

**PROSEDUR PERMOHONAN
KEBENARAN MERANCANG (KM)
TEMPOH TERHAD DI BAWAH
PERENGGAN 22(5)(a)
AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976
[AKTA 172]**

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172

PPA 15

Diterbitkan di Malaysia Oleh:
PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Blok F5, Kompleks F, Presint 1,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62675 Wilayah Persekutuan, Putrajaya

ISBN : 978-983-2839-92-7

Hak Cipta Terpelihara

Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam bentuk dengan apa cara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada Ketua Pengarah PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)

Walaupun setiap usaha telah dibuat untuk menyemak ketepatan penerbitan ini, PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa) tidak bertanggungjawab ke atas sebarang kesilapan jika ada. Sebarang teguran untuk memperbaiki penerbitan ini adalah dialu-alukan oleh pihak kami.



PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

<http://www.planmalaysia.gov.my>

Tarikh Terbitan : Julai 2020
Cetakan Kedua 2021

PRAKATA

Panduan Pelaksanaan Akta 172: Prosedur Permohonan Kebenaran Merancang (KM) Tempoh Terhad Di Bawah Perenggan 22(5)(a) ini disediakan untuk menjelaskan tafsiran bagi perenggan 22(5)(a) Akta Perancang Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172) dan juga sebagai panduan kepada Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) serta agensi yang berkaitan dalam memproses permohonan KM Tempoh Terhad.

Keperluan penyediaan PPA adalah untuk menjelaskan dan memberi kefahaman kandungan berdasarkan seksyen berkaitan yang telah diperuntukkan di dalam Akta 172. PPA ini mengandungi perkara berkaitan proses dan prosedur yang boleh dilaksanakan melalui permohonan KM Tempoh Terhad di peringkat PBPT.

Dengan adanya panduan ini dapat memudahcara PBPT dan pihak yang berkaitan dalam melaksanakan proses dan prosedur yang seragam bagi Permohonan KM Tempoh Terhad Di Bawah Perenggan 22(5)(a) Akta 172.

ISI KANDUNGAN

1.0	PENGENALAN	1
2.0	TUJUAN	3
3.0	PERUNTUKAN PERUNDANGAN	4
3.1	Akta Perancangan Bandar Dan Desa, 1976 (Akta 172)	4
3.2	Kanun Tanah Negara, 1965 (Akta 56)	6
3.3	Akta Jalan, Parit Dan Bangunan, 1974 (Akta 133)	10
4.0	TAFSIRAN UMUM BAGI KM TEMPOH TERHAD	12
5.0	TAJUK PERMOHONAN KM TEMPOH TERHAD	14
6.0	KATEGORI DAN AKTIVITI YANG DIBENARKAN DI BAWAH PERMOHONAN KM TEMPOH TERHAD	16
6.1	Perubahan Material Penggunaan Bangunan	16
6.2	Perubahan Material Penggunaan Tanah	19
6.3	Pemajuan Infrastruktur	21
6.4	Pemajuan Aktiviti Pertanian Yang Dijalankan Di Atas Tanah Pertanian Dan Tanah Yang Diberikan TOL/Pajakan Tanah Rizab	22
7.0	TEMPOH DIBERIKAN UNTUK AKTIVITI KM TEMPOH TERHAD	24
7.1	Tempoh KM Tempoh Terhad	24
7.2	Tempoh Lanjutan	25
8.0	PROSES DAN PROSEDUR KM TEMPOH TERHAD	28
8.1	Permohonan KM Tempoh Terhad Bagi Pemajuan/Aktiviti Yang Belum Dimajukan	28
8.2	Permohonan KM Tempoh Terhad Bagi Pemajuan/ Aktiviti Yang Telah Dimajukan	28
8.3	Permohonan Lanjutan Tempoh	29
9.0	KAEDAH PENGAWALAN BAGI KM TEMPOH TERHAD	31
10.0	KESIMPULAN	32

SENARAI JADUAL

Jadual 1:	Contoh Tajuk Bagi Permohonan KM Tempoh Terhad	15
Jadual 2:	Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan Bagi Pemajuan Yang Melibatkan Perubahan Material Penggunaan Bangunan	17
Jadual 3:	Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan Bagi Pemajuan Yang Melibatkan Perubahan Material Penggunaan Tanah	20
Jadual 4:	Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan Bagi Pemajuan Infrastruktur	21
Jadual 5:	Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan Bagi Pemajuan Aktiviti Pertanian Yang Dijalankan Di Atas Tanah Pertanian Dan Tanah Yang Diberikan TOL / Pajakan Tanah Rizab	23
Jadual 6:	Perbandingan Tempoh Dan Tempoh Lanjutan KM Tempoh Terhad	27

SENARAI RAJAH

Rajah 1:	Carta Alir Proses Permohonan KM Tempoh Terhad	30
----------	---	----

1.0 PENGENALAN

Keperluan penyediaan Panduan Pelaksanaan Akta (PPA 15), Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172) ini disediakan berdasarkan maklum balas yang diterima daripada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) yang memohon penjelasan berkaitan proses dan prosedur yang boleh dipraktikkan melalui pemberian Kebenaran Merancang (KM) secara tempoh terhad.

KM merupakan suatu kebenaran secara bertulis yang diberikan oleh PBPT kepada individu untuk menjalankan pemajuan sebagaimana yang diperuntukkan di Bahagian IV: Kawalan Perancangan dalam Akta 172.

KM Tempoh Terhad merupakan permohonan KM seperti yang dinyatakan mengikut seksyen 21 Akta 172. Dengan mengambil kira peruntukan perenggan 22(5)(a) Akta 172 syarat KM hanya diberikan untuk suatu tempoh yang terhad sahaja. Setelah tamat tempoh KM tersebut, penggunaan tanah atau bangunan itu hendaklah dikembalikan semula kepada kegunaan asalnya.

