGAM SELANGOR 1986**

**BORANG F**  
**PERAKUAN SIAP DAN PEMATUHAN**  
[undang-undang kecil 25]

LAM / S / No. \_\_\_\_\_  
Tarikh : 26 OGOS 2020

Kepada : \*

Saya dengan ini mengeluarkan Perakuan Siap dan Pematuhan untuk bangunan-bangunan-bangunan atas Lot/Lot-Seksyen/Jalan

CADANGAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI DALAMAN DI PREMIS NO. F66 DAN F67 DI SEBAGIAN TINGKAT SATU, KOMPLEKS MEMBELI-BELAH SEDIADA DI SEBAGIAN LOT H5(D):

BUKIT TINGGI 2, K56, KLANG BANDAR DIRAJA, SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK [redacted] (Jika bukan tahap pemaham)  
setelah berpuas hati bahawa bangunan-bangunan-bangunan ini telah siap menurut plan yang diluluskan No. \_\_\_\_\_ bertarikh 06 / 02 / 2020

Saya telah mengawasi pembinaan dan penyediaan bangunan-bangunan-bangunan itu dan sepanjang pengetahuan dan kepercayaan saya kerja-kerja-kerja itu adalah mengikut Akta, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 dan pelan-pelan yang diluluskan. Saya dengan ini mempercayai bahawa bangunan-bangunan-bangunan itu adalah selamat dan layak untuk diduduki.

1. Butir-butir orang utama yang mengemukakan (Orang Utama Yang Mengemukakan)  
Nama : \_\_\_\_\_  
Alamat : \_\_\_\_\_  
No. Pendaftaran LAM : \_\_\_\_\_

2. Salinan kepada :  
(a) Pihak Berkuasa Tempatan : MAJLIS PERBANDARAN KLANG (Nama Pihak Berkuasa Tempatan)  
(b) Lembaga Arkitek Malaysia (LAM)

\* Pemohon, jika ia adalah untuk pembaharuan selain rumah bersejarah yang dilulus secara teragdal atau, pemunya jika ia adalah untuk rumah bersejarah yang dilulus secara teragdal

Gambar 3: Borang F (CCC)

**IPM PROFESSIONAL SERVICES SDN BHD**  
INCORPORATED

No. 68-2, Jalan Puteri 2/4, Bandar Puteri Puchong, 47100 Puchong, Selangor, Malaysia.  
Tel : 03-86667831  
Fax : 07-3962812  
Email : asep@ipm.my  
ST No : 131-1809-32000033

ARCHITECTURAL - CIVIL & STRUCTURAL ENGINEERING - MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEERING - PROJECT MANAGEMENT

Ruj. Kami : IPMPS(HQ)20034/MBP/J  
Tarikh : 26 May 2021

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA  
Pengerah,  
Jabatan Kawalan Bangunan,  
Jalan Yong Shook Lin, 4675 Petaling Jaya,  
Selangor Darul Ehsan.  
(Attn: Pn. Hamidah binti Hj. Ariffin)

Puan,  
CADANGAN MEMBINA SEKATAN DINDING DALAMAN BAGI SEBUAH PEJABAT EHSAN UNTUK TETUAN 46200 PETALING JAYA, SELANGOR DARUL SDN. BHD.

- Surat Perakuan Siap Kerja


Dengan segala hormatnya perkara di atas dan surat kelulusan pelan no. rujukan MBPJ/ bertarikh 9 April 2021 adalah dirujuk.

Adalah dengan ini dipercayai bahawa kerja-kerja ubahsuaian telah siap mengikut plan lulus dan selamat untuk diduduki.

Sekian, untuk makluman pihak Puan.

Terima kasih.

IPM PROFESSIONAL SERVICES



S/c:  
1. Sdn. Bhd.  
2. Bertud.  
3. Fail

Gambar 4: Surat Penyiapan Kerja

Antara soalan lazim yang dikemukakan ialah “Adakah arkitek perlu mengeluarkan CCC setelah selesai kerja pengubahsuaian?” Ianya bergantung kepada skala pengubahsuaian, sekiranya ia merupakan pengubahsuaian yang berskala besar dan melibatkan perubahan struktur bangunan, elektrik, mekanikal, dan arkitekural maka ia perlu. Namun sekiranya pengubahsuaian itu hanya melibatkan struktur kecil, dan kerja-kerja mekanikal, elektrik dan arkitekural maka surat penyiapan kerja oleh arkitek yang mengatakan pengubahsuaian telah siap dan selamat untuk diduduki sudah memadai bagi sesetengah pihak berkuasa tempatan.

**Simon LOW**  
Pengurus Besar  
IPM Professional Services Sdn Bhd

Rujukan:  
[1] Garis Panduan Prosedur Pengeluaran Permit Kerja Ubahsuaian : Bahagian Penyelidikan Dan Perundangan Teknikal, Jabatan Kerajaan Tempatan, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan

*\*\*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.*