



KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
NO. 51, PERSIARAN PERDANA, PRESINT 4,
PUSAT PENTADBIRAN KERAJAAN PERSEKUTUAN
62100 PUTRAJAYA

Rujukan Kami : JPBD (IP)S 185/535/24 Jld. 6 (37)

**PEKELILING KETUA SETIAUSAHA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
BILANGAN 3 TAHUN 2025**

**PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN URUSAN RUNDINGAN
DI BAWAH SEKSYEN 20A,
AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 [AKTA 172]
BAGI PROJEK-PROJEK PEMBANGUNAN KERAJAAN
(PINDAAN 2025)**

TUJUAN

1. Pekeliling ini bertujuan memberi penjelasan dan panduan kepada semua kementerian/jabatan/agensi kerajaan di peringkat Persekutuan dan negeri, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mengenai **Penambahbaikan Garis Panduan Urusan Rundingan di bawah Seksyen 20A, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] bagi Projek-projek Pembangunan Kerajaan (Pindaan 2025)** bertujuan untuk penyeragaman penerimakaian oleh PBN.
2. Penambahbaikan melibatkan proses dan prosedur permohonan urusan rundingan 20A sedia ada, bagi pelaksanaan projek-projek pembangunan kerajaan berkepentingan rakyat dengan pembiayaan peruntukan yang rendah serta mempunyai impak yang tinggi, yang telah menjadi keutamaan negara supaya dapat disiapkan dengan segera. Penambahbaikan garis panduan ini juga turut menjelaskan kriteria-kriteria projek kerajaan yang bersesuaian untuk dilaksanakan secara **laluhan tangkas** bagi memastikan pelaksanaan lebih efisien.

LATAR BELAKANG

3. Seksyen 20A, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*] mengkehendaki **setiap jabatan atau agensi kerajaan berunding dengan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN)** berkenaan aktiviti pemajuan yang hendak dijalankan. Sehubungan itu, satu Pekeliling Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) Bilangan 7 Tahun 2009 berkaitan **Pelaksanaan Urusan Rundingan bagi Projek Pembangunan Jabatan Kerja Raya (JKR)** telah dikeluarkan pada 14 Oktober 2009 di mana ianya melibatkan urusan rundingan bagi projek pembangunan yang dilaksanakan oleh JKR secara konvensional dalaman sahaja.
4. Walau bagaimanapun, keperluan urusan rundingan ini menjadi semakin penting apabila Kementerian lain selain daripada JKR juga telah memohon untuk berunding bagi melaksanakan projek kerajaan di negeri berkenaan. Untuk itu, selaras dengan peruntukan seksyen 20A, Akta 172, proses rundingan hendaklah diperluaskan merangkumi **tiap-tiap jabatan atau agensi Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri**.
5. Urusan rundingan dibuat bagi membolehkan PBN **mengambil maklum berkenaan dengan projek pembangunan yang hendak dilaksanakan** di sesuatu negeri. Ianya juga bagi memastikan pemajuan berkenaan selaras dengan perancangan di peringkat negeri dan tempatan, seterusnya melancarkan **kerja-kerja penyelarasan pembangunan fizikal** di kawasan tersebut. Selain itu, rundingan juga penting agar pembangunan yang dijalankan **mematuhi spesifikasi yang ditetapkan oleh jabatan atau agensi teknikal negeri yang berkaitan**.
6. Pada 29 Oktober 2024, Ketua Setiausaha Negara melalui Mesyuarat Pasukan Petugas Khas Reformasi Agensi (STAR) telah mengarahkan supaya proses permohonan urusan rundingan di bawah Seksyen 20A (UR20A) sedia ada ditambah baik, serta memberikan keutamaan kepada pelaksanaan yang pantas tanpa melibatkan karenah birokrasi yang berlebihan seperti yang telah diaplikasikan bagi

pembinaan klinik daif **wajar diperluas kepada projek-projek kerajaan yang lain.**

7. Namun begitu, pelaksanaan urusan rundingan 20A yang telah dipermudahkan adalah sesuai dilaksanakan untuk **pembangunan berisiko rendah** dan tidak sesuai diaplikasikan kepada projek-projek kerajaan yang berisiko tinggi serta **mempunyai impak terhadap persekitaran dan penduduk setempat** seperti pembinaan empangan, pembangunan tapak sisa toksik yang memerlukan ulasan agensi teknikal yang lebih terperinci dan teliti.