Terdapat PBPT yang telah melayan permohonan KM Tempoh Terhad di bawah peruntukan perenggan 22(5)(a) Akta 172 ini. Walau bagaimanapun terdapat perbezaan mengenai terma, aktiviti yang dibenarkan, proses dan prosedur yang berbeza digunakan di antara PBPT dalam melayan permohonan kebenaran merancang di bawah perenggan 22(5)(a) Akta 172.

Terdapat pelbagai terma yang digunakan seperti KM Sementara, KM Bertempoh dan KM Terhad serta KM di mana tempoh pemajuan dinyatakan sebagai syarat kebenaran merancang.

Terdapat PBPT yang mentafsirkan penggunaan perenggan 22(5)(a) Akta 172 melibatkan permohonan perubahan material bangunan atau perubahan material tanah sahaja. Selain itu, ada yang mentafsirkan perenggan 22(5)(a) Akta 172 hanyalah syarat yang dikenakan ke atas sesuatu permohonan KM.

Terdapat juga PBPT menggunakan tafsiran perenggan 22(5)(a) Akta 172 untuk memberi KM Tempoh Terhad bagi permohonan yang berlawanan dengan rancangan pemajuan tetapi pemajuan yang dijalankan adalah selaras dengan syarat nyata tanah. KM Tempoh Terhad juga diberikan kepada pembangunan infrastruktur yang berkepentingan awam bagi menyokong keperluan penduduk dan mengoptimalkan penggunaan tanah dan bangunan.

Perbezaan pemahaman dan tafsiran terhadap perenggan 22(5)(a) ini menjadi asas kepada penyediaan PPA KM Tempoh Terhad bagi tujuan penyelarasan permohonan KM kepada semua PBPT yang telah atau akan melaksanakan KM Tempoh Terhad seperti yang ditafsirkan di bawah perenggan 22(5)(a) Akta 172.

2.0 TUJUAN

Panduan Pelaksanaan Akta (PPA 15), Akta 172: Prosedur Permohonan Kebenaran Merancang (KM) Tempoh Terhad Di Bawah Perenggan 22(5)(a) Akta 172 ini disediakan bertujuan untuk memberi pemahaman, panduan dan rujukan kepada PBPT, *stakeholder* dan lain-lain pihak yang berkepentingan.

PPA KM Tempoh Terhad akan memperincikan perkara-perkara seperti berikut:

- i. Peruntukan Perundangan;
- ii. Tafsiran Umum KM Tempoh Terhad;
- iii. Penyelarasan Tajuk Permohonan;
- iv. Kategori dan Aktiviti bagi KM Tempoh Terhad;
- v. Tempoh bagi Permohonan KM Tempoh Terhad;
- vi. Proses Permohonan KM Tempoh Terhad;
- vii. Layanan Terhadap KM Tempoh Terhad; dan
- viii. Kaedah Pengawasan Bagi KM Tempoh Terhad.

Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) boleh melaksanakan KM Tempoh Terhad dengan menjadikan PPA ini sebagai rujukan dan diselaraskan mengikut kesesuaian perancangan di Negeri dan Pihak PBPT masing-masing.

3.0 PERUNTUKAN PERUNDANGAN

Pembangunan tanah di Malaysia adalah dikawal secara dualistik melalui undang-undang tanah dan juga undang-undang perancangan. Oleh itu, pembangunan tanah yang dicadangkan perlu mematuhi kehendak undang-undang tanah dan juga keperluan undang-undang perancangan.

Istilah pihak berkuasa perancangan ditakrifkan dalam seksyen 5 KTN 1965 sebagai mana-mana pihak berkuasa yang mempunyai bidang kuasa di bawah mana-mana undang-undang yang pada masa itu berkuatkuasa mengenai perancangan bandar, perancangan desa atau kedua-duanya.

3.1 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

Subseksyen 2(1) Akta 172 telah mentafsirkan kebenaran merancang merupakan kebenaran yang diberikan, dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan pemajuan dalam sesuatu kawasan.

Manakala subseksyen 19(1) Akta 172 memperuntukkan tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan (PBT), 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) Akta 172.

Dalam konteks ini, pemajuan ditafsirkan sebagai *“...menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat sesuatu perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan "memajukan" hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya.”*

Manakala, perenggan 22(5)(a) yang memperuntukkan syarat-syarat yang dikenakan di bawah subseksyen 22(3) Akta 172 bolehlah termasuk iaitu:

(a) *yang memberi kesan bahawa kebenaran merancang yang diberikan berkenaan dengan apa-apa perubahan mengenai penggunaan tanah atau bangunan adalah hanya untuk **suatu tempoh yang terhad** dan bahawa, selepas tamat tempoh itu, penggunaan tanah atau bangunan itu sebagaimana yang dibenarkan oleh kebenaran merancang itu hendaklah terhenti dan tanah atau bangunan itu hendaklah dikembalikan kepada kegunaannya yang asal.*

Oleh itu, perenggan 22(5)(a) Akta 172 dapat ditakrifkan sebagai satu kebenaran untuk memajukan tanah atau bangunan yang bertentangan dengan syarat asalnya dengan syarat suatu tempoh terhad diberikan terhadap pemajuan tersebut dan ianya perlu dikembalikan kepada kegunaan asal setelah tamat tempoh kebenaran yang diberikan.

Namun begitu, jenis pemajuan yang dibenarkan bagi KM Tempoh Terhad tidak dinyatakan dengan jelas. Begitu juga dengan tempoh terhad yang diberikan tidak dinyatakan secara spesifik di dalam Akta 172.

Oleh itu, PPA ini disediakan bagi memberi panduan kepada PBN dan PBPT terhadap kategori, jenis permohonan yang boleh dikemukakan serta tempoh masa yang boleh dikenakan di bawah KM Tempoh Terhad.

3.2 Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)

Sekiranya tuan punya tanah bermilik ingin memajukan tanah yang dimilikinya, beliau perlu memastikan bahawa kegunaan tanah yang dicadangkan tidak melanggar kategori, syarat nyata, syarat tersirat dan sekatan kepentingan yang mungkin dikenakan.

