



SEKRETARIAT MAJLIS PERANCANG NEGERI
JABATAN PERANCANG BANDAR DAN WILAYAH NEGERI SABAH
Tingkat 3, 4 dan 5, Blok B, Wisma Tun Fuad Stephens
Km. 2.4, Jalan Tuaran
88646 Kota Kinabalu
Sabah, Malaysia



Telefon: (088) 222 336 | Faks: (088) 222 557 | Portal Rasmi: www.townplanning.sabah.gov.my

Rujukan : JPBW: 100-4/1082 (55)
Tarikh : 21hb April 2022

Datuk Mayor
Dewan Bandaraya Kota Kinabalu
No.1, Jalan Bandaran
88675 KOTA KINABALU

Presiden
Majlis Perbandaran Sandakan
Peti Surat No.221
90702 SANDAKAN

Presiden
Majlis Perbandaran Tawau
Peti Surat No. 412
91007 TAWAU

Pesuruhjaya
Lembaga Bandaran Kudat
Peti Surat No.201
89058 KUDAT

Semua Pengerusi
Majlis-Majlis Daerah
NEGERI SABAH

Semua Pegawai Eksekutif
Lembaga Bandaran Kudat dan
Majlis-Majlis Daerah
NEGERI SABAH

YBhg. Datuk/Tuan/Puan,

**PEKELILING NO.1/2022 MAJLIS PERANCANG NEGERI SABAH:
PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG OLEH PIHAK BERKUASA TEMPATAN
DENGAN MENGGUNAPAKAI PROSEDUR PEMBANGUNAN TANAH 2017
(QUICKFIX PROCEDURE)**

Dengan segala hormatnya perkara di atas adalah dirujuk.

.../2

“SABAH MAJU JAYA”

TRANSFORMASI PERANCANGAN TERAS PEMBANGUNAN MAMPAN

(2)

2. Sila maklum bahawa, Majlis Perancang Negeri di dalam mesyuarat MPN No.2/2022 pada 28hb Mac 2022 telah memutuskan untuk menggunakan semula Pekeliling Prosedur Pembangunan Tanah 2017. Pekeliling yang telah dikeluarkan oleh Jabatan Ketua Menteri ini juga dikenali sebagai "Quickfix Procedure" dan berkuatkuasa sejak 01hb Jun 2017.

3. Disertakan bersama salinan **Pekeliling Prosedur Pembangunan Tanah 2017 rujukan: JKM.100-4/62** dengan pindaan beberapa perkara untuk rujukan pihak YBhg. Datuk/Tuan/Puan seperti yang berikut:

- i) Nama "**Lembaga Pusat**" ditukarkan kepada "**Majlis Perancang Negeri (MPN)**".
- ii) Lampiran A dan Lampiran B menunjukkan carta alir "quickfix procedure" dengan pindaan seperti yang diputuskan oleh Majlis Perancang Negeri (MPN) pada 28hb Mac 2022 yang lalu.

4. Lampiran A adalah carta alir permohonan untuk Interim Development Approval yang mempunyai **percanggahan zon (zoning conflict)**. Pemohon perlu menunjukkan maklumat yang berikut di dalam "Planning Brief/Outline Plan" untuk dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan:

Permohonan Untuk Interim Development Approval Yang Mempunyai Percanggahan Zon (Zoning Conflict)		
i.	Proposed zoning alteration:	
ii.	Outline Plan:-	
	a) Type of Development	
	b) Building Height	
	c) Access Road	
	d) Development Density	
	e) Land Title Status	

5. Lampiran B adalah carta alir permohonan untuk Interim Development Approval yang **tidak mempunyai percanggahan zon (no-zoning conflict)**. Pemohon perlu menunjukkan maklumat yang berikut di dalam "Outline Plan / Development Plan" untuk dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan:

Permohonan Untuk Interim Development Approval Yang Tidak Mempunyai Percanggahan Zon (No-Zoning Conflict)		
i.	Compliance With Draft Zone:	
ii.	Type of Development	
iii.	Building Height	
iv.	Access Road	
v.	Development Density	
vi.	Land Title Status	

(3)

6. Berpandukan kepada keputusan MPN di atas, Pekeliling-Pekeliling terdahulu seperti yang berikut adalah **dibatalkan**:

Tarikh Pekeliling	Tajuk	Keputusan MPN:
28 Oktober 2013	PEKELILING LEMBAGA PUSAT PERANCANG BANDAR DAN DESA BIL.2/2013: Makluman Awam Bagi Permohonan Penukaran Zon Dalam Deraf Pelan Tempatan / Deraf Pelan Daerah / Deraf Skim Perancangan	DIBATALKAN
17 Mac 2020	PEKELILING NO.1/2020 MAJLIS PERANCANG NEGERI SABAH 1. Pembatalan Garis Panduan LPPBD Bil. 2/2018: Garispanduan Prosedur Permohonan Kelulusan Pembangunan Interim (Interim Development Approval (Ida) Di Negeri Sabah, Dibawah Seksyen 15(2) OPBD (Sabah Cap 141). Ruj. JPBW. 99/63/Jld. 42/(73) Bertarikh 1 Mac 2018 2. Pembatalan Keperluan Bagi Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Untuk Memperolehi Kelulusan Lembaga Pusat Perancang Bandar Dan Desa Di Bawah Seksyen 15(2) Ordinan Perancang Bandar dan Desa Sebelum Mengeluarkan Kelulusan Bagi Permohonan Kelulusan Pembangunan Yang Terletak Di Dalam Skim Yang Masih Berstatus Draf Atau Di Dalam Masa "Period Of Prohibition" Skim Berkenaan, Ruj: JPBW.99/63.Jld.27/(99) Bertarikh 22 September, 2008	DIBATALKAN
24 Julai 2020	PEKELILING NO.2/2020 MAJLIS PERANCANG NEGERI SABAH: Tatacara Baharu Pertimbangan dan Kelulusan Kebenaran Merancang Oleh Pihak Berkuasa Tempatan Yang Belum Mendapat Interim Development Control Powers (IDCP) Di Bawah Seksyen 15(2) Ordinan Perancang Bandar Dan Desa Sabah	DIBATALKAN
18 Disember 2020	PEKELILING NO.3/2020 MAJLIS PERANCANG NEGERI SABAH Keputusan Majlis Perancang Negeri Terhadap Permohonan Pindaan Ke Atas Kandungan Sesuatu Draft Scheme Yang Lebih Dikenali Sebagai Rezoning Application dan Garis Panduan Permohonan Penukaran Zon.	DIBATALKAN

7. Pembatalan pekeliling-pekeliling yang dinyatakan di atas berkuatkuasa pada tarikh surat ini.

Sekian, terima kasih.