8. Projek kerajaan yang diklasifikasikan sebagai "**pembangunan berisiko rendah**" memenuhi beberapa kriteria tertentu yang merujuk kepada tapak pembangunan yang tidak kompleks dan langkah penyelesaian masalah yang rendah serta dapat dikendalikan dengan baik, sama ada dari segi kewangan, teknikal, pengoperasian dan pengurusan. Projek-projek ini melibatkan kepentingan dan kesejahteraan rakyat serta perlu dilaksanakan dan disiapkan dengan cepat.

9. Sehubungan itu, Garis Panduan Urusan Rundingan 20A tahun 2022 telah ditambahbaik dengan menambahkan kriteria-kriteria projek kerajaan berisiko rendah dan boleh dilaksanakan melalui urusan rundingan 20A secara laluan tangkas.

PELAKSANAAN

10. Pekeliling ini menetapkan **sembilan (9) kriteria projek kerajaan yang boleh dilaksanakan melalui Urusan Rundingan 20A secara laluan tangkas** iaitu:

- i. **Cadangan projek dalam tapak pembangunan sedia ada**
Tapak cadangan yang hendak dibangunkan berada di dalam tapak pembangunan sedia ada hendaklah selaras dengan Rancangan Tempatan serta mematuhi keperluan anjakan bangunan seperti yang dinyatakan dalam UKBS lengkap dengan infrastruktur, kemudahan utiliti dan selamat serta bukan berada dalam kawasan sensitif alam sekitar.

- ii. **Keluasan Tapak Projek**
Keluasan tapak cadangan projek kurang daripada 3 ekar atau 1.214 hektar;
- iii. **Tempoh pelaksanaan yang pendek**
Projek mempunyai jangka masa pelaksanaan yang pendek atau sederhana di antara 1 hingga 2 tahun;
- iv. **Peruntukan yang telah diluluskan**
Projek yang mempunyai peruntukan kewangan yang terhad dan minima dan projek yang perlu ditender segera;
- v. **Reka bentuk yang stabil**
Reka bentuk dan perancangan projek adalah standard, mudah difahami dan tidak rumit serta telah mempunyai plan piawai atau *Pre-Approved Plan (PAP)* yang tersedia dan lengkap dengan input maklumat tapak, piawaian perancangan, seni bina, civil dan struktur, mekanikal, elektrik dan ukur bahan yang menepati keperluan teknikal dan perundangan kerajaan yang sedang berkuatkuasa;
- vi. **Ketinggian bangunan**
Ketinggian yang sesuai ialah 1 hingga 4 tingkat (3 hingga 12 meter) bergantung kepada jenis projek dan peraturan tempatan;
- vii. **Teknologi dan kaedah yang mampan**
Projek menggunakan teknologi, kaedah pembinaan atau pendekatan yang telah digunakan dan tidak melibatkan inovasi atau penyelidikan serta menggunakan kaedah pembangunan yang cepat dan mudah seperti menggunakan kaedah pembinaan secara modular, *Industrialize Building System (IBS)* dan *Building Industrial Method (BIM)*;

viii. **Kepatuhan terhadap peraturan dan dasar**

Projek mematuhi semua peraturan, undang-undang dan dasar kerajaan yang berkaitan serta tiada isu undang-undang yang berpotensi mengganggu pelaksanaan projek; dan

ix. **Pemantauan dan perancangan yang lengkap**

Projek mempunyai mekanisme kawalan dan pengawasan yang efektif untuk memastikan ia berjalan mengikut perancangan dan mempunyai pelaporan kemajuan secara berkala untuk memantau perkembangan projek.

11. Pekeliling ini juga menetapkan tempoh masa pelaksanaan urusan rundingan 20A laluan tangkas iaitu 8 hingga 15 hari dari permohonan dikemukakan sehingga dibentangkan dalam Mesyuarat Rundingan 20A yang diadakan di Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia) Negeri.

PEMAKAIAN

12. Pekeliling ini terpakai bagi urusan rundingan projek-projek pembangunan kerajaan secara konvensional dalaman dan secara konvensional perunding, serta reka dan bina (*design and build*) yang tidak memerlukan kebenaran merancang dan pengeluaran CCC.

13. Walau bagaimanapun, sekiranya projek-projek **pembangunan secara konvensional dalaman ini memerlukan kelulusan kebenaran merancang (Borang C1) dan CCC**, permohonan tersebut hendaklah juga **dikemukakan melalui OSC di PBT**.