Pentadbir tanah boleh mengambil tindakan sepertimana Kanun Tanah Negara (KTN) iaitu di bawah seksyen 127 sehingga seksyen 129 KTN untuk remedi pelanggaran syarat tersebut.

Tempoh

Perenggan 127(3)(b) KTN menyatakan tiada apa jua tindakan boleh diambil iaitu tidak boleh mengambil tindakan merampas tanah yang telah melanggar syarat keadaan selepas 12 tahun daripada tarikh pelanggaran syarat tanah berkenaan berlaku.

Oleh itu, pemajuan yang didirikan yang melanggar kategori, syarat nyata, syarat tersirat dan sekatan kepentingan tidak boleh diarahkan untuk dikembalikan kepada kegunaan asal sekiranya pelanggaran syarat tersebut telah melebihi 12 tahun dari tarikh pelanggaran syarat tanah tersebut berlaku.

Pemberian tempoh bagi KM Tempoh Terhad perlu mengambil kira kepada perenggan 127(3)(b) agar pelaksanaannya tidak bercanggah dengan peruntukan KTN.

Penggunaan lain tanah selain daripada yang ditetapkan

Peruntukan dalam subseksyen 115(4), subseksyen 116(4) dan subseksyen 117(1) KTN membolehkan PBN membenarkan kelonggaran ke atas kategori tanah selain daripada tujuan asalnya.

Syarat-syarat mengenai kategori pertanian dijelaskan dalam seksyen 115 KTN. Tanah pertanian hendaklah digunakan untuk tanaman, ternakan, akuakultur dan lain-lain. Walau bagaimanapun, kelonggaran diberi untuk kegunaan-kegunaan lain yang berkaitan dengan pertanian seperti pembinaan rumah bagi pekerja, kilang untuk memproses hasil pertanian dan sebagainya seperti yang dinyatakan di bawah perenggan 115(4)(f).

Perenggan 115(4)(g) menjelaskan terdapatnya peruntukan yang membolehkan PBN membenarkan penggunaan dalam tanah pertanian yang tiada kena mengena dengan pertanian. Perenggan 115(4)(f) dan (g) ditafsirkan sebagai memberi kuasa kepada PBN untuk membenarkan kegunaan yang tiada kaitan dengan kategori pertanian.

Di bawah perenggan 115(4)(f), PBN boleh membenarkan penggunaan tanah pertanian bagi tujuan selain daripada pertanian dengan menetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri. Di bawah perenggan 115(4)(g), PBN boleh

membenarkan mana-mana tujuan berdasarkan kepada keadaan-keadaan sesuatu kes tertentu.

Tanah *First Grade*

Geran putih atau geran *first grade* wujud di Negeri Selat seperti Pulau Pinang dan Melaka. Tanah *first grade* bermakna tanah yang tidak ada sekatan tentang kegunaan. Tanah tersebut boleh digunakan sama ada untuk bangunan kediaman, perniagaan, perindustrian, pertanian dan perlombongan. Sekiranya batu-bata ataupun tanah liat dipindah daripada tanah berkenaan tidak akan dikenakan bayaran royalti (Rujuk seksyen 45 dan Jadual 3 para 5 *National Land Code Penang and Malacca Title* 1963).

Tanah *first grade* yang dibenarkan kegunaan untuk apa-apa sahaja mungkin akan menyebabkan berlaku pelanggaran guna tanah. Oleh itu, KM Tempoh Terhad boleh diberikan bagi pembangunan yang tidak bercanggah dengan syarat tanah.

Lesen Pendudukan Sementara

Di bawah seksyen 65 KTN, Lesen Pendudukan Sementara (TOL) ialah satu kelulusan yang diberikan oleh PBN kepada mana-mana orang untuk menduduki mana-mana tanah atau mengguna mana-mana tanah dalam bentuk lesen yang bersifat sementara. Tanah-

tanah yang diluluskan TOL ialah bagi tanah-tanah yang tidak boleh diberimilik. TOL hanya boleh dikeluarkan ke atas tanah-tanah seperti berikut:

- i. Tanah kerajaan;
- ii. Tanah lombong yang tidak digunakan bagi maksud perlombongan; dan
- iii. Tanah rizab yang tidak digunakan bagi maksud ianya dirizabkan.

Pembangunan di atas tanah TOL adalah bersifat sementara di mana pembangunan struktur kekal tidak dibenarkan di atas tanah TOL. Oleh itu KM Tempoh Terhad adalah alternatif yang boleh dikenakan kepada pembangunan ke atas tanah TOL sebagai salah satu kaedah pengawalan perancangan dan pembangunan.

3.3 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)

Subseksyen 70(12) Akta 133 menyatakan seseorang yang menggunakan sesuatu bangunan atau bahagian sesuatu bangunan bagi sesuatu maksud yang lain dari maksud yang baginya ia telah dibina pada asalnya **tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada PBT** telah membuat suatu kesalahan.

Kesalahan terbukti boleh apabila disabitkan dikenakan denda tidak lebih daripada dua puluh lima ribu ringgit dan juga boleh dikenakan denda tambahan tidak melebihi lima ratus ringgit bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas suatu notis untuk memberhentikan bangunan itu daripada digunakan bagi maksud lain itu telah disampaikan kepada orang itu.

Bagi menterjemahkan subseksyen 70(12) Akta 133, Prosedur KM Tempoh Terhad boleh digunakan sebagai suatu tatacara untuk mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada PBT bagi seseorang yang menggunakan sesuatu bangunan atau bahagian sesuatu bangunan bagi sesuatu maksud yang lain dari maksud yang baginya ia telah dibina pada asalnya.

4.0 TAFSIRAN UMUM BAGI KM TEMPOH TERHAD

Permohonan KM yang diberikan kelulusan secara bertempoh atau sementara sebagai satu syarat tambahan terhadap pemajuan. Setelah tamat tempoh yang diberikan, penggunaan tanah atau bangunan tersebut perlu dikembalikan kepada kegunaan asal.

