



KERAJAAN MALAYSIA

**PEKELILING KETUA SETIAUSAHA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN
KERAJAAN TEMPATAN
BILANGAN # TAHUN 2018**

***GARIS PANDUAN PENYEDIAAN PELAN SIAP BINA
(AS-BUILT PLAN)
BAGI TUJUAN PERMOHONAN SIJIL CADANGAN PELAN STRATA***

..... 2018

**PEKELILING KETUA SETIAUSAHA KEMENTERIAN
PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
BILANGAN ... TAHUN 2018**

***GARIS PANDUAN PENYEDIAAN PELAN SIAP BINA (AS-BUILT PLAN)
BAGI TUJUAN PERMOHONAN SIJIL FORMULA UNIT SYER
DAN SIJIL CADANGAN PELAN STRATA***

TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk menjelaskan panduan penyediaan pelan siap bina (as-built plan) (PSB) kepada juruukur tanah berlesen dan arkitek profesional untuk tujuan permohonan sijil cadangan pelan strata (CPSP) berdasarkan keperluan peruntukan perenggan 8A(1)(c) dan 20A(1)(c) Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*].

LATAR BELAKANG

2. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah mengeluarkan surat pemberitahuan tentang perakuan pelan siap-bina (As-Built) skim strata oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) melalui surat JKT.T.800-2/2 Klt.8(1) bertarikh 15hb Mac 2017. Sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 8A(1)(c)(i) dan (ii), Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), pelan tersebut perlu disediakan oleh Juruukur Tanah Berlesen atau Arkitek profesional serta diperakukan oleh pihak Berkuasa Perancangan Tempatan bagi tujuan permohonan CPSP di Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia.

Walau bagaimanapun terdapat ketidakseragaman penyediaan PSB yang menimbulkan masalah kepada pihak PBT untuk memberi perakuan. Sehubungan dengan itu, satu sesi perbincangan dan bengkel telah diadakan pada 20 Disember 2017 bersama wakil pihak berkuasa perancangan tempatan (PBT), Pesuruhjaya Bangunan (COB) DBKL,

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) Persekutuan, Pejabat Tanah dan Galian W.P. Kuala Lumpur (PTGKL), Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM), Persatuan Juruukur Tanah Bertauliah (PEJUTA) dan Persatuan Arkitek Malaysia (PAM) bagi memuktamadkan format kandungan PSB yang seragam.

TARIKH BERKUATKUASA

3. Pekeliling ini hendaklah dikuatkuasakan penggunaannya mulai tarikh ia dikeluarkan. Pekeliling ini boleh dimuat turun melalui pautan yang disediakan di laman sesawang rasmi Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

Sekian, terima kasih.

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

KSU KPKT

Lampiran

***GARIS PANDUAN PENYEDIAAN PELAN SIAP BINA
(AS-BUILT PLAN) BAGI TUJUAN PERMOHONAN
SIJIL FORMULA UNIT SYER (SiFUS) DAN
SIJIL CADANGAN PELAN STRATA (CPSP)***

Isi Kandungan

1. Tujuan
2. Latar Belakang
3. Pengukuran Bagi Penyediaan Pelan Siap Bina
4. Format Bagi Penyediaan Pelan Siap Bina
5. Permohonan Bagi Perakuan Pelan Siap Bina oleh PBT
6. Permohonan Bagi CPSP
7. Carta Alir Proses Pelaksanaan
8. Pemakaian
9. Pelaksanaan

1. Tujuan

Garis panduan ini bertujuan untuk menjelaskan panduan penyediaan pelan siap bina (as-built plan) (PSB) kepada juruukur tanah berlesen dan arkitek profesional untuk tujuan permohonan sijil cadangan pelan strata (CPSP) berdasarkan keperluan peruntukan perenggan 8A(1)(c) dan 20A(1)(c) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

2. Latar Belakang

- 2.1. Sebarang pemajuan hendaklah memperolehi Kebenaran Merancang (KM) dan kelulusan pelan bangunan daripada pihak berkuasa tempatan seperti peruntukan seksyen 21 dan 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172].
- 2.2. Pelan bangunan yang diluluskan adalah bertujuan untuk pihak berkuasa tempatan mengawal pembangunan daripada aspek teknikal seperti susun atur, reka bentuk bangunan, sistem laluan dan kemudahan awam.
- 2.3. Bagi tujuan permohonan sijil CPSP, perenggan 8A(1)(b) dan 20A(1)(b) Akta 318 mengehendaki bahawa salinan asal pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan hendaklah dikemukakan untuk permohonan tersebut.
- 2.4. Sekiranya salinan asal pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan tidak boleh didapati, perenggan 8A(1)(c) dan 20A(1)(c) Akta 318 memperuntukkan bahawa permohonan CPSP hendaklah disertai dengan–
 - i. *pelan bangunan*, yang diperakui oleh seorang juruukur tanah berlesen atau oleh seorang arkitek profesional sebagai telah dilukis mengikut ciri-ciri sebenar bangunan itu dan sebagai menggambarkan dengan sebenar-benarnya ciri-ciri itu; dan