14. Sebagai satu **pemudahcara kepada kelancaran projek-projek secara konvensional dalaman yang memerlukan kebenaran merancang, Pekeliling Ketua Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) Bil. 1/2016** bertarikh 30 Jun 2016 dan Pekeliling KSU KPKT berkaitan **peluasan dan penambahbaikan urusan rundingan di bawah seksyen 20A, Akta 172** bertarikh 22 Disember 2022 adalah masih terpakai.

TARIKH KUAT KUASA

15. Pekeliling ini berkuat kuasa mulai tarikh ianya dikeluarkan dan bersama-sama pekeling ini disertakan risalah yang menjelaskan pelaksanaan Urusan Rundingan 20A secara Laluan Tangkas dalam bentuk infografik yang lebih mudah difahami untuk tujuan sebaran dan peluasan.

PERTANYAAN

16. Sebarang pertanyaan dan penjelasan lanjut berhubung pekeling ini boleh dikemukakan kepada:

Ketua Pengarah Perancangan Bandar dan Desa
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia),
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan,
Blok F5, Kompleks F,
Presint 1, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62675 Putrajaya.

(u.p.: Pengarah

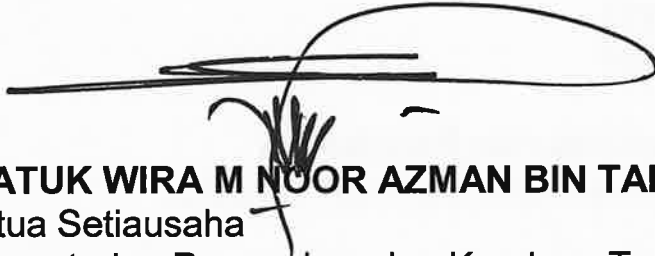
**Bahagian Perundangan dan Kawal Selia
Perancangan**

No. Telefon : 03 - 8091 0000)

PENUTUP

17. Pekeliling ini dipanjangkan kepada **semua kementerian/ jabatan/agensi di peringkat Persekutuan dan negeri, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)** untuk perhatian dan tindakan sewajarnya.

Sekian.



(DATUK WIRA M NOOR AZMAN BIN TAIB)
Ketua Setiausaha
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

26 Ogos 2025

Senarai Edaran

KETUA SETIAUSAHA KEMENTERIAN

1. **Ketua Setiausaha Perbendaharaan Kementerian Kewangan**
Aras 10, Blok Tengah Kompleks Kementerian Kewangan,
Presint 2, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62592 Putrajaya.
Tel: 03-8882 3333
Faks: 03-8882 4224
2. **Ketua Setiausaha Kementerian Pertahanan**
Aras 5, Wisma Pertahanan Jalan Padang Tembak,
50634 Kuala Lumpur.
Tel: 03-4012 3000
Faks: 03-2698 4662
3. **Ketua Setiausaha Kementerian Pendidikan**
Aras 8, Blok E8, Kompleks E,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62604 Putrajaya.
Tel: 03-8884 6072
Faks: 03-8888 5124
4. **Ketua Setiausaha Kementerian Sains, Teknologi dan Inovasi**
Aras 6, Blok C5, Kompleks C,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62662 Putrajaya.
Tel: 03-8885 8020
Faks: 03-8888 9000
5. **Ketua Setiausaha Kementerian Pertanian dan Keterjaminan Makanan**
Aras 15, Menara 4G1,
Wisma Tani No 28, Persiaran Perdana,
Presint 4 Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62624 Putrajaya.
Tel: 03-8870 1014
Faks: 03-8888 0181

6. **Ketua Setiausaha Kementerian Kesihatan**
Aras 12, Blok E7, Kompleks E,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62590 Putrajaya.
Tel: 03-8883 2539
Faks: 03-8883 3817
7. **Ketua Setiausaha Kementerian Perlindungan dan Komoditi**
Aras 10, No. 15 Persiaran Perdana,
Presint 2, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62654 Putrajaya.
Tel: 03-8880 3368
Faks: 03-8880 3345
8. **Ketua Setiausaha Kementerian Sumber Manusia**
Aras 9, Blok D3,
Kompleks Setia Perkasa,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62530 Putrajaya.
Tel: 03-8886 5021
Faks: 03-8889 2402
9. **Ketua Setiausaha Kementerian Luar Negeri**
Aras 3, Wisma Putra 1 No. 1,
Jalan Wisma Putra, Presint 2,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62602 Putrajaya.
Tel: 03-8887 4501
Faks: 03-8887 2867
10. **Ketua Setiausaha Kementerian Pembangunan Wanita, Keluarga dan Masyarakat**
Aras 36, No.55, Persiaran Perdana, Presint 4,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62100 Putrajaya.
Tel: 03-8323 1003
Faks: 03-8323 2003