Permohonan KM Tempoh Terhad ditafsirkan seperti berikut:

- i. Pemajuan yang dimaksudkan itu hanyalah bersifat sementara yang mempunyai suatu **tempoh tertentu**;
- ii. Pemajuan bagi suatu **struktur baharu bersifat sementara atau bangunan sementara**;
- iii. Pemajuan yang dicadangkan mungkin **bercanggah dengan rancangan pemajuan** yang diwartakan bagi kawasan tersebut namun mempunyai kepentingan awam dan nilai ekonomi kepada kawasan setempat; dan
- iv. Pemajuan yang dicadangkan di atas **tanah bukan milik tetap** seperti tanah yang diberi lesen pendudukan sementara.

KM Tempoh Terhad diberikan kepada permohonan seperti berikut:

- i. Permohonan yang melibatkan perubahan material bangunan bagi perubahan kegunaan secara sementara dan tidak melibatkan perubahan struktur sama ada

selaras atau tidak selaras dengan rancangan pemajuan sedia ada;

- ii. Permohonan yang melibatkan perubahan material tanah bagi pendirian struktur sementara sahaja yang struktur tersebut boleh diberikan permit sementara pembinaan struktur serta yang berlawanan dengan rancangan pemajuan sedia ada;
- iii. Permohonan pemajuan bagi pendirian infrastruktur (yang tidak melibatkan pendirian bangunan) yang berkepentingan awam bagi menyokong keperluan penduduk; dan
- iv. Permohonan terhadap pemajuan aktiviti pertanian termasuk akuakultur dan ternakan yang melibatkan pembinaan struktur sementara.

5.0 TAJUK PERMOHONAN KM TEMPOH TERHAD

Permohonan KM Tempoh Terhad dengan KM di bawah seksyen 21 Akta 172 boleh dibezakan melalui tajuk permohonan KM yang dikemukakan bagi memudahkan pemantauan oleh PBPT sekiranya KM Tempoh Terhad tersebut sudah tamat tempoh dan perlu dikembalikan kepada kegunaan asal.

Terdapat beberapa istilah yang telah digunakan PBPT untuk membezakan KM Tempoh Terhad dengan KM di bawah seksyen 21 Akta 172. Antara penggunaan istilah tersebut adalah **'KM Sementara'**, **'KM Terhad'**, **'KM Bertempoh'** dan **'KM'** bagi maksud perenggan 22(5)(a) Akta 172.

Tajuk permohonan yang dikemukakan perlu menunjukkan ianya dimohon secara bertempoh di bawah peruntukan perenggan 22(5)(a) Akta 172. Bagi tujuan penyelarasan dan keseragaman, PPA ini telah menetapkan tajuk permohonan KM yang dimohon secara bertempoh di bawah peruntukan perenggan 22(5)(a) Akta 172 adalah seperti berikut:

“Permohonan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad(Nyatakan Jenis Pemajuan).... Bagi Maksud Perenggan 22(5)(a) Akta 172(Nyatakan no. lot/mukim/daerah/ negeri)... untuk Tetuan..... (Nyatakan nama pemohon) bagi satu tempoh(Nyatakan tempoh yang hendak dimohon)...”

Contoh tajuk bagi permohonan KM Tempoh Terhad yang dicadangkan adalah seperti di **Jadual 1**.

Jadual 1 : Contoh Tajuk bagi Permohonan KM Tempoh Terhad.

Jenis Permohonan	Cadangan Tajuk Permohonan KM Tempoh Terhad
KM Tempoh Terhad Bagi Perubahan Material Penggunaan Bangunan	Permohonan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad Perubahan Material Penggunaan Bangunan Kediaman Kepada Taska (Tadika) bagi Maksud Perenggan 22(5)(a) Akta 172 , Di Lot 1 Jalan Setia Alam, Shah Alam, Selangor bagi tempoh 3 tahun.
KM Tempoh Terhad Bagi Pembinaan Infrastruktur	Permohonan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad Bagi Pembinaan Menara Telekomunikasi Bagi Maksud Perenggan 22(5)(a) Akta 172 , Di Atas Tanah Rizab Kerajaan Di Persimpangan Jalan PJS 8/9, Petaling Jaya, Selangor bagi tempoh 5 tahun.
KM Tempoh Terhad Bagi Permohonan Pertanian	Permohonan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad Bagi Pembinaan Struktur <i>Rain Shelter</i> (Sementara) Bagi Maksud Perenggan 22(5)(a) Akta 172 , Di Atas Lot 2007 Di Mukim Beranang, Daerah Hulu Langat, Selangor bagi tempoh 5 tahun.

6.0 KATEGORI DAN AKTIVITI YANG DIBENARKAN DI BAWAH PERMOHONAN KM TEMPOH TERHAD

Permohonan KM Tempoh Terhad hanya tertakluk kepada beberapa jenis pemajuan atau aktiviti sahaja. Pemajuan atau aktiviti yang boleh dikemukakan melalui KM Tempoh Terhad boleh dikategorikan seperti berikut:

6.1 Perubahan Material Penggunaan Bangunan

Permohonan yang melibatkan perubahan material bangunan bagi perubahan kegunaan secara sementara dan tidak melibatkan perubahan struktur sama ada selaras atau tidak selaras dengan rancangan pemajuan sedia ada. Pemajuan ini akan melibatkan perubahan intensiti bangunan atau aktiviti sedia ada yang dibenarkan.

Kebaikan dan manfaat yang diperolehi dapat memenuhi keperluan dan permintaan terhadap aktiviti-aktiviti yang diperlukan oleh masyarakat setempat dan pemain industri (*industry players*).

Perkara ini juga memudahkan pihak berkuasa yang berkaitan khususnya pihak PBPT untuk membuat pemantauan serta mengawal aktiviti perancangan dan pemajuan yang tidak menjejaskan penduduk dan kawasan sekitarnya.