*** BERKHIDMAT UNTUK NEGARA ***



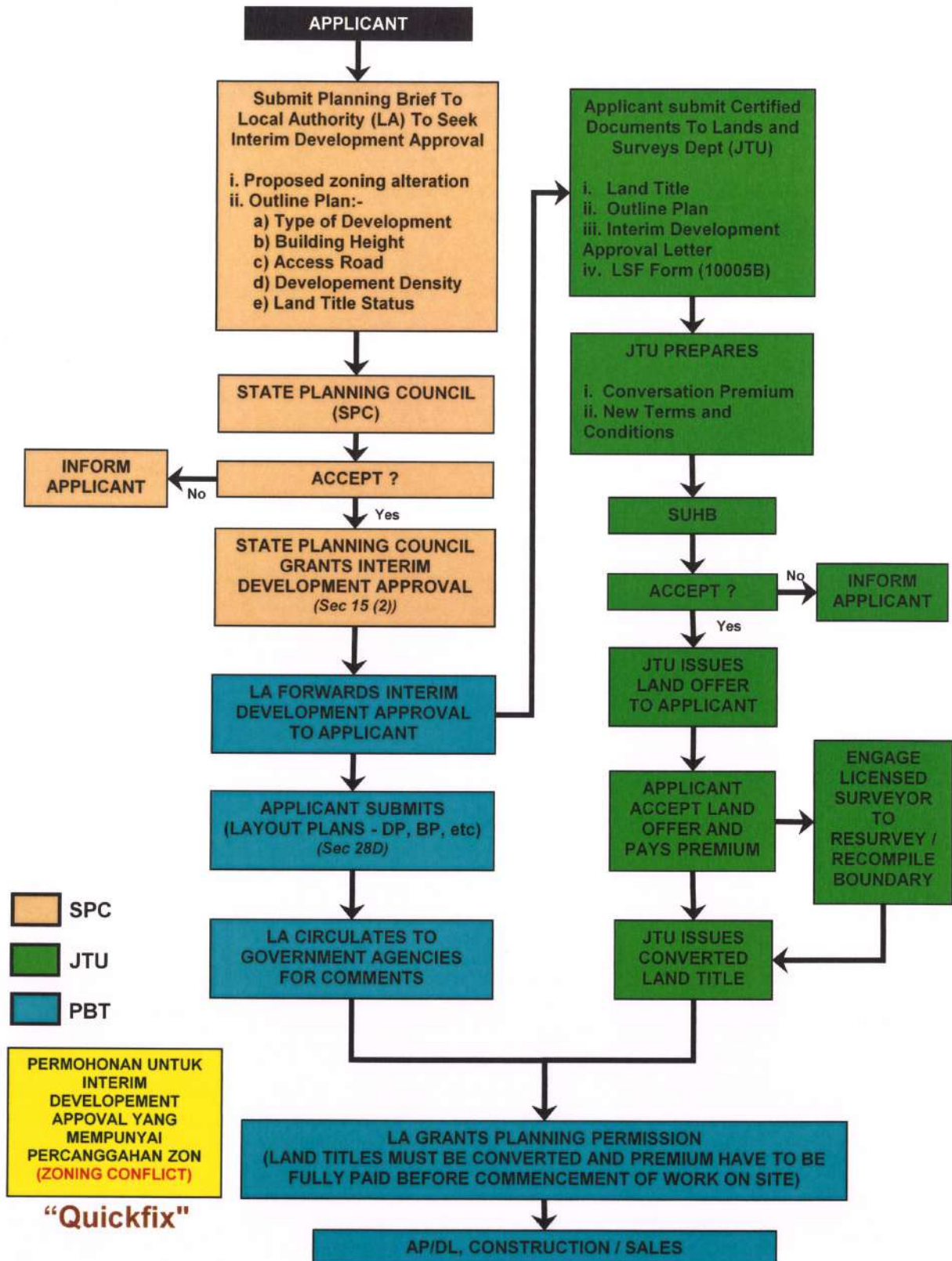
(AUGUS TAMANING)

Setiausaha

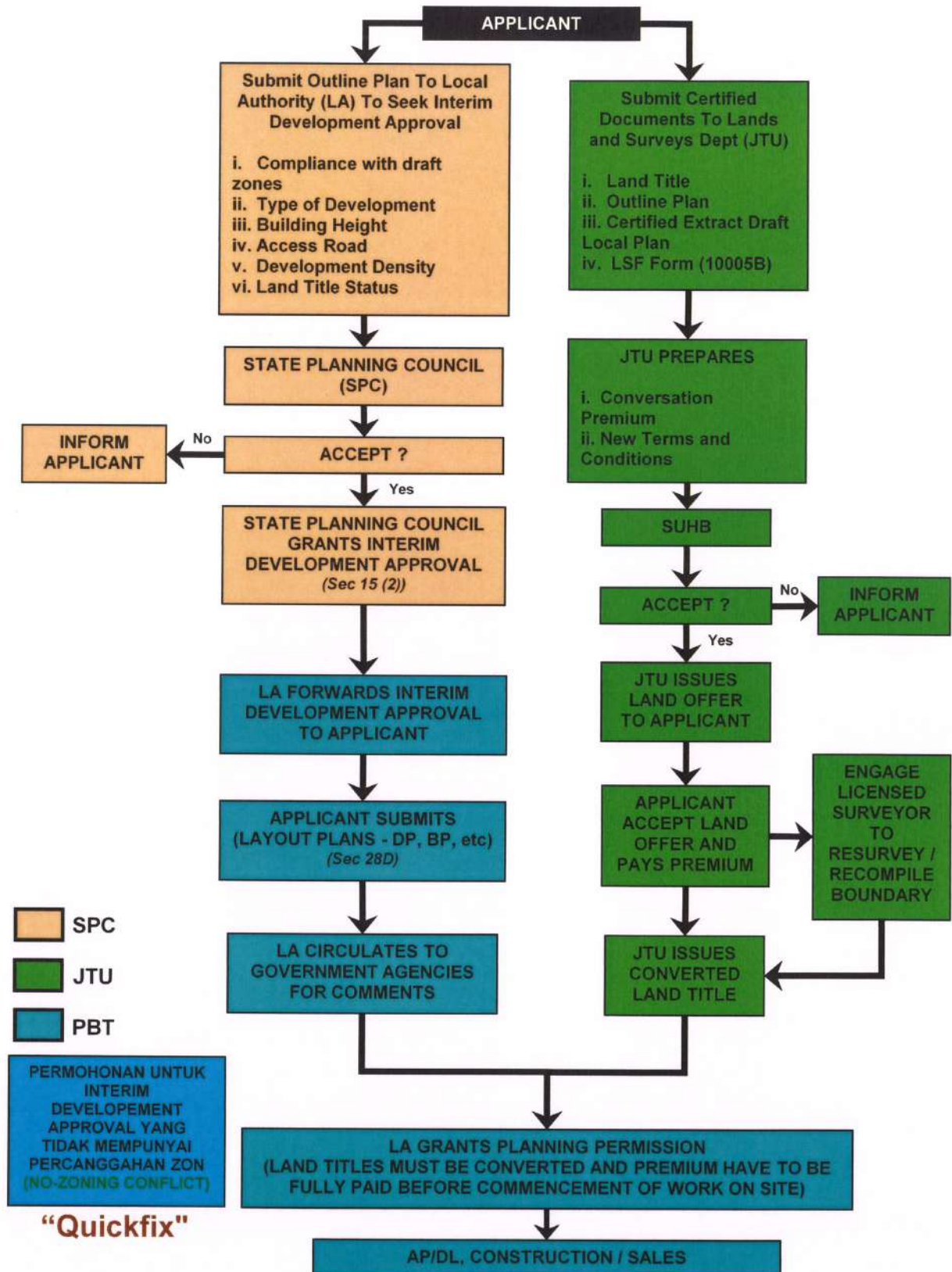
Majlis Perancang Negeri Sabah

AT/DFM/dfm

(ZONING CONFLICT)
 Proposed Development Conflicts With Draft Local/District Plan Zoning



(NO ZONING CONFLICT)
 Proposed Development Complies With Draft Local/District Plan Zoning



