

KM PELAN SUSUN ATUR VS KM PELAN PENDIRIAN BANGUNAN

Pengarang: Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt | 24 Februari, 2025

Kebenaran Merancang (KM) ialah proses mendapatkan Perintah Pembangunan daripada pihak berkuasa tempatan (PBT). Menurut Akta Wilayah Persekutuan (Perancangan) 1982 Pindaan 2006 (Akta 267) Subseksyen 2(1), istilah 'pembangunan' ditakrifkan sebagai:

"Menjalankan sesuatu kerja bangunan atau kejuruteraan, perlombongan atau perindustrian atau apa-apa kerja lain yang serupa itu di dalam, di atas, atau di bawah tanah, dan termasuklah sesuatu pertukaran tentang kegunaan tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian tanah atau bangunan itu, atau pemecahan sempadan atau penyatuan tanah" ^[1]

Mengikut Seksyen 21 & 22, Perintah Pembangunan atau 'Development Order (DO)' adalah:

"Perintah pembangunan yang dikeluarkan di bawah Akta ini yang memberi kebenaran perancangan dengan atau tanpa syarat bagi apa-apa pembangunan yang dinyatakan dalam perintah itu" ^[1]

Sementara itu, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) menyatakan bahawa:

"Tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan, boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya di bawah seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24(3)" ^[2]

Oleh itu, mana-mana pihak yang memulakan sesuatu pembangunan tanpa memperoleh Perintah Pembangunan dianggap melanggar peruntukan undang-undang.

Secara umumnya, penyerahan KM lazimnya dikategorikan kepada empat jenis:

- i) Pelan Susun Atur (*Layout Plan*)
- ii) Pelan Pendirian Bangunan (*Building Erection Plan*)
- iii) Perubahan Material Bangunan (*Change of Use*)
- iv) Sementara / Tempoh Terhad (*Temporary*)

Artikel ini hanya membincangkan perbandingan antara penyerahan KM untuk Pelan Susun Atur dan penyerahan KM untuk Pelan Pendirian Bangunan. Secara umumnya, KM bagi Pelan Susun Atur digunakan bagi menunjukkan cadangan penggunaan tanah dalam sesuatu kawasan pembangunan, dimana KM tersebut diperlukan bagi penyediaan pelan induk, pecah sempadan tanah, penyatuan tanah dan/atau penukaran syarat atau penggunaan tanah yang melibatkan perubahan terhadap spesifikasi dan kegunaan tanah yang dicadangkan.

Manakala, KM bagi Pelan Pendirian Bangunan digunakan untuk menunjukkan kedudukan relatif bangunan di dalam kawasan tanah yang dicadangkan bagi mematuhi pelbagai keperluan perancangan bangunan yang ditetapkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa setiap negeri. Keperluan sedemikian termasuklah jarak berundur, tempat letak kenderaan, kawasan hijau, nisbah plot, dsb.

Akta dan garis panduan yang termasuk dalam proses KM termasuk yang berikut, tetapi tidak terhad kepada:

- a) Kanun Tanah Negara
- b) Akta Perancangan Bandar dan Desa
- c) Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri
- d) Akta Kerajaan Tempatan
- e) Akta Jalan, Parit dan Bangunan

- f) Warta Kerajaan
- g) Garis Panduan dan Undang-undang Kecil yang disediakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Agensi Teknikal Luar (ATL).

Pelan Induk (*Master Plan*)

Pelan induk ialah pelan susun atur pembangunan yang menunjukkan secara terperinci pembangunan melalui laporan, lakaran, pelan dan model ^[3]. Ia adalah pelan pembangunan menyeluruh bagi sesuatu tanah atau tapak pembangunan yang menunjukkan perancangan jangka panjang untuk pembangunan dan mengandungi perincian yang lebih menyeluruh berbanding pelan konsep. Ia juga digunakan sebagai panduan dalam penyediaan pelan susun atur untuk kelulusan perancangan. Secara amnya, satu lot hakmilik yang tidak mengalami sebarang perubahan saiz dan penggunaan tanah kebiasaannya hanya perlu mengemukakan permohonan KM bagi Pelan Pendirian Bangunan sebelum meneruskan penyerahan Pelan Bangunan.

Walau bagaimanapun, jika lot tidak mempunyai atau bukan sebahagian daripada mana-mana pelan induk, ia perlu dikemukakan di bawah KM untuk Pelan Susun Atur bagi penyediaan pelan induk untuk mendapatkan semakan teknikal yang komprehensif. Faktor ini akan menentukan sama ada sesuatu permohonan perlu dikemukakan di bawah KM untuk Pelan Susun Atur atau KM untuk Pelan Pendirian Bangunan.

KM Untuk Pelan Susun Atur (*Layout Plan*)

Penyerahan jenis ini melibatkan lebih daripada satu unit bangunan seperti skim perumahan, skim perniagaan, skim perusahaan, pecahan tanah, pemisahan tanah dan penggabungan tanah ^[4]. Penyediaan pelan susun atur merupakan langkah awal bagi permohonan untuk pecah sempadan, pecah bahagian, penyatuan tanah atau perubahan syarat tanah dan cadangan pembangunan ke atas sebidang tanah. Ia akan melibatkan semakan dan kelulusan daripada agensi teknikal dalaman dan agensi teknikal luaran untuk menghasilkan pelan induk bagi mendapatkan semakan teknikal luaran yang komprehensif. Tanah yang menjalani pembahagian atau pembahagian kemudiannya perlu mengemukakan KM untuk Pelan Pendirian Bangunan sebelum meneruskan penyerahan dan kelulusan bangunan, sebagai satu hak milik ^[5].