ii. *perakuan daripada seorang pegawai pihak berkuasa tempatan yang berkenaan yang diberi kuasa sewajarnya bahawa bangunan sebagaimana yang digambarkan melalui pelan yang disebut dalam sub-perenggan (i), telah didirikan dengan kebenaran perancangan tetapi pelan dan spesifikasi yang dengan merujuk kepadanya kebenaran itu telah diberi tidak lagi boleh didapati, dan bahawa pihak berkuasa perancangan tempatan itu walau bagaimanapun berpuas hati yang bangunan sebagaimana yang digambarkan itu memenuhi kehendak perancangan.*

2.5. Sehubungan itu, juruukur tanah berlesen atau arkitek profesional hendaklah menyediakan pelan bangunan mengikut keperluan peruntukkan perenggan 8A(1)(c) dan 20A(1)(c) Akta 318 iaitu pelan siap bina (PSB) yang mengikut ciri-ciri sebenar bangunan yang telah dibina.

3. Pengukuran Bagi Penyediaan Pelan Siap Bina

3.1. Pemohon hendaklah melantik juruukur tanah berlesen atau arkitek profesional bagi melaksanakan pengukuran dan penyediaan PSB.

3.2. Juruukur tanah berlesen atau arkitek profesional hendaklah memberi perhatian kepada perkara-perkara berikut:

3.2.1 tambahan harta bersama yang telah diwujudkan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau pemilik asal atau pemaju yang mendapat kelulusan pihak berkuasa tempatan, contohnya surau, gimnasium dan lain-lain.

3.2.2 pengubahsuaian struktur binaan bangunan yang diwujudkan tetapi tidak mengikut sempadan sedia ada.

3.3. Juruukur tanah berlesen atau arkitek profesional hendaklah mengukur semua bangunan, termasuk semua ruang/bilik/struktur/bangunan yang akan mendefinisikan sempadan petak, petak aksesori dan harta bersama.

3.4. Ukuran bagi menentukan kedudukan bangunan-bangunan–

3.4.1 kedudukan setiap bangunan termasuk cucur atap, kajang dan langkan hendaklah diukur dan ditunjukkan dalam buku kerja luar;

3.4.2 kedudukan bangunan yang bertindih atau melampaui (*encroach*) sempadan ke dalam tanah rizab atau jalan atau lorong belakang hendaklah tidak melebihi 0.076 meter seperti yang dinyatakan di dalam Pekeliling Ketua Pengarah Ukur & Pemetaan Bilangan 3 tahun 2006. Had ini adalah ukuran bersudut tepat (*perpendicular*) kepada garis sempadan tanah rizab atau jalan atau lorong belakang berkenaan; dan

3.4.3 kegunaan setiap bangunan hendaklah dinyatakan.

3.5. Ukuran bagi menentukan ketinggian setiap tingkat–

3.5.1 ukuran ketinggian setiap tingkat hendaklah dibuat dan direkodkan kepada 0.01 meter terhampir; dan

3.5.2 perbezaan aras lantai antara tingkat (sama ada di bawah atau di atasnya) melalui celah tangga atau mana-mana bahagian yang sesuai di bangunan tersebut.

3.6. Ukuran bagi menentukan dimensi mendatar bagi struktur bangunan–

3.6.1 ukuran dimensi mendatar setiap petak, petak aksesori dan harta bersama hendaklah dibuat dan direkodkan kepada 0.01 meter terhampir;

3.6.2 ukuran dimensi mendatar struktur bangunan hendaklah dibuat sehingga ke permukaan dinding.

3.6.3 ukuran bagi petak, petak aksesori dan harta bersama:

- (1) Sempadan binaan petak, petak aksesori dan harta bersama perlu mengikut ciri-ciri binaan kekal di tapak.
- (2) Sekiranya terdapat pengubahsuaian kepada binaan asal tanpa kelulusan daripada pihak berkuasa berkenaan, maka sempadan binaan bagi petak dan harta bersama hendaklah dirujuk kepada had sempadan bagi petak dan harta bersama berdasarkan, kepada ciri-ciri binaan kekal sebagaimana yang dibandingkan dengan petak dan harta sama bersebelahan, maklumat dokumen perjanjian jual beli atau mana-mana maklumat yang sah.
- (3) Ketebalan dinding hendaklah ditentukan dan diukur.
- (4) Ukuran bagi semua harta bersama hendaklah dibuat secara terperinci ke atas setiap butiran yang berkenaan dan dinyatakan perihal kegunaannya.