Telegram: "CHIEFMIN KOTA KINABALU"

BIL.  JKM.100-4/62

Tolong sebutkan rujukan fail kami
dalam jawapan surat ini
(Please quote our file reference
in your reply to this letter)



JABATAN KETUA MENTERI
(CHIEF MINISTER'S DEPARTMENT)

Kota Kinabalu
Sabah, Malaysia

Tel: 088-369900/369901
Faks: 088-211016

Semua Setiausaha Tetap

Semua Ketua Jabatan Negeri

Semua Pegawai Daerah / Penolong Pegawai Daerah

Semua Ketua Badan-Badan Berkanun dan Agensi Kerajaan Negeri/

Pihak Berkuasa Tempatan

PROSEDUR PEMBANGUNAN TANAH 2017

ORDINAN KERAJAAN TEMPATAN 1961

ORDINAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA (Cap 141)

ORDINAN TANAH (Cap 68)

OBJEKTIF

1. Objektif Pekeliling ini adalah untuk melaksanakan keputusan yang telah dicapai oleh Negeri berkaitan dengan perkara- perkara seperti berikut:-
 - (a) keperluan untuk menukar/mengubah syarat- syarat yang terdapat dalam sesuatu dokumen hakmilik sebelum tanah tersebut boleh dibangunkan/dimajukan, seperti yang telah ditetapkan dalam Seksyen 31(1)(e) Ordinan Tanah (Cap 68);
 - (b) untuk mempercepatkan kelulusan untuk aplikasi/permohonan kebenaran untuk merancang (Planning Permission); dan
 - (c) untuk mempercepatkan proses pengeluaran dokumen hakmilik yang telah ditukar dan dokumen hakmilik subsidiari.

Nota: Penukaran di sini juga termasuk:

- (i) Penukaran syarat guna tanah [contoh: syarat guna tanah dari pertanian ke bukan pertanian, di bawah Seksyen 54 (Country Land) dan Seksyen 70(2) (Native Land) Ordinan Tanah (Cap 68)]; dan

- (ii) Penukaran jenis hakmilik (contoh: penukaran dari Hakmilik Anak Negeri(NT)/FR ke Pajakan (TL atau CL) di bawah Seksyen 75 Ordinan Tanah (Cap 68) dan kaedah 5(4) di bawah Kaedah- Kaedah Tanah G.N. 505, 1930).

DEFINISI

2. Di dalam Pekeliling ini:-

“**BP**” bermaksud pelan bangunan;

“**DBKK**” bermaksud Mayor Majlis Perbandaran Kota Kinabalu;

“**DP**” bermaksud Pelan Pembangunan dan termasuk pelan susun atur/layout;

“**Interim Development Approval**” bermaksud kelulusan yang diberikan oleh Lembaga Pusat di bawah Seksyen 15 TCP(pelan skim dalam bentuk deraf)

“**JTU**” bermaksud Jabatan Tanah dan Ukur;

“**RSP**” bermaksud Kertas Ukur Berdaftar yang dikeluarkan oleh Jurukur Daerah kepada Jurukur Berlesen untuk menjalankan sesuatu pengukuran;

“**LA**” bermaksud Pihak Berkuasa Tempatan yang tertubuh di bawah Ordinan Kerajaan Tempatan 1961;

“**Lembaga Pusat**” bermaksud Lembaga Pusat Perancang Bandar dan Desa yang merupakan salah satu unit dalam Jabatan Perancangan Bandar dan Wilayah Negeri Sabah tertubuh di bawah Ordinan Perancangan Bandar dan Desa (Caps 141);

“**Menteri**” bermaksud Menteri yang bertanggungjawab ke atas sumber asli di Negeri Sabah;

“**NT**” bermaksud hakmilik anak negeri atau field register (FR) yang dikeluarkan di bawah Bahagian IV Ordinan Tanah (Cap 68);

“**OC**” bermaksud Sijil Kelayakan Menduduki Bangunan termasuk mana-mana Sijil Kelayakan Menduduki Bangunan yang bersifat sementara atau separa yang dikeluarkan oleh LA dan DBKK di bawah Undang-Undang Kecil Bangunan;

“**Pajakan**” bermaksud Country Lease (CL) atau Provisional Lease (PL) atau Town Lease (TL) yang dikeluarkan di bawah Bahagian II dan Bahagian III Ordinan Tanah (Cap 68);

“**Pelan Rangkaian**” adalah bersamaan dengan “**Outline Plan**” yang bermaksud pelan konsep yang mengandungi maklumat seperti jenis pembangunan, ketinggian bangunan, road access, ketumpatan pembangunan dan status hakmilik tanah. Pelan tersebut akan disertakan di dalam aplikasi/permohonan untuk mendapatkan Interim

Development Approval dan Penukaran jenis hakmilik dan guna tanah sekiranya Tiada Zoning Conflict;

"**Pemilik**" bermaksud pemilik tanah yang berdaftar atau sesiapa sahaja yang diberi kuasa oleh Pemilik;

"**Penukaran**" atau "**ditukar**" atau "**menukar**" atau "**tukar**" adalah bersamaan dengan "Conversion", yang bermaksud kebenaran yang telah diberikan oleh Menteri kepada pemohon untuk menukar kegunaan tanah dan jenis hakmilik dan surat tawaran yang dikeluarkan oleh PTU telah diterimasetuju oleh Pemilik serta semua premium telah dibayar penuh;

"**Planning Permission**" bermaksud kebenaran untuk merancang yang diberikan oleh LA kepada pemohon mengikut section 15(2) Ordinan Perancangan Bandar dan Desa (Cap 141) atau kebenaran DP;

"**Brif Perancangan**" adalah bersamaan dengan "Planning Brief" dan mengandungi Pelan Rangkaian yang mengandungi maklumat seperti jenis pembangunan, ketinggian bangunan, road access, ketumpatan pembangunan status hakmilik tanah dan cadangan perubahan zon. Pelan tersebut akan disertakan di dalam aplikasi/permohonan untuk mendapatkan Interim Development Approval sekiranya terdapat Zoning Conflict;

"**PTU**" bermaksud Pengarah Tanah dan Ukur;

"**Surat Tawaran**" bermaksud Surat Tawaran untuk tujuan Penukaran yang dikeluarkan oleh PTU;

"**TCP**" bermaksud Ordinan Perancangan Bandar dan Desa (Cap 141);

"**TP**" bermaksud Perancang Bandar dan Desa yang juga merupakan Pengarah/Direktor Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri; dan

"**Zoning Conflict**" bermaksud situasi di mana kegunaan yang dicadangkan oleh Pemilik adalah berbeza daripada kegunaan yang ditetapkan dalam pelan skim deraf atau pelan tempatan.