KM Untuk Pelan Pendirian Bangunan (*Building Erection Plan*)

Tujuan penyerahan ini adalah untuk mendapatkan kebenaran daripada Jabatan Perancangan PBT untuk meneruskan pembinaan dan kelulusan bangunan. Ia biasanya melibatkan bangunan berdiri sendiri, seperti banglo, kondominium, pangsapuri, stesen minyak, kilang, dan aplikasi dengan hak milik strata, serta untuk tanah yang sudah mempunyai pelan induk. Penyerahan ini turut melibatkan semakan oleh agensi teknikal dalaman dan luaran, berdasarkan pelan induk sedia ada, serta hendaklah dikemukakan oleh orang yang berdaftar di bawah subseksyen 15(3), Akta Perancang Bandar 1995 [Akta 538] dan didaftarkan di bawah Daftar Perancang Bandar Seksyen A ^[5]. Penyerahan ini biasanya memerlukan tempoh kelulusan yang lebih pendek daripada penyerahan untuk Pelan Susun Atur kerana pelan induk bagi kawasan tersebut telah diluluskan dan tersedia.

Bagi tanah yang sudah mempunyai pelan induk yang diluluskan oleh PBT, permohonan penyerahan tidak akan disemak secara menyeluruh oleh jabatan teknikal luar melainkan terdapat keperluan khusus daripada PBT dari semasa ke semasa. Prosesnya berbeza bergantung pada setiap PBT. Seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 1, MBSA memerlukan Pelan Pendirian Bangunan dengan/tanpa pelan induk dikemukakan sebagai KM bagi pelan Pendirian Bangunan manakala bagi urusan tanah yang belum diselesaikan, ia perlu dikemukakan sebagai KM bagi Pelan Susun Atur ^[6].



Rajah 1: Proses Pemilihan KM yang Digunakan di Jabatan Perancangan Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) ^[7]

Kesimpulan

KM bagi Pelan Pendirian Bangunan secara amnya bertujuan untuk mendapatkan kebenaran daripada Jabatan Perancangan PBT untuk meneruskan pembinaan dan kelulusan bangunan. Manakala KM bagi Pelan Susun Atur bertujuan untuk membuat perubahan terhadap syarat, pecahan, atau penggunaan tanah sebelum sebarang pembangunan dilaksanakan. Oleh itu, bergantung kepada pra-syarat tanah, Perancang Bandar Berdaftar perlu mengemukakan Pelan Susun Atur atau Pelan Pendirian Bangunan. Pemilihan penyerahan KM yang perlu dibuat berbeza mengikut tujuan permohonan dan keadaan tanah.

Jadual 1: Ringkasan KM untuk Pelan Susun Atur vs KM untuk Pelan Pendirian Bangunan

Keterangan	KM untuk Pelan Susun Atur	KM untuk Pelan Pendirian Bangunan
Tujuan	Untuk mewujudkan pembangunan baru melalui kelulusan pelan induk.	Untuk mendapatkan kebenaran pembinaan dan kelulusan bangunan.
Keadaan	- Urusan tanah yang belum diselesaikan. - Permohonan tanah tanpa pelan induk. - Ulasan komprehensif oleh ATL.	- Tiada perkara tanah. - Permohonan tanah dengan pelan induk. - Ulasan berdasarkan pelan induk sedia ada.
Pihak yang terlibat	- Jabatan dalaman PBT. - ATL (JKR, TNB, JMG, JPS, JAS, PTD, IWK, SKMM, TM, Syarikat Agihan Air, LLM, dll.)	
Tempoh	Lebih panjang	Lebih pendek

Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt

CEO/ Pengasas

IPM Group

Rujukan:

- [1] Laws of Malaysia. (2006). Federal Territory (Planning) Act 1982 (Act 267) (Amended 2006). Retrieved on 24th February 2025 from https://simplymalaysia.files.wordpress.com/2011/10/act-267-federal_territory_planning_act_1982_amended_2006.pdf
- [2] Laws of Malaysia. (2014). Town and Country Planning Act 1976 (Act 172). Retrieved on 24th February 2025 from <https://tcclaw.com.my/wp-content/uploads/2020/12/Town-and-Country-Planning-Act-1976.pdf>
- [3] Government of Malaysia. (n.d.). Kebenaran Merancang Kerja Bangunan (Dengan Kelulusan Pelan Induk/Master Plan). Retrieved on 24th February 2025 from <https://www.malaysia.gov.my/media/uploads/3911be0c-67ba-4bbe-bcb0-5e7bf623d987.pdf>
- [4] Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA). (n.d.). Permohonan Kebenaran Merancang. Retrieved on 24th February 2025 from https://www.mbsa.gov.my/ms-my/mbsa/perkhidmatan/pelanpembangunan/Halaman/pelan_km.aspx
- [5] PLANMalaysia. (n.d.). Kamus Perancangan Bandar dan Desa. Retrieved on 24th February 2025 from https://www.planmalaysia.gov.my/planmalaysia/modules_resources/database_stores/24/84_15.pdf
- [6] Government of Malaysia. (n.d.). Kebenaran Merancang Kerja Bangunan (Tanpa Pelan Induk/Master Plan). Retrieved on 24th February 2025 from <https://www.malaysia.gov.my/media/uploads/de689e95-5299-4ed9-96d8-e5eb691ecd7f.pdf>
- [7] Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA). (n.d.). Proses dan Carta Alir Aktiviti – Kebenaran Merancang. Retrieved on 24th February 2025 from <https://www.malaysia.gov.my/portal/subcategory/208?language=my>

****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.**