- 11. Ketua Setiausaha Kementerian Ekonomi**
Aras 8, Menara Prisma No.26,
Persiaran Perdana, Presint 3,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62675 Putrajaya.
Tel: 03-8090 2006
Faks: 03- 8090 2500
- 12. Ketua Setiausaha Kementerian Dalam Negeri**
Aras 12, Blok D1,
Kompleks Setia Perkasa,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62546 Putrajaya.
Tel: 03-8886 8066
Faks: 03-8889 1758
- 13. Ketua Setiausaha Kementerian Pendidikan Tinggi**
Aras 17, No. 2,
Menara 2 Jalan P5/6,
Presint 5, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62200 Putrajaya.
Tel: 03-8870 5050
Faks: 03-8870 6806
- 14. Ketua Setiausaha Kementerian Pembangunan Usahawan dan Koperasi**
Aras 5, Blok E4/5,
Kompleks E, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62668 Putrajaya.
Tel: 03-8883 6049
Faks: 03-8889 3177
- 15. Ketua Setiausaha Kementerian Pengangkutan**
Aras 9, No. 26,
Jalan Tun Hussein,
Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62100 Putrajaya.
Tel: 03-8892 1114
Faks: 03-8888 0225

- 16. Ketua Setiausaha Kementerian Perdagangan Dalam Negeri dan Kos Sara Hidup**
Aras 11, (Menara) No. 13, Persiaran Perdana,
Presint 2, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62623 Putrajaya.
Tel: 03-8882 5555
Faks: 03-8882 5566
- 17. Ketua Setiausaha Kementerian Belia dan Sukan**
Aras 15, Menara KBS No. 27,
Persiaran Perdana,
Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62570 Putrajaya.
Tel: 03-8871 3017
Faks: 03-8888 8719
- 18. Ketua Setiausaha Kementerian Komunikasi**
Aras 35, Lot 4G9, Persiaran Perdana,
Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62100 Putrajaya.
Tel: 03-8911 5254
Faks: 03-8911 5885
- 19. Ketua Setiausaha Kementerian Peralihan Tenaga dan Transformasi Air**
Aras 15, Menara PETRA, No. 25,
Persiaran Perdana, Presint 4,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62574 Putrajaya.
Tel: 03-8886 1724
- 20. Ketua Setiausaha Kementerian Pelaburan, Perdagangan dan Industri**
Tingkat 28, Menara MITI No.7,
Jalan Sultan Haji Ahmad Shah,
50480 Kuala Lumpur.
Tel: 03-6200 0070
Faks: 03-6206 4295

21. Ketua Setiausaha Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam

Blok F11, Kompleks F,
Lebuh Perdana Timur, Presint 1,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62000 Putrajaya.

Tel: 03-8091 7003

Faks: 03-8889 5449

22. Ketua Setiausaha Kementerian Kemajuan Desa dan Wilayah

Aras 30, No. 47,
Persiaran Perdana, Presint 4,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62100 Putrajaya.

Tel: 03-8891 2050

Faks: 03-8888 2302

23. Ketua Setiausaha Kementerian Kerja Raya

Aras 5, Blok A,
Kompleks Kerja Raya,
Jalan Sultan Salahuddin,
50580 Kuala Lumpur.

Tel: 03-2771 4021

Faks: 03-2711 6564

24. Ketua Setiausaha Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya

Aras 17, No. 2, Menara 1,
Jalan P5/6, Presint 5,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62200 Putrajaya.

Tel: 03-8891 7007

Faks: 03-8891 7077

25. Ketua Setiausaha Kementerian Perpaduan Negara

Aras 10, Blok F9, Kompleks F,
Lebuh Perdana Timur,
Presint 1, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62000 Putrajaya.