LATAR BELAKANG

3. Pekeliling ini bertujuan untuk menangani isu-isu seperti berikut:-

- (a) Kegagalan Pemilik dalam menukar syarat guna tanah dan hakmilik yang terdapat pada dokumen hakmilik agar ianya bersesuaian dengan guna tanah dalam pelan pembangunan yang telah diluluskan. Kegagalan ini bertentangan dengan peruntukan-peruntukan yang terdapat di dalam Ordinan Tanah (Cap 68) seperti Seksyen 31(1)(e), Seksyen 54 (Country Land) dan Seksyen 70(2) (Native Land) dan penukaran jenis hakmilik [contoh: penukaran dari Hakmilik Anak

Negeri/NT ke Pajakan di bawah Seksyen 75 Ordinan Tanah (Cap 68) dan kaedah 5(4) di bawah Kaedah - Kaedah Tanah G.N. 505, 1930)];

- (b) Kelewatan dalam proses penukaran syarat-syarat yang terdapat pada hakmilik tanah dan menyebabkan/mengakibatkan ketirisan pungutan hasil tanah oleh Kerajaan Negeri;
 - (c) Projek pembangunan yang dibina dan/atau yang telah siap dibina tanpa menukar syarat-syarat hakmilik dan menyebabkan/mengakibatkan kelewatan dalam pengeluaran geran kepada para pembeli;
 - (d) Proses yang panjang dalam mendapatkan kelulusan daripada LA untuk pelan pembangunan (kebenaran untuk merancang); dan
 - (e) Kelewatan Pemaju/Pemilik tanah dalam memohon RSP untuk menjalankan kerja ukur untuk tujuan penyediaan hakmilik.
4. Setiap Pemilik yang ingin/berhasrat untuk membangunkan/memajukan tanahnya mestilah/haruslah mematuhi undang-undang seperti berikut: -
- (a) Undang-undang tanah [(Ordnan Tanah (Cap 68)] yang berkaitan dengan Penukaran syarat-syarat pada hakmilik tanah; dan
 - (b) Undang-undang perancangan (Ordnan Perancangan Bandar dan Desa (Cap 141) dan Ordinan Kerajaan Tempatan 1961).
5. Kesemua Hakmilik Anak Negeri (NT/FR) dan CL hanya boleh dibangunkan untuk tujuan pertanian sahaja kecuali terdapatnya terma-terma pada dokumen hakmilik yang menunjukkan bahawa kegunaan tanah tersebut adalah untuk kegunaan selain daripada tujuan pertanian.
6. LA merupakan pihak berkuasa perancang bagi setiap daerah manakala DBKK pula merupakan pihak berkuasa perancang bagi Bandar Kota Kinabalu.

Ordnan Perancangan Bandar dan Desa (Cap141)

Local Planning Authorities.

4A. *Every Local Authority shall be the local planning authority for the area of the Local Authority.*

Functions of Local Authorities.

4B. (1) *The functions of the Local Authority as a local planning authority shall be –*

(a) *to regulate, control, and plan the development of all lands and buildings within its area;*

(b) *.....*

7. Keperluan untuk merujuk kepada Lembaga Pusat adalah kerana kebanyakan Pihak Berkuasa Tempatan tidak mendapat "Kelulusan Skim" di bawah TCP, oleh itu pembangunan sedemikian jatuh di bawah Seksyen 15 iaitu "Pembangunan Interim".

Ordinan Perancangan Bandar dan Desa (Cap141)

Interim Development

15. (1) *Subject to the succeeding provisions of this section, as from the material date no person shall, within the jurisdiction of any Local Authority, carry out any development of land or any construction, demolition, alteration, extension, repair or renewal of any building until six months after an approved scheme takes effect for the area containing such land or building.*
- (2) *A Local Authority may with the approval of the Central Board during any period of prohibition under the provisions of subsection (1), do all or any of the following things, that is to say –*
- (a) *grant to any person applying therefore permission in writing to develop land, construct, demolish, alter, extend, repair, or renew a particular building in the area to which such scheme is proposed to relate;*
- (b) *prohibit the further proceeding with the development of land or construction, demolition, alteration, extension, repair, or renewal of any particular building situate in the said area, stating in writing their reasons for such prohibition.*
- (3) *The Central Board may authorise or instruct a Local Authority to attach to a permission granted under this section such conditions as it thinks property.*
8. Keperluan untuk menukar syarat-syarat yang terdapat pada hakmilik tanah sebelum tanah tersebut boleh dibangunkan/dimajukan ditetapkan di bawah Seksyen 31(1)(e), Seksyen 54 (Country Land) dan Seksyen 70(2) (Native Land) yang tertakluk dalam Ordinan Tanah (Cap 68) dan penukaran jenis hakmilik [contoh: penukaran dari Hakmilik Anak Negeri (NT/FR) ke Pajakan (CL atau TL) di bawah Seksyen 75 Ordinan Tanah (Cap 68) dan Kaedah 5(4) di bawah Kaedah- Kaedah Tanah G.N. 505, 1930)].

Land Ordinance (Cap 68)

Implied conditions in titles

31. (1) *Every title shall, by virtue of this Ordinance, be subject, in the absence of an express provision to the contrary, to the following implied conditions in respect of the land contained therein –*
- (e) *any owner of alienated land shall not commence any development on the land which shall change the use of the land except with the permission of the Minister.*

Land to be used for agricultural purposes only

54. *Land which has been alienated under this Part or under similar part of any previous Land Ordinance shall not be used for other than agricultural purposes except with permission of the Minister who may impose additional premium or rent or add or substitute such terms and conditions as he may think fit.*

Use of land for agricultural purposes

- 70 (2). *Land (native titles) which is to be or has been alienated under this Part or under similar part of any previous Land Ordinance shall not be used for other than agricultural purposes except with the permission of the Minister who may impose additional premium or rent or add or substitute such terms and conditions as he may think fit.*

Exchange of title

75. *The owner of a native title may with the consent of the Director exchange his title for a lease under Part II or Part III on payment of the fees prescribed for leases under such Part, and of such premium and rent as may be imposed in each case.*

Land Rules (Section 46) G.N. 505 of 1930

- 5(4). *The consent of the Director to an exchange of title under section 75 shall be subject to such conditions as the Minister may generally or in special cases direct.*
9. Tanpa "Approved Scheme" yang telah diwartakan di bawah TCP, LA dan DBKK haruslah mendapat Interim Development Approval daripada Lembaga Pusat atau TP berkaitan dengan kelulusan sesuatu DP (antaranya adalah di bawah Seksyen 15 TCP).
10. Pekeliling ini tidak terpakai dalam situasi di mana pembangunan yang dicadangkan/dirancang melibatkan tanah yang terletak/termasuk di dalam "Approved Scheme" yang telah diwartakan di bawah TCP.
11. Peranan Lembaga Pusat/TP adalah untuk mempertimbangkan Pelan Rangkaian atau Brif Perancangan dari segi polisi, kepadatan dan pengezonan maka dengan itu ianya tidak terlibat secara langsung dalam mempertimbangkan DP atau BP yang terperinci.

TARIKH BERKUATKUASA

12. Pekeliling ini akan mula berkuatkuasa pada **1 Jun 2017**.

PEMBATASAN/SEKATAN

13. LA dan DBKK tidak dibenarkan untuk meluluskan mana-mana DP atau BP yang melibatkan NT/FR sama ada secara keseluruhan atau sebahagian sahaja sehingga NT/FR tersebut telah ditukar kepada Pajak [CL atau TL]. Walau bagaimanapun, LA dan DBKK boleh menerima dan mengedarkan DP berkenaan untuk mendapatkan

ulasan teknikal sahaja dengan syarat bahawa kelulusan DP hanya boleh diberi setelah NT (dan Pajakan, sekiranya ada) tersebut telah ditukar.

14. Permohonan untuk Lesen Pemaju dan Permit Iklan dan Jualan Baru:-
- (a) tidak boleh dikeluarkan/diluluskan bagi projek pembangunan perumahan yang melibatkan NTs dan Pajakan kecuali hakmilik tersebut telah diserahkan balik untuk tujuan Penukaran bersama dengan pengeluaran nombor memo; atau
 - (b) haruslah dikeluarkan/diluluskan bersama dengan syarat/larangan untuk memasuki mana-mana Perjanjian Jual dan Beli sehingga NTs dan Pajakan berkenaan telah diserahkan balik untuk tujuan Penukaran; dan
 - (c) tidak boleh dikeluarkan/diluluskan dalam mana-mana situasi kecuali Surat Tawaran telah dikeluarkan oleh PTU yang menunjukkan mana-mana keperluan untuk pecah bahagi (subdivision), percantuman (amalgamation) atau Penukaran telah diterimasetuju dan dibayar penuh.

PENUKARAN TIDAK DIPERLUKAN SEKIRANYA SYARAT-SYARAT YANG TERDAPAT PADA HAKMILIK SEPADAN DENGAN PEMBANGUNAN YANG DIRANCANG/DINIATKAN

15. (a) Penukaran untuk sesuatu tanah tidak diperlukan sekiranya syarat guna tanah dalam dokumen hakmilik sepadan dengan kegunaan yang dicadangkan di dalam DP/Pelan Rangkaian/Brif Perancangan berkenaan.
- (b) Pemilik NT boleh menukar kegunaan tanah daripada pertanian kepada perumahan atau untuk lain lain kegunaan tanpa menukar dokumen hakmilik daripada NT ke Pajakan. Walaubagaimanapun, Penukaran kegunaan tanah mestilah diluluskan di bawah Section 70(2) Ordinan Tanah sebelum LA ataupun DBKK memproses pelan-pelan tersebut.

PENUKARAN SEMASA DP TELAH DISAHKAN/DILULUSKAN

16. Sekiranya Pemilik sudah mempunyai DP yang telah diluluskan dan sah, Pemilik tersebut boleh menggunakan DP tersebut untuk memohon kepada Jabatan Tanah dan Ukur untuk tujuan Penukaran dengan menggunakan borang permohonan LSF 100005A.

PERMOHONAN UNTUK INTERIM DEVELOPMENT APPROVAL YANG MEMPUNYAI PERCANGGAHAN ZON (ZONING CONFLICT)

17. Aplikasi/permohonan untuk mendapatkan Interim Development Approval di bawah Seksyen 15 TCP melalui LA/DBKK adalah dibenarkan walaupun terdapat Zoning Conflict. Walau bagaimanapun, pemohon perlu menyediakan Brif Perancangan dan dikemukakan kepada LA berkenaan atau DBKK.

18. Prosedur untuk membuat permohonan/aplikasi di atas adalah seperti berikut (Lihat **Lampiran 1**) -:
- (a) Pemilik perlu memohon/membuat aplikasi kepada LA atau DBKK untuk Interim Development Approval dengan menggunakan borang yang telah ditetapkan/disediakan oleh Lembaga Pusat. LA atau DBKK dengan serta merta merekod dan mengemukakan permohonan tersebut kepada Lembaga Pusat;
 - (b) Brif Perancangan yang mengandungi maklumat seperti cadangan perubahan zon ke atas deraf plan skim, konsep reka bentuk (conceptual design) yang dicadangkan (termasuk bagaimana tanah tersebut akan dipecahbahagi (subdivide) atau dicantum (amalgamate), jenis pembangunan, ketinggian bangunan, kepadatan pembangunan, status hakmilik dan jalan masuk (road access) hendaklah disertakan dalam aplikasi/permohonan untuk Interim Development Approval;
 - (c) Sekiranya Lembaga Pusat meluluskan aplikasi/permohonan tersebut, TP (sebagai sekretariat Lembaga Pusat) akan mengeluarkan Interim Development Approval kepada LA atau DBKK dan disalinkan kepada Pemohon(Lihat **Lampiran 3**);
 - (d) Pemohon akan memohon kepada JTU untuk tujuan penukaran dengan menggunakan borang LSF 100005B beserta dengan Brif Perancangan yang telah diluluskan. Pada masa yang sama juga, pemohon boleh mengemukakan DP/BP dan pelan-pelan yang berkenaan kepada LA/DBKK untuk diproses selanjutnya (yakni mendapatkan ulasan teknikal).
 - (e) Sekiranya lengkap, JTU akan membuat pengiraan premium yang perlu dikenakan dan seterusnya menyediakan surat perakuan kepada Menteri melalui Pejabat Hasil Bumi untuk pertimbangan.
 - (f) Sekiranya diluluskan, JTU akan mengeluarkan Surat Tawaran kepada pemohon. Setelah Surat Tawaran disetujuterima dan semua premium dibayar penuh, pemohon boleh melantik seorang Jurukur Berlesen untuk memohon RSP daripada Jurukur Daerah berkenaan dan seterusnya menjalankan pengukuran. Sekiranya relevan pemohon juga boleh memohon Lesen Pemaju daripada Pengawal Perumahan (Housing Controller).
 - (g) LA/DBKK hanya boleh meluluskan (tanpa merujuk semula ke Lembaga Pusat) setelah semua permohonan penukaran (syarat guna tanah atau syarat hakmilik) diselesaikan. Dengan itu, LA/DBKK perlu mendapatkan bukti seperti Surat Tawaran yang telah disetujuterima dan dibayar penuh atau geran yang telah ditukarkan (converted title) dikeluarkan sebelum memberi sebarang kebenaran perancangan (Planning Permission).

- (h) Setelah mendapat kebenaran perancangan, pemohon perlu memohon untuk memecahbahagi geran yang telah ditukarkan (converted title) mengikut DP yang telah diluluskan.

Nota: Pengeluaran Interim Development Approval ini tidak memberi jaminan bahawa DP akan diluluskan pada masa hadapan dan Brif Perancangan bukanlah DP.

PERMOHONAN UNTUK INTERIM DEVELOPMENT APPROVAL YANG TIDAK MEMPUNYAI PERCANGGAHAN ZON (NO-ZONING CONFLICT)

Prosedur ini hanya terpakai untuk situasi di mana pembangunan tanah yang dicadangkan oleh Pemilik adalah sepadan dengan zon yang terdapat pada deraf pelan skim atau pelan tempatan. Untuk tujuan ini, pemohon boleh mengemukakan permohonan kepada LA/DBKK (untuk mendapatkan Interim Development Approval) dan pada masa yang sama kepada JTU (untuk tujuan penukaran). Walau bagaimanapun, pemohon perlu menyediakan Pelan Rangkaian.