Contoh kegunaan termasuklah pencawang elektrik, kolam renang, tempat letak kereta/motor pelawat dan OKU, balai pengawal, taman permainan, tempat buang sampah, rumah kelab (gimnasium, dobi, kedai, surau, dewan serba guna dan lain-lain) dan dari aspek laluan (tangga, tangga bergerak, koridor, jejantas, lif dan lain-lain).

- 3.7. Ukuran bagi ketinggian tingkat dan penentuan dimensi mendatar bagi struktur bangunan boleh menggunakan alat pengukur jarak elektronik seperti *Distometer*, *Range Finder*, *Total Station* dan seumpamanya. Penggunaan pita pengukur juga dibenarkan.

4. Penyediaan Pelan Siap Bina

4.1. Tanggungjawab Juruukur Tanah Berlesen atau Arkitek Profesional

Sekiranya terdapat harta bersama yang perlu ditunjukkan secara berasingan, suatu PSB untuk harta bersama berkenaan perlu dikemukakan. Contoh harta bersama seperti balai pengawal, taman permainan, tempat buang sampah, rumah kelab, gimnasium, dobi, kedai, surau, dewan serba guna, pencawang elektrik dan lain-lain.

4.2. Maklumat-maklumat dalam Pelan Siap Bina

4.2.1. PSB hendaklah mengandungi-

- (1) Pelan Tapak;
- (2) Pelan Keratan;
- (3) Pelan Tingkat/Pelan Lantai; dan
- (4) Pelan Indeks Bagi Pelan Tingkat/Pelan Lantai.

4.2.2. Maklumat-maklumat lain dalam PSB termasuk-

- (1) Tajuk pelan;
- (2) Perakuan/tandatangan pemilik asal /pemohon;
- (3) Perakuan Juruukur Tanah Berlesen atau Arkitek Profesional ;
- (4) Nombor fail pihak berkuasa perancangan tempatan; dan
- (5) Tajuk lukisan.

4.2.3. Pelan Tapak

Pelan Tapak hendaklah mengandungi pelan kunci, pelan lokasi dan pelan tapak bina.

- (1) Pelan Kunci dan Pelan Lokasi

Pelan Kunci dan Pelan Lokasi hendaklah menunjukkan kedudukan lot bagi bangunan yang terlibat yang mengandungi tajuk, skala dan petunjuk arah utara.

(2) Pelan Tapak Bina

Pelan Tapak Bina hendaklah dilukis mengikut skala dan menunjukkan maklumat–

- (a) sempadan lot dengan bering dan jarak dan nombor lot;
- (b) sempadan lot bersebelahan (abutal), nombor-nombor lot bersebelahan dan jalan-jalan serta namanya;
- (c) tajuk, skala dan petunjuk arah utara;
- (d) hujung setiap bangunan sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi dilukis dengan garisan hitam pekat;
- (e) setiap bangunan hendaklah dinomborkan
- (f) hujung setiap blok menara dengan garisan hitam petak bersama dengan abjad pengenalan bagi kes sesuatu bangunan yang mengandungi lebih daripada satu blok menara; dan
- (g) mana-mana cucur atap, kajang dan langkan yang bukan sebahagian mana-mana petak yang mengunjur ke suatu rizab jalan ditunjukkan dengan garisan hitam putus-putus tanpa perlu berskala;

4.2.4. Pelan Keratan

Keratan tegak biasanya diambil daripada pandangan hadapan tiap-tiap bangunan serta menunjukkan–

- (1) tajuk termasuk nombor bangunan, nombor blok sementara dan skala;

- (2) lantai dan siling setiap tingkat dan nombor tingkat; dan
- (3) ketinggian tiap-tiap tingkat kepada 0.1 meter terhampir;

4.2.5. Pelan Tingkat

Pelan tingkat hendaklah disediakan bagi setiap tingkat.