Jadual 2 : Aktiviti-aktiviti Yang Dibenarkan Bagi Pemajuan Yang Melibatkan Perubahan Material Penggunaan Bangunan.

Bil.	Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan	Justifikasi / Syarat Umum
1.	<p>Perubahan material kegunaan bangunan yang melibatkan premis kediaman di taman perumahan bagi tujuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Tadika ii. Taska iii. Pusat Asuhan/Jagaan Kanak-Kanak iv. Pusat Jagaan Orang Tua v. Pusat Jagaan Orang Kurang Upaya vi. Pusat Jagaan Wanita Bersalin (<i>confinement care</i>) vii. Rumah Penginapan (<i>holiday house</i>) viii. Kedai Kejiranan/Kedai Runcit ix. Kwarters Pekerja Asing x. Kemudahan Masyarakat (Balai Polis, Klinik Kesihatan, Pejabat Pos) xi. Firma Peguambela/Peguamcara xii. Syarikat Insurans xiii. Studio Fotografi xiv. Butik Pakaian xv. Butik Kecantikan xvi. Pusat Tuisyen 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemajuan/aktiviti di zon kediaman perlu selaras dengan rancangan pemajuan dan jadual kelas kegunaan tanah di dalam Rancangan Tempatan; • Pemajuan/aktiviti tersebut di kawasan perumahan tidak mendapat bantahan daripada pemunya tanah berjiran; • Terdapat keperluan mendesak terhadap aktiviti tersebut terutama yang melibatkan pemajuan/aktiviti kemudahan awam dan institusi awam; • Terdapat permintaan yang tinggi terhadap pemajuan/aktiviti tersebut terutama aktiviti yang menyokong aktiviti utama di kawasan tersebut; • Pemajuan/aktiviti tersebut perlu mendapatkan kelulusan lesen/permit daripada agensi yang berkaitan; • Pemajuan/aktiviti di perumahan jenis teres dan berkembar hanya dibenarkan di lot tepi (<i>corner lot</i>) sahaja kecuali bagi tujuan rumah penginapan (<i>holiday house</i>);

Bil.	Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan	Justifikasi / Syarat Umum
2.	<p>Perubahan material kegunaan bangunan yang melibatkan premis komersial di lot rumah kedai dan kedai pejabat bagi tujuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Hotel Bajet ii. Kuarters Pekerja iii. Kemudahan Masyarakat (Balai Polis, Klinik Kesihatan, Rumah Ibadat) iv. Stor Simpanan Barangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu mendapatkan permit penggunaan tanah selain daripada syarat nyata tanah. Contohnya syarat nyata kediaman tetapi dimajukan sebagai komersial; dan • Dibenarkan untuk permohonan baharu dan sedia ada.
3.	<p>Perubahan material kegunaan bangunan yang melibatkan bangunan industri bagi tujuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Kuarters Pekerja ii. Kedai Makan/Restoren iii. Kemudahan Aktiviti Rekreasi (Contoh: gelanggang futsal, badminton dan lain-lain) iv. Pusat Pameran (pameran kereta, perabot) v. Gudang (<i>Warehouse</i>) vi. Pasaraya vii. Cuci Kenderaan 	

Nota: Lain-lain aktiviti dan syarat-syarat yang berkaitan/bersesuaian boleh dimasukkan mengikut pertimbangan PBN dan PBT

6.2 Perubahan Material Penggunaan Tanah

Permohonan yang melibatkan perubahan material tanah bagi pendirian struktur sementara sahaja yang struktur tersebut boleh diberikan permit sementara pembinaan struktur.

Suatu pemajuan atau aktiviti yang tidak selaras dengan rancangan pemajuan sedia ada tetapi dibenarkan kerana ianya hanya bersifat sementara dan bukan struktur yang kekal. Pemajuan tersebut boleh diberhentikan pada bila-bila masa sekiranya diperlukan atau diarahkan.

Kebaikan dan faedah yang diperolehi oleh pemilik tanah adalah dapat memajukan tanah yang dimiliki tanpa perlu menunggu lama proses pengubahan dan pewartaan rancangan pemajuan.

Manakala PBPT atau PBN dapat meningkatkan hasil dan pendapatan kerajaan terhadap pemajuan tersebut. Pembangunan tanah rizab kerajaan dan tanah TOL akan mengoptimumkan penggunaan tanah dengan lebih ekonomik.

Jadual 3: Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan Bagi Pemajuan Yang Melibatkan Perubahan Material Penggunaan Tanah

Bil.	Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan	Justifikasi/ Syarat Umum
1.	Pemajuan/aktiviti di atas tanah milik: i. Pusat jualan kereta baharu dan terpakai ii. Papan iklan iii. Bangsal/ <i>openshed</i> iv. Gerai makanan sementara v. Gerai Buah-buahan vi. <i>Car Wash</i> vii. <i>Batching Plant</i> viii. Tapak semaian ix. Lain-lain aktiviti sokongan yang diluluskan PBN dan PBT	<ul style="list-style-type: none"> • Permohonan binaan atau struktur sementara baharu yang tidak selaras dengan rancangan pemajuan; • Pembinaan dan struktur sementara yang boleh diberikan kelulusan permit bangunan/struktur sementara oleh PBT; • Pemajuan atau aktiviti yang diluluskan oleh PBN di atas tanah rizab kerajaan dan tanah kerajaan yang diberi status TOL dan pajakan;
2.	Pemajuan/aktiviti di atas tanah rizab kerajaan dan TOL/pajakan: i. <i>Car Wash</i> ii. Gerai makanan sementara iii. Gerai Buah-buahan iv. Bangsal/ <i>openshed</i> v. Tapak Semaian vi. Tanaman Kontan vii. Tempat Letak Kereta viii. Lain-lain aktiviti yang dibenarkan oleh PBN	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak semaian dan tanaman kontan di bawah talian rentis tidak boleh melebihi 6 kaki tinggi; dan • Aktiviti sokongan bagi pemajuan yang diluluskan PBN atau PBT seperti <i>batching plant</i> yang digunakan sementara dalam tempoh pelaksanaan projek (tertakluk kepada penyediaan zon penampakan yang disyaratkan dan tidak terpakai untuk <i>batching plant</i>).
3.	Pemajuan/aktiviti di bawah talian rentis elektrik: i. Tapak Semaian ii. Tanaman Kontan iii. Tempat Letak Kereta	

Nota: Lain-lain aktiviti dan syarat-syarat yang berkaitan/bersesuaian boleh dimasukkan mengikut pertimbangan PBN dan PBT

6.3 Pemajuan Infrastruktur

Pembangunan infrastruktur bagi menyokong keperluan penduduk dan mengoptimumkan penggunaan bangunan atau tanah sedia ada.