Tel: 03-8091 8003

Faks: 03-8891 8239

- 26. Ketua Setiausaha Kementerian Digital**
Aras 14, Menara Usahawan,
Persiaran Perdana,
Presint 2, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62652 Putrajaya.
Tel: 03-8880 5993

SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI

27. Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan

Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan,
Aras 4, Mabna MBI (Blok 8),
Kompleks Kota Darulnaim,
15503 Kota Bharu Kelantan.

Tel: 09-748 3414

Faks: 09-747 7105

28. Setiausaha Kerajaan Negeri Terengganu

Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Terengganu,
Tingkat 15, Wisma Darul Iman,
20503 Kuala Terengganu Terengganu.

Tel: 09-627 6500

Faks: 09-624 2244

29. Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah

Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah,
Aras 4, Blok B, Wisma Darul Aman,
05503 Alor Setar Kedah.

Tel: 04-702 7215

Faks: 04-774 4166

30. Setiausaha Kerajaan Negeri Perak

Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perak,
Aras 1, Bangunan Perak Darul Ridzuan,
Jalan Panglima Bukit Gantang Wahab,
30000 Ipoh Perak.

Tel: 05-241 5668

Faks: 05-254 5323

31. Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan

Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan,
Tingkat 5, Blok A, Wisma Negeri,
Jalan Dato' Abdul Malek,
70503 Seremban Negeri Sembilan.

Tel: 06-765 9911

Faks: 06-767 3728

- 32. Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang**
Pejabat Setiausaha Kerajaan Pahang,
Tingkat 2, Blok A Wisma Sri Pahang,
25503 Kuantan Pahang.
Tel: 09-512 6601
Faks: 09-515 6106
- 33. Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis**
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis,
Aras 2, Kompleks Dewan Undangan Negeri,
Persiaran Wawasan,
01000 Kangar Perlis.
Tel: 04-973 8989
Faks: 04-976 3555
- 34. Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor**
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor,
Tingkat 19, Bangunan Sultan Salahuddin Abdul Aziz Shah
(SSAAS), 40503 Shah Alam Selangor.
Tel: 03-5544 7042
Faks: 03-5510 3062
- 35. Setiausaha Kerajaan Negeri Johor**
Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor,
Aras 3, Bangunan Dato' Jaafar Muhammad Kota Iskandar,
79503 Iskandar Puteri Johor.
Tel: 07-266 6115
Faks: 07-290 9888
- 36. Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang**
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang,
Tingkat 25, Kompleks Tun Abdul Razak (KOMTAR),
10503 Pulau Pinang.
Tel: 04-650 5150
Faks: 04-261 8618
- 37. Setiausaha Kerajaan Negeri Melaka**
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Melaka,
Aras 3, Blok Bendahara, Seri Negeri Hang Tuah Jaya,
75450 Ayer Keroh Melaka.
Tel: 06-230 7220
Faks: 06-232 8350



PLANMalaysia
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning: Beyond Conventional

KEMENTERIAN PEMBANGUNAN
KERAJAAN TEMPATAN



GARIS PANDUAN

URUSAN RUNDINGAN DI BAWAH
SEKSYEN 20A, AKTA 172 BAGI
PROJEK-PROJEK PEMBANGUNAN
KERAJAAN
(PINDAAN 2025)

2025



GARIS PANDUAN URUSAN RUNDINGAN DI BAWAH SEKSYEN 20A, AKTA 172 BAGI PROJEK-PROJEK PEMBANGUNAN KERAJAAN (PINDAAN 2025)

1.0 TUJUAN

Garis Panduan Urusan Rundingan di bawah Seksyen 20A, Akta 172 bagi Projek-Projek Pembangunan Kerajaan (GP2022), yang telah diedarkan pada 22 Disember 2022 bersama **Pekeliling Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Bilangan 2 Tahun 2022 berkaitan Peluasan dan Penambahbaikan Urusan Rundingan di bawah Seksyen 20A, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]** bagi **Projek-projek Pembangunan Kerajaan** bertujuan untuk penyeragaman penerimaan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Garis panduan ini bertujuan untuk menerangkan tatacara urusan rundingan dengan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) di bawah Seksyen 20A, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] bagi projek-projek pembangunan kerajaan.

Pada 29 Oktober 2024, Ketua Setiausaha Negara melalui Mesyuarat Pasukan Petugas Khas Reformasi Agensi (STAR) telah mengarahkan supaya proses permohonan urusan rundingan di bawah Seksyen 20A (UR20A) yang sedia ada ditambah baik, serta memberikan keutamaan kepada pelaksanaan yang pantas tanpa melibatkan karenah birokrasi yang berlebihan.