- (1) Pelan tingkat hendaklah mengandungi–
 - (a) tajuk yang termasuk nombor bangunan, abjad pengenalan menara, nombor tingkat, nombor petak, nombor petak aksesori dan skala;
 - (b) petunjuk arah utara; dan
 - (c) maklumat dimensi binaan dinding sekeliling bangunan termasuk ketebalan dinding.
- (2) Pelan tingkat dilukis mengikut skala dan hendaklah menunjukkan–
 - (a) setiap struktur binaan asal yang mendefinisikan sempadan petak dengan garisan malar berwarna hitam dan jarak sempadan ditunjukkan kepada 0.1 meter terhampir;
 - (b) struktur binaan asal yang mendefinisikan sempadan antara dua petak, harta bersama atau dinding tidak berkongsi akan ditunjuk dengan garisan berkembar, kecuali petak tanpa struktur (contoh tempat letak kereta);
 - (c) struktur binaan ubahsuai, ditunjukkan dengan garisan merah malar.
 - (d) struktur binaan asal yang mendefinisikan sempadan tetapi telah di roboh ditunjukkan dengan garisan biru putus-putus;

- (e) ruang kegunaan harta bersama secara keseluruhan hendaklah ditunjukkan yang mana kedudukan dan tiap-tiap kegunaannya dinyatakan secara terperinci.

Contohnya termasuklah pencawang elektrik, kolam renang, tempat letak kereta/motor pelawat dan OKU, balai pengawal, taman permainan, tempat buang sampah, rumah kelab, gimnasium, dobi, kedai, surau, dewan serba guna dan lain-lain serta harta bersama berkaitan dengan aspek laluan seperti tangga, tangga bergerak, lif dan seumpamanya;

4.2.6. Pelan Indeks Bagi Pelan Tingkat

Sekiranya terdapat mana-mana tingkat yang luas sehingga menyebabkan penyediaan pelan tingkat melebihi daripada satu(1) folio, juruukur tanah atau arkitek profesional perlu menyediakan Pelan Indeks bagi menunjukkan keseluruhan lantai bagi tingkat berkenaan;

4.2.7. Perakuan Juruukur Tanah Berlesen atau Arkitek Profesional

Perakuan juruukur tanah berlesen atau arkitek profesional adalah seperti berikut:

“Saya memperakui bahawa butiran di dalam pelan-pelan siap bina ini adalah menurut kehendak-kehendak Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318], dan setuju menerima tanggungjawab penuh dengan sewajarnya.

Bertarikh hari bulan 20

.....
**Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458/
Arkitek Profesional Berdaftar di bawah Akta 117**

4.2.8. Perakuan Pihak Berkuasa Tempatan

Perakuan pihak berkuasa tempatan adalah seperti berikut:

Saya, seorang pegawai pihak berkuasa tempatan, memperakui menurut subseksyen 8A(1)(c) / 20A(1)(c) Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*], bahawa bangunan-bangunan sebagaimana yang digambarkan melalui pelan ini, telah didirikan dengan kebenaran perancangan tetapi pelan dan spesifikasi yang dengan merujuk kepada kebenarannya itu telah diberi tidak lagi boleh didapati, dan bahawa saya walau bagaimanapun berpuas hati yang bangunan sebagaimana digambarkan itu memenuhi kehendak perancangan bagi maksud pengeluaran hakmilik strata.

Bertarikh hari bulan 20

.....
Pihak Berkuasa Tempatan

Contoh PSB adalah seperti di **Lampiran A1 – A5**.

5. Permohonan Bagi Perakuan PSB Oleh PBT

5.1. Semasa mengemukakan permohonan untuk perakuan, juruukur tanah berlesen atau arkitek profesional hendaklah mengemukakan dokumen-dokumen berikut:

5.1.1 Fi yang ditetapkan oleh PBT;

5.1.2 Salinan surat pelantikan arkitek profesional atau juruukur tanah;

5.1.3 Lima (5) salinan *hardcopy* PSB; dan

5.1.4 Lima (5) salinan *softcopy* (format *.dwg / *.dxf) PSB

5.2. Sebaik sahaja menerima PSB daripada juruukur tanah berlesen atau arkitek profesional, pihak berkuasa tempatan hendaklah memperakukan PSB tersebut jika berpuas hati bahawa pelan PSB yang disediakan memenuhi kehendak perancangan adalah untuk tujuan pengeluaran hakmilik strata selaras dengan peruntukan subperenggan 8A(1)(c) bagi pembangunan satu fasa atau bagi fasa pertama, atau 20A(1)(c) bagi pembangunan fasa kedua dan berikutnya.

6. Carta Alir Proses Pelaksanaan

Ringkasan proses aliran kerja adalah seperti di **Lampiran B**.

7. Pemakaian

Garis panduan ini adalah terpakai bagi penyediaan PSB oleh juruukur tanah berlesen atau arkitek profesional untuk tujuan permohonan SiFUS dan permohonan CPSP dalam proses pengeluaran hakmilik strata.

8. Pelaksanaan

Garis panduan ini berkuatkuasa mulai tarikh Pekeliling Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dikeluarkan.