- 19. Prosedur untuk membuat permohonan/aplikasi di atas adalah seperti berikut (Lihat **Lampiran 2**):-
 - (a) Pemilik perlu memohon/membuat aplikasi kepada LA atau DBKK untuk Interim Development Approval dengan menggunakan borang yang telah ditetapkan/disediakan oleh Lembaga Pusat. LA atau DBKK dengan serta merta merekod dan mengemukakan permohonan tersebut kepada Lembaga Pusat;
 - (b) Pelan Rangkaian yang mengandungi maklumat seperti konsep reka bentuk (conceptual design) yang dicadangkan (termasuk bagaimana tanah tersebut akan dipecahbahagi (subdivide) atau dicantum (amalgamate), jenis pembangunan, ketinggian bangunan, kepadatan pembangunan, status hakmilik dan jalan masuk (road access) hendaklah disertakan dalam aplikasi/permohonan untuk Interim Development Approval;
 - (c) Pemohon juga pada masa yang sama memohon kepada JTU untuk tujuan penukaran dengan menggunakan boring LSF 100005B beserta dengan Pelan Rangkaian, pelan/surat pengesahan zon dan maklumat geran.
 - (d) Sekiranya Lembaga Pusat meluluskan aplikasi/permohonan tersebut, TP (sebagai sekretariat Lembaga Pusat) akan mengeluarkan Interim Development Approval kepada LA atau DBKK dan disalinkan kepada Pemohon (Lihat **Lampiran 3**). Pada masa yang sama juga, pemohon boleh mengemukakan DP/BP dan pelan-pelan yang berkenaan kepada LA/DBKK untuk diproses selanjutnya (yakni mendapatkan ulasan teknikal).
 - (e) Sekiranya lengkap, JTU akan membuat pengiraan premium yang perlu dikenakan dan seterusnya menyediakan surat perakuan kepada Menteri melalui Pejabat Hasil Bumi untuk pertimbangan.

- (f) Sekiranya diluluskan, JTU akan mengeluarkan Surat Tawaran kepada pemohon. Setelah Surat Tawaran disetujuterima dan semua premium dibayar penuh, pemohon boleh melantik seorang Jurukur Berlesen untuk memohon RSP daripada Jurukur Daerah berkenaan dan seterusnya menjalankan pengukuran. Sekiranya relevan pemohon juga boleh memohon Lesen Pemaju daripada Pengawal Perumahan (Housing Controller).
- (g) LA/DBKK hanya boleh meluluskan (tanpa merujuk semula ke Lembaga Pusat) setelah semua permohonan penukaran (syarat guna tanah atau syarat hakmilik) diselesaikan. Dengan itu, LA/DBKK perlu mendapatkan bukti seperti Surat Tawaran yang telah disetujuterima dan dibayar penuh atau geran yang telah ditukarkan (converted title) dikeluarkan sebelum memberi sebarang kebenaran perancangan (Planning Permission).
- (h) Setelah mendapat kebenaran perancangan, pemohon perlu memohon untuk memecahbahagi geran yang telah ditukarkan (converted title) mengikut DP yang telah diluluskan.

Nota: Pengeluaran Interim Development Approval ini tidak memberi jaminan bahawa DP akan diluluskan pada masa hadapan dan Pelan Rangkaian bukanlah DP.

APLIKASI PENUKARAN DI MANA TERDAPAT DP YANG TELAH DILULUSKAN/DISAHKAN PADA TARIKH BERKUATKUASA

20. Prosedur untuk membuat permohonan/aplikasi di atas adalah seperti berikut:-
- (a) Pemilik perlu memohon/membuat aplikasi kepada PTU dengan mengemukakan DP yang telah diluluskan/disahkan;
 - (b) Borang yang ditetapkan oleh PTU untuk tujuan permohonan/aplikasi ini adalah LSF 100005A;
 - (c) Borang yang ditetapkan akan menyenaraikan kesemua dokumen/surat yang akan dilampirkan untuk/dalam menyokong aplikasi ini;
 - (d) PTU akan membuat pengiraan premium dan mengemukakan permohonan dan cadangan kepada Menteri melalui Pejabat Hasil Bumi;
 - (e) Sekiranya Menteri meluluskan aplikasi ini, PTU akan mengeluarkan Surat Tawaran kepada Pemilik/Pemohon bersama dengan terma dan syarat yang dikenakan;
 - (f) Pemohon/pemaju akan melantik Jurukur Berlesen dengan menggunakan Surat Tawaran yang telah diterimasetuju dan dibayar penuh; dan
 - (g) Jurukur Berlesen yang dilantik akan memohon RSP kepada Jurukur Daerah berkenaan dan seterusnya menjalankan pengukuran.

SIJIL KELAYAKAN MENDUDUKI BANGUNAN HANYA AKAN DIKELUARKAN SETELAH PROSES PENUKARAN DAN PENGUKURAN TELAH DISELESAIKAN

21. Pemaju haruslah melengkapkan/menyelesaikan proses Penukaran dan pengukuran dan mengambil segala langkah yang perlu untuk tujuan pengeluaran dokumen-dokumen yang berkaitan sebelum OC dikeluarkan;
22. Kesemua DP yang telah diluluskan/disahkan selepas Tarikh Berkuatkuasa haruslah mengandungi terma dan syarat yang dinyatakan dalam **Lampiran 4**;
23. Dalam situasi di mana Lembaga Pusat telah pun memberi Interim Development Approval, DP berdasarkan kelulusan tersebut hanya perlu ditangani di peringkat LA/DBKK sahaja tanpa perlu merujuk semula ke Lembaga Pusat;
24. Dalam situasi di mana bangunan dipecah bahagi untuk mendapatkan Hakmilik subsidiari, perkara berikut perlu dilaksanakan: -
 - (a) Arkitek atau lain-lain konsultan akan mengesahkan kepada LA dan DBKK bahawa "superstructure" telah lengkap (boleh dilakukan sebelum penyiapan praktikal). Garis panduan untuk pengesahan kelengkapan "superstructure" adalah dinyatakan dalam **Lampiran 5**;
 - (b) LA atau DBKK akan memaklumkan PTU sebaik sahaja "superstructure" telah disahkan lengkap; dan
 - (c) PTU akan merekodkan pengesahan "superstructure" tersebut dan pemaju/pemilik melalui Jurukur Berlesen yang dilantik boleh memohon untuk memecah bahagi bangunan dengan menggunakan Borang A (borang yang ditetapkan dalam Enakmen Tanah (Hakmilik Subsidiari) 1972) dan meluluskan permohonan (termasuk arahan untuk mengeluarkan RSP) sekiranya lengkap dan teratur.
25. Untuk meningkatkan kecekapan dan mengurangkan kos pemprosesan, LA dan DBKK perlulah merancang dan melaksanakan penyerahan semua pelan berkenaan seperti DP, BP, Brif Perancangan, Pelan Rangkaian dan pelan-pelan yang lain dalam bentuk/secara digital atau secara atas talian (online) dalam masa terdekat.

PROSEDUR BAGI LEMBAGA PUSAT

26. Lembaga Pusat perlulah mempertimbangkan permohonan untuk Interim Development Approval (Pelan Rangkaian atau Brif Perancangan) berdasarkan perspektif seperti berikut:-
 - (a) Polisi;
 - (b) Zon menurut/berdasarkan deraf pelan skim atau Pelan Struktur; dan
 - (c) Mana-mana arahan daripada Kabinet Negeri.

KEY PERFORMANCE INDEX

27. Setiap jabatan perlulah melengkapkan/melaksanakan proses permohonan selaras dengan tempoh masa yang telah ditetapkan (Lihat Lampiran 1 dan 2).

LAMPIRAN

28. Lampiran-lampiran yang terdapat dalam Pekeliling ini haruslah dilaksanakan dan dipatuhi sepenuhnya.


29. PENUTUP

29.1 Semua Setiausaha Tetap Kementerian, Ketua Jabatan Negeri, Pegawai Daerah/Penolong Pegawai Daerah, Ketua Badan Berkanun dan Ketua Agensi-agensi/ Pihak Berkuasa Tempatan adalah bertanggungjawab sepenuhnya terhadap pematuhan Pekeliling ini.

29.2 Pekeliling ini adalah berkuatkuasa mulai dari 1hb Jun 2017.

Sekian, terima kasih.

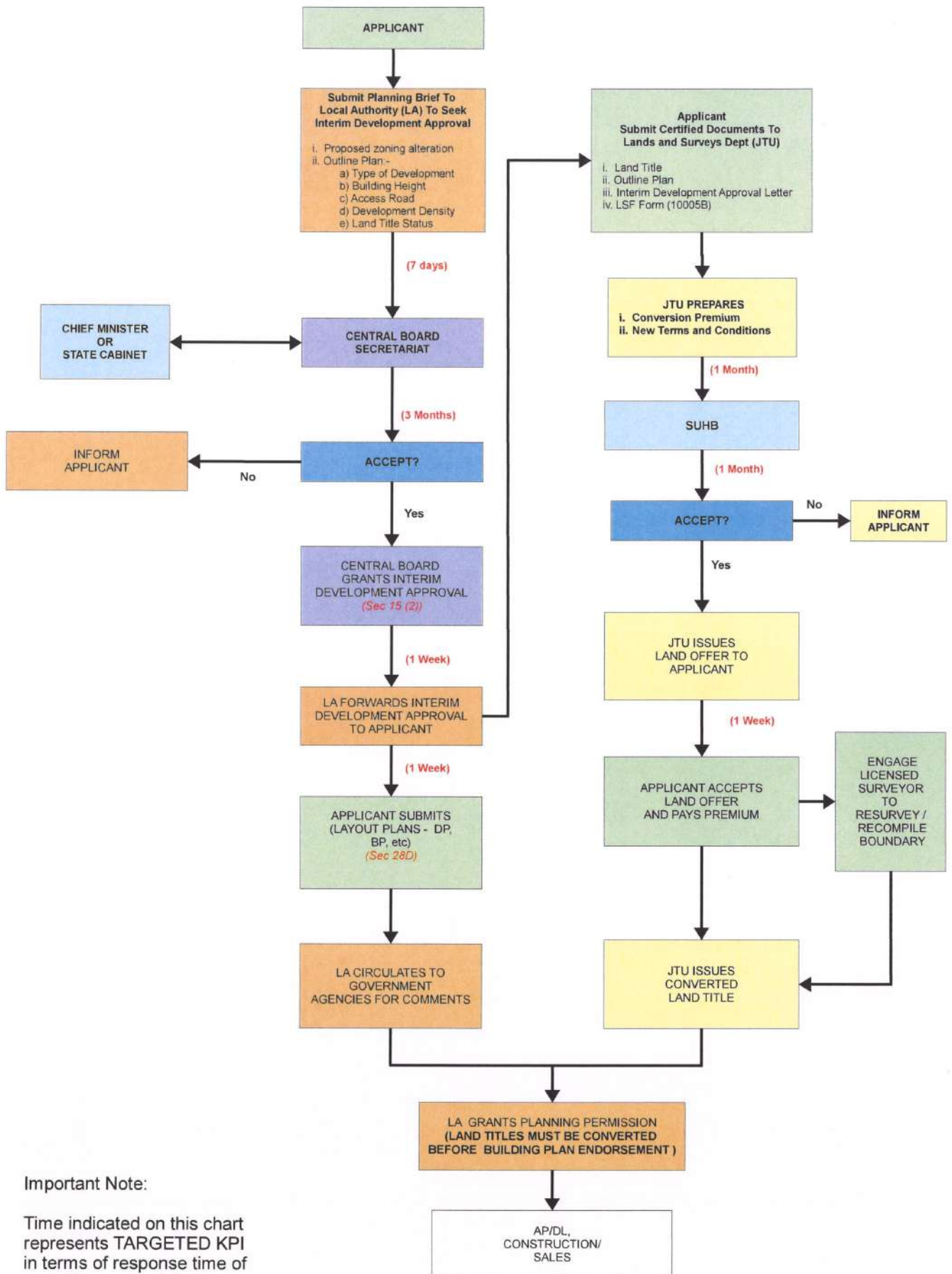
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"



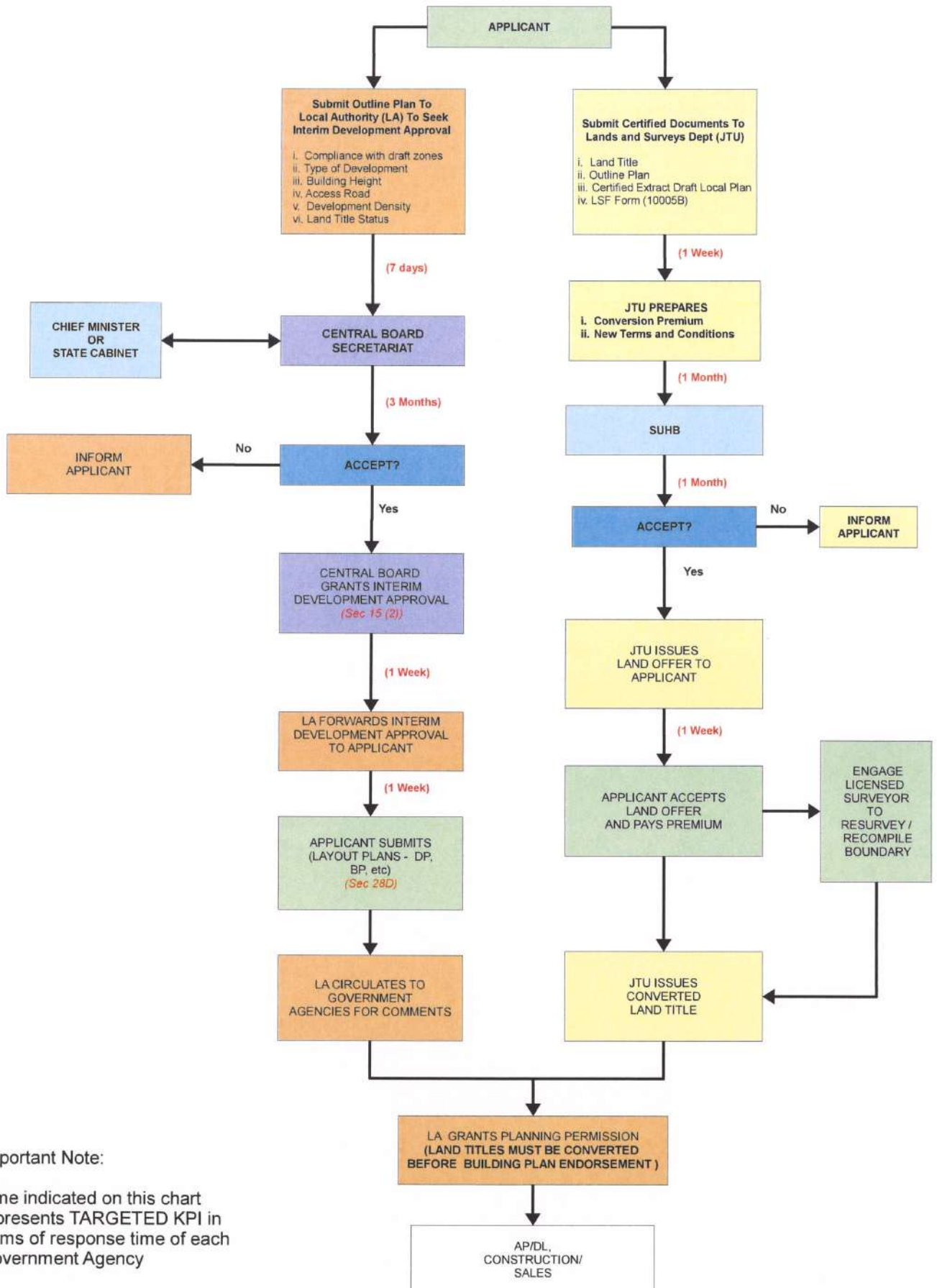
(TAN SRI SUKARTI BIN WAKIMAN)
Setiausaha Kerajaan Negeri

Tarikh: **01 JUN 2017**

LAMPIRAN 1 (ZONING CONFLICT) Proposed Development Conflicts With Draft Local Plan Zoning



LAMPIRAN 2 (NO ZONING CONFLICT) Proposed Development Complies With Draft Local Plan Zoning



Important Note:

Time indicated on this chart represents TARGETED KPI in terms of response time of each Government Agency

LAMPIRAN 3

SURAT INTERIM DEVELOPMENT APPROVAL

Kepala Surat LA/DBKK

Tarikh:

Kepada:

Pemilik Tanah

c/o Arkitek

Tuan/Puan,

Perkara : Permohonan Kelulusan Pembangunan Interim

Daripada : (contoh, pertanian kepada: (contoh perumahan pelbagai dan komersil)

Tanah : CL/NT _____

Nombor Rujukan permohonan dan tarikh :

=====

Merujuk kepada perkara di atas dan permohonan anda yang bernombor Rujukan _____ dan bertarikh _____ bersama dengan Brif Perancangan/Pelan Rangkaian.

Adalah sukacita dimaklumkan bahawa Permohonan anda untuk Kelulusan Pembangunan Interim telah diluluskan. Sila ambil maklum kelulusan ini adalah tertakluk dengan pematuhan sepenuhnya terma - terma dan syarat – syarat tersenarai di bawah :-

- (1) Kelulusan Pembangunan Interim ini bertujuan untuk memudahkan proses penukaran syarat kegunaan tanah ke atas hakmilik yang dirujuk di atas.
- (2) Kelulusan Pembangunan Interim ini hanya akan berkuatkuasa sepenuhnya setelah kebenaran merancang (Planning Permission) telah diperolehi dan Pemohon mematuhi semua undang-undang yang berkuatkuasa atau digubal daripada semasa ke semasa termasuk Ordinan Tanah (Cap 68), Ordinan Perancangan Bandar dan Desa (Cap 141) dan Ordinan Kerajaan Tempatan 1961.
- (3) Pembangunan pada masa hadapan haruslah mengikuti "conceptual design" dan ketumpatan (bagi setiap kegunaan yang berkaitan) yang telah ditetapkan dalam Taklimt Perancangan/Pelan Rangkaian di atas.

- (4) Maklumat di dalam surat ini tidak boleh digunakan sebagai ketetapan nilai tanah untuk apa jua tujuan termasuk pengiraan pampasan pengambilan tanah secara wajib di bawah Ordinan Pengambilan Tanah (Cap 69).
- (5) Kelulusan Pembangunan Interim ini adalah sah bagi tempoh yang tetap iaitu selama dua (2) tahun daripada tarikh surat ini. Sila ambil perhatian bahawa setelah tempoh yang ditetapkan telah tamat, kelulusan ini akan luput sama sekali.

Yang Benar,

s.k. Pemohon

LAMPIRAN 4

STANDARD TERMS IN ALL PLANNING PERMISSION

The following are overriding conditions, all of which must be performed to the satisfaction of the Local Authority as a requirement for the issuance of the Occupation Certificate ("OC"):-

- (a) where the development requires a change of use of the document of title as stated or implied in the document of title to the project land then the delivery to us of a certified true copy of each of the following (where applicable):-*
 - (i) converted document of title(s) of the project land;*
 - (ii) the letter of offer issued by the Director of Lands and Survey offering, among other things, the conversion of the project land's use to the use approved by this letter;*
 - (iii) receipt of payment of the premium and registration fees in full;*
 - (iv) whether or not there is any conversion of land use involved, receipt of payment of survey fees to the Board of Surveyors.*
- (b) the submission of the Building Plans in hardcopy and softcopy to us and to the Lands and Survey Department.*
- (c) the architect for the project is to issue the following certificate to (1) us; (2) Lands and Surveys Department; and (3) the appointed licensed surveyor certifying that where the building is intended to be sub-divided, certification that the superstructure of the building has been completed;*
- (d) as-built drawings to us and in the case of a subsidiary title project, (1) to include a plan identifying the common property and (2) parcel numbering consonant with the system stipulated by Lands and Surveys Department;*
- (e) notwithstanding the approval of the Development Plan, the building and other plans shall not be approved until the project land has/have been converted as evidenced by the payment of the premium in full pursuant to the Letter of*

Offer issued by the Director of Lands and Survey and the issuance of the converted document of title;

- (f) where the project involves sub-division of the project land then it is a requirement that in addition to evidence of payment of the fees due to the Board of Surveyors, that the letter of offer for the sub-division of the project land has been issued and accepted by the landowner concerned and that the premium and all other fees paid in full.*

[the rest of this page is intentionally left blank]

LAMPIRAN 5



PAM

**PERTUBUHAN AKITEK MALAYSIA
MALAYSIAN INSTITUTE OF ARCHITECTS**

Northern • Sabah • Sarawak • Southern Chapter

Our Ref: Pra/17/9036
Date: 23rd May 2017

Mr. Christopher Chin,
Working Committee For
The Review of Subsidiary Title and Management Corporation,
Kota Kinabalu.

Dear Mr. Chin,

GUIDELINES FOR THE CERTIFICATION OF COMPLETION OF SUPERSTRUCTURE BY THE ARCHITECT

With reference to PAM Sabah Chapter's Special Chapter Committee meeting held on 22nd May 2017 at 12.30 pm.

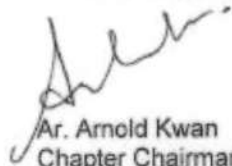
After much deliberation, we are pleased to append herewith the below guidelines as follows:

GUIDELINES FOR THE CERTIFICATION OF COMPLETION OF SUPERSTRUCTURE BY THE ARCHITECT TO TRIGGER THE APPLICATION AND SUBMISSION OF FORM A UNDER LAND (SUBSIDIARY TITLE ENACTMENT) 1972 FOR PTU APPROVAL AND THE ISSUANCE OF THE RSP FOR THE SURVEY OF THE SUB-DIVISION OF BUILDINGS.	
Building Components	Description of Construction Work <u>That Must be Completed</u> For Certification
a) Structural frameworks and floor slabs	<ul style="list-style-type: none">• All primary structural elements above lowest floor level including:<ul style="list-style-type: none">- Beams- Columns- Slabs and Suspended Slabs- Structural walls (if any)where applicable of all the Parcels• Retaining walls forming part of the structural element to the Parcels (if any)
b) Walls	<ul style="list-style-type: none">• External walls of all the Parcels• All party walls inclusive of wall stiffeners
c) Roofing and ceiling	<ul style="list-style-type: none">• Roof coverings and flashing to all the Parcels (if any)• Ceiling to all top floor parcels (if any)• Bare soffits of the floor slab to all the Parcels above

Please note that the above certification to the stage of superstructure is solely for subsidiary titles survey.

Thank you.

Yours sincerely,
For PAM Sabah Chapter



Ar. Arnold Kwan
Chapter Chairman 2017/2018