Kebaikan dan manfaat yang diperolehi adalah dapat memenuhi keperluan dan permintaan terhadap keperluan masyarakat setempat. Selain itu, ianya dapat memaksimumkan pulangan ekonomi tanah dan mengoptimumkan penggunaan tanah tersebut.

Jadual 4: Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan Bagi Pemajuan Infrastruktur

Bil.	Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan	Justifikasi/ Syarat
1.	<ul style="list-style-type: none">i. Menara telekomunikasi di kawasan sekolah, rumah ibadat atau tanah pertanianii. Tempat letak kereta di bawah talian rentis atau jambatan	<ul style="list-style-type: none">• Pemajuan bagi penyediaan infrastruktur berkepentingan awam yang bersifat sementara bagi menyokong keperluan penduduk; dan• Pemajuan/aktiviti tersebut tidak mendapat bantahan daripada penghuni tanah berjiran.

Nota: Lain-lain aktiviti dan syarat-syarat yang berkaitan/bersesuaian boleh dimasukkan mengikut pertimbangan PBN dan PBT

6.4 Pemajuan Aktiviti Pertanian Yang Dijalankan Di Atas Tanah Pertanian Dan Tanah Yang Diberikan TOL/Pajakan Tanah Rizab

Pemajuan aktiviti pertanian termasuk penternakan dan akuakultur yang dijalankan di atas tanah pertanian dan tanah yang diberikan kebenaran untuk dimajukan oleh tuan tanah, tanah TOL atau di atas tanah rizab yang diberi pajakan boleh dipohon di bawah KM Tempoh Terhad dengan syarat-syarat tertentu.

Kebaikan mensyaratkan KM Tempoh Terhad bagi pemajuan aktiviti pertanian terutamanya yang berskala komersil adalah untuk memastikan kawalan dan pemantauan pembangunan di kawasan tanah tinggi dan lereng bukit dapat dilakukan. Di samping itu, sistem pengairan dan saliran yang sempurna di kawasan tersebut dapat disediakan.

Ini kerana pemajuan aktiviti pertanian yang melibatkan pembinaan *rain shelter* yang tidak terkawal akan menyebabkan berlakunya peningkatan kadar air larian permukaan yang boleh menyebabkan pelbagai isu seperti tanah runtuh dan banjir.

Jadual 5: Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan Bagi Pemajuan Aktiviti Pertanian Yang Dijalankan Di Atas Tanah Pertanian Dan Tanah Yang Diberikan TOL/Pajakan Tanah Rizab

Bil.	Aktiviti-Aktiviti Yang Dibenarkan	Justifikasi/ Syarat
1.	i. Pemajuan/aktiviti pertanian yang melibatkan pembinaan struktur <i>rain shelter</i> dan lain-lain struktur sementara ii. Penternakan Unggas (ayam, itik, burung walit) iii. Akuakultur iv. Tapak semaian	Pertimbangan hanya boleh diberikan kepada permohonan yang melibatkan perkara berikut: <ul style="list-style-type: none"> • Pemajuan pertanian komersial yang melebihi 3 hektar dan kurang daripada 40 hektar bagi tanah rata; • Pemajuan pertanian komersial yang melebihi 1 hektar bagi kawasan tanah tinggi; • Penternakan dan akuakultur yang berskala kurang daripada 3 hektar; dan • Pemajuan yang melibatkan 30 peratus keluasan tanah pertanian yang dibenarkan untuk aktiviti selain pertanian.

Nota: Lain-lain aktiviti dan syarat-syarat yang berkaitan/bersesuaian boleh dimasukkan mengikut pertimbangan PBN dan PBT

7.0 TEMPOH DIBERIKAN UNTUK AKTIVITI KM TEMPOH TERHAD

Tempoh bagi permohonan KM Tempoh Terhadap adalah tempoh terhadap pemajuan atau aktiviti yang dibenarkan oleh PBPT untuk suatu had masa sebelum dikembalikan kepada kegunaannya yang asal.

7.1 Tempoh KM Tempoh Terhadap

Akta 172 tidak menyatakan tempoh suatu had masa sebelum aktiviti atau pemajuan dikembalikan kepada kegunaannya yang asal. Tempoh yang diberikan untuk permohonan pertama aktiviti KM Tempoh Terhadap yang dicadangkan **tidak kurang daripada 1 tahun** dan **tidak melebihi 12 tahun** yang tertakluk kepada jenis kategori permohonan dan keselarasan terhadap rancangan pemajuan serta syarat tanah.

Justifikasi tempoh minima 1 tahun adalah berdasarkan tempoh permit dan lesen diberikan oleh PBT serta Lesen Pendudukan Sementara (TOL) seperti yang dinyatakan di subseksyen 67(1) KTN. Tempoh tamat yang dicadangkan adalah tidak lewat daripada penghujung tahun kalendar yang **berakhir pada 31 Disember**.

Tempoh maksima 12 tahun adalah berdasarkan perenggan 127(3)(b) KTN yang menyatakan tiada sebarang tindakan boleh diambil iaitu tidak boleh mengambil tindakan merampas tanah yang telah melanggar syarat kegunaan selepas 12 tahun daripada tarikh pelanggaran syarat tanah berkenaan berlaku.

7.2 Tempoh Lanjutan

7.2.1 Tempoh Lanjutan Bagi Permohonan Yang Selaras Dengan Rancangan Pemajuan

Bagi Permohonan KM Tempoh Terhad yang **selaras dengan rancangan pemajuan**, tempoh lanjutan boleh diberikan selagi mana pemajuan tersebut tertakluk kepada perkara-perkara berikut:

- i. Mendapat persetujuan daripada PBPT atau PBN;
- ii. Mendapatkan persetujuan pemilik tanah (sewaan/TOL/pajakan) dan pemilik bangunan;
- iii. Mendapatkan persetujuan pemunya tanah berjiran (subseksyen 21(8) Akta 172);
- iv. Mendapat kelulusan permit penggunaan tanah dari PBN; dan
- v. Mematuhi syarat nyata tanah/TOL boleh dilanjutkan sehingga tempoh dipersetujui PBN.

7.2.2 Tempoh Lanjutan Bagi Permohonan Yang Tidak Selaras Dengan Rancangan Pemajuan Dan Syarat Tanah

Apabila tempoh KM Tempoh Terhad yang diberikan telah tamat dan dikemukakan semula untuk mendapatkan tempoh lanjutan, maka tempoh lanjutan bagi permohonan yang tidak selaras dengan Rancangan Pemajuan boleh dilanjutkan sehingga 12 tahun sahaja dan tertakluk kepada perkara-perkara berikut:

- i. Mendapat persetujuan daripada PBPT atau PBN;
- ii. Mendapatkan Persetujuan pemilik tanah (sewaan/TOL/pajakan) dan pemilik bangunan;
- iii. Mendapatkan persetujuan pemunya tanah berjiran (subseksyen 21(8) Akta 172);
- iv. Mendapat kelulusan permit penggunaan tanah dari PBN; dan
- v. Mematuhi syarat nyata tanah/TOL boleh dilanjutkan sehingga tempoh dipersetujui PBN.

Jadual 6: Perbandingan Tempoh Dan Tempoh Lanjutan KM Tempoh Terhad

Permohonan KM Tempoh Terhad	Selaras Dengan Rancangan Pemajuan	Tidak Selaras Dengan Rancangan Pemajuan dan Syarat Tanah
Permohonan Kali Pertama	Diluluskan: <i>Tempoh boleh diberikan minima 1 tahun-12 tahun (berakhir 31 Disember)</i>	Diluluskan: <i>Tempoh boleh diberikan minima 1 tahun-12 tahun (berakhir 31 Disember)</i>
Permohonan Tempoh Lanjutan Kali Pertama	Diluluskan: <i>Tempoh boleh lanjutan boleh diberi 1- 12 tahun (berakhir 31 Disember)</i>	Diluluskan: <i>Tempoh lanjutan tertakluk kepada baki tahun tempoh maksima yang dibenarkan iaitu 12 tahun</i>
Permohonan Tempoh Lanjutan Kali Ke-2	Diluluskan: <i>Tempoh boleh lanjutan boleh diberi 1- 12 tahun (berakhir 31 Disember)</i>	<i>Permohonan Kali Pertama + Permohonan Lanjutan ≤ 12 tahun</i>
Permohonan Tempoh Lanjutan Kali Ke-3	Diluluskan: <i>Tempoh boleh lanjutan boleh diberi 1- 12 tahun (berakhir 31 Disember)</i>	Contoh Pengiraan: <i>sekiranya permohonan kali pertama diberikan tempoh selama 3 tahun, tempoh maksima lanjutan kali pertama yang dibenarkan adalah tidak lebih daripada 9 tahun.</i>
Permohonan Tempoh Lanjutan Kali Ke-x	Diluluskan: <i>Tempoh boleh lanjutan boleh diberi 1- 12 tahun (berakhir 31 Disember)</i>	<i>Sekiranya tepoh lanjutan kali pertama diberikan selama 3 tahun, tempoh lanjutan kali ke-2 maksima yang dibenarkan adalah 6 tahun</i>

Nota: Tempoh terhad yang diberikan mengikut pertimbangan PBN dan PBT

8.0 PROSES DAN PROSEDUR KM TEMPOH TERHAD

8.1 Permohonan KM Tempoh Terhad Bagi Pemajuan/Aktiviti Yang Belum Dimajukan

Permohonan KM Tempoh Terhad bagi pemajuan/aktiviti yang belum dimajukan, proses dan prosedur permohonan KM Tempoh Terhad tersebut adalah mengikut proses dan prosedur sedia ada yang telah ditetapkan oleh PBPT dan PBN termasuklah berkenaan dengan:

- i. Orang yang layak mengemukakan permohonan;
- ii. Bilangan dan jenis dokumen yang perlu dikemukakan;
- iii. Tempoh masa dan piagam untuk kelulusan; dan
- iv. *Fees* yang akan dikenakan terhadap permohonan tersebut.

8.2 Permohonan KM Tempoh Terhad Bagi Pemajuan Yang Telah Dimajukan

Permohonan bagi KM Tempoh Terhad yang telah dimajukan bergantung kepada penilaian awal pihak PBPT sama ada:

- i. Akan menimbang permohonan KM Tempoh Terhad tersebut sekiranya boleh menepati syarat-syarat KM yang diberikan dan selaras dengan rancangan pemajuan sedia ada atau sedang di dalam pindaan; dan

- ii. Tidak dapat menimbang permohonan dan seterusnya KM Tempoh Terhad tidak akan diberikan.

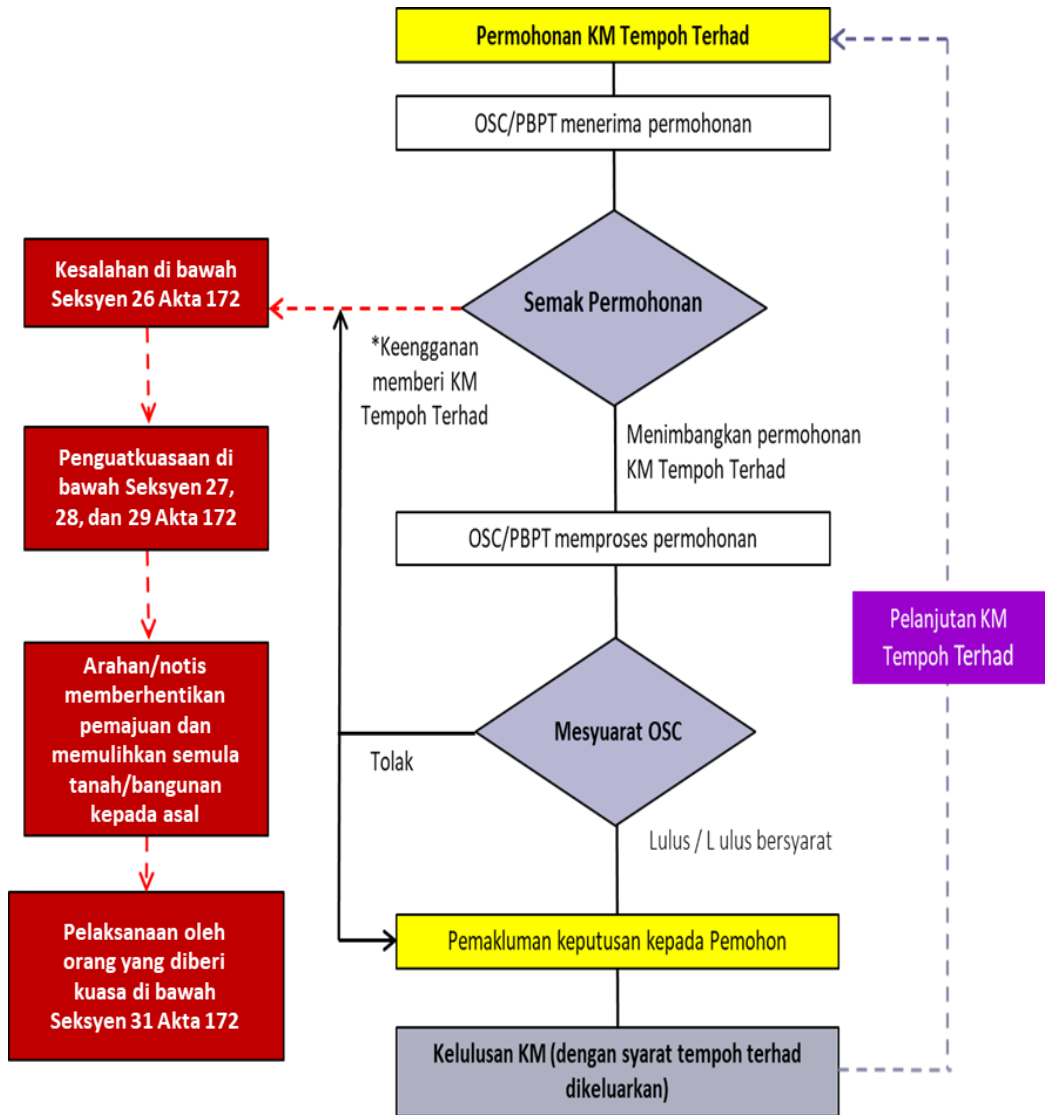
Sekiranya PBPT menimbang permohonan KM Tempoh Terhad bagi pemajuan/aktiviti yang telah dimajukan, proses dan prosedur bagi permohonan tersebut adalah mengikut proses dan prosedur sedia ada permohonan KM yang telah ditetapkan oleh PBPT dan PBN yang berkenaan.

Sekiranya PBPT tidak memberikan KM Tempoh Terhad terhadap permohonan itu, maka proses penguatkuasaan di bawah seksyen 27, 28 dan 29 Akta 172 akan diambil terhadap pemajuan/aktiviti tersebut.

8.3 Permohonan Lanjutan Tempoh

Permohonan lanjutan tempoh bagi KM Tempoh Terhad adalah mengikut jenis permohonan yang dikemukakan. Bagi permohonan yang tidak melibatkan sebarang perubahan pada kelulusan asal, lanjutan KM Tempoh Terhad boleh dipohon sebelum tamat tempoh kelulusan KM Tempoh Terhad yang diberikan.

Rajah 1: Carta Alir Proses Permohonan KM Tempoh Terhad



Nota: Urusan permit tanah perlu diselesaikan sebelum permohonan KM selaras dengan OSC 3.0 plus

9.0 KAEDAH PENGAWALAN BAGI KM TEMPOH TERHAD

- i. Kaedah penguatkuasaan oleh PBPT boleh dilaksanakan sebagaimana peruntukan di bawah seksyen 26 Akta 172 iaitu kesalahan-kesalahan yang berhubungan dengan pemajuan yang tidak dibenarkan;
- ii. Tindakan denda boleh dibuat tertakluk kepada PBPT selaras dengan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133);
- iii. Mengenakan deposit bagi permohonan KM Tempoh Terhad dan akan dikembalikan selepas tamat tempoh dan tanah/bangunan dikembalikan kepada kegunaan asal;
- iv. Kaedah pengenalpastian dan pemantauan sesuatu KM Tempoh Terhad yang telah diberikan adalah dengan mempamerkan pelekat khas di kawasan yang mudah dilihat; dan



- v. Lain-lain kaedah yang bersesuaian untuk dilaksanakan oleh PBT.

10.0 KESIMPULAN

Panduan Pelaksanaan Akta ini menjelaskan kategori, jenis aktiviti/pemajuan, proses dan prosedur serta cadangan kawalan terhadap permohonan cadangan pemajuan di bawah perenggan 22(5)(a) Akta 172. Dengan adanya panduan ini ianya dapat memastikan keseragaman dalam menguruskan permohonan aktiviti/pemajuan yang berkaitan.

PLANMalaysia

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)

PPA 15

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172

ISBN 978-983-2839-92-7



9 789832 839927