Oleh itu, Garis Panduan UR20A tahun 2022 (GP 2022) telah dipinda pada tahun 2025 bagi membuat penambahbaikan ke atas proses dan prosedur permohonan urusan rundingan 20A yang sedia ada, bagi pelaksanaan projek-projek pembangunan kerajaan berkepentingan rakyat dengan pembiayaan peruntukan yang rendah serta mempunyai impak yang tinggi, yang telah menjadi keutamaan negara supaya disiapkan dengan segera. Penambahbaikan garis panduan turut menjelaskan kriteria-kriteria bagi projek kerajaan yang bersesuaian untuk dilaksanakan secara **laluan tangkas** bagi memastikan pelaksanaan lebih efisien (**rujuk perkara 3.4**).

2.0 LATAR BELAKANG

2.1 Urusan Rundingan di bawah Seksyen 20A, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]

Seksyen 4, Akta 172 memperuntukkan bahawa Jawatankuasa Perancang Negeri adalah bertanggungjawab untuk mengawal selia, mengawal, merancang dan menyelaraskan aktiviti pemajuan di dalam negeri. Jawatankuasa Perancang Negeri juga bertanggungjawab untuk menasihati Kerajaan Negeri mengenai pemuliharaan, penggunaan dan pemajuan tanah di dalam negeri.

Seksyen 20A, Akta 172 pula memperuntukkan bahawa:



*Maka hendaklah menjadi kewajipan **tiap-tiap jabatan atau agensi Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri untuk berunding dengan Jawatankuasa mengenai apa-apa aktiviti pemajuan yang ia bercadang untuk dijalankan di dalam negeri itu** “.*

Oleh yang demikian, seksyen 20A, Akta 172 menjadi platform Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri untuk berunding dan seterusnya membolehkan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) mengambil maklum projek pembangunan yang dilaksanakan serta membuat peyelarasan pembangunan fizikal di kawasan tersebut. Selain itu, rundingan juga bertujuan memastikan pembangunan yang dijalankan mematuhi proses kelulusan pelan atau spesifikasi yang ditetapkan oleh agensi teknikal berkaitan.

Proses urusan rundingan ini hendaklah menyelaraskan aspek-aspek teknikal utama yang menyentuh perkara-perkara berikut:

- a) penyelarasan dengan rancangan pemajuan;
- b) perancangan dan kesesuaian guna tanah;
- c) penyelarasan aksesibiliti;
- d) jaringan sistem infrastruktur dan utiliti;
- e) jaringan sistem saliran dan perparitan;
- f) aras permukaan tapak; dan
- g) analisis topografi.

Walau bagaimanapun, perlu difahami bahawa urusan rundingan di bawah seksyen 20A, Akta 172 adalah berbeza dengan kebenaran merancang di bawah seksyen 21, Akta 172 di mana kebenaran merancang merupakan kelulusan atau kebenaran secara bertulis daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) terhadap sesuatu permohonan cadangan pemajuan (rujuk **Rajah 1**).

2.2 Peluasan dan Penambahbaikan Urusan Rundingan di bawah Seksyen 20A, Akta 172

Pelaksanaan urusan rundingan 20A telah dilaksanakan melalui satu Pekeliling Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Bil. 7 Tahun 2009 dan dipandu oleh Garis Panduan Urusan Rundingan bagi Projek-projek Kerajaan yang Diuruskan dan Diselia oleh Jabatan Kerja Raya yang disediakan pada tahun 2010. Pada tahun 2022, urusan rundingan ini telah diperluaskan dan ditambahbaik selaras dengan **Pekeliling Ketua Setiausaha Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan Bilangan 2 Tahun 2022** mengambilkira perkara-perkara berikut:

- a) **Pelaksanaan urusan rundingan 20A diperluaskan kepada semua kementerian/jabatan/agensi** dan bukan hanya kepada projek seliaan Jabatan Kerja Raya (JKR) sahaja.



- b) Urusan rundingan tidak hanya melibatkan projek pembangunan kerajaan secara **konvensional dalaman sahaja malahan juga kepada projek pembangunan secara konvensional perunding serta reka dan bina (*design and build*) yang tidak memerlukan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance, CCC*).**
- c) Penambahbaikan urusan rundingan 20A mengambilkira penambahbaikan proses dan tatacara serta peranan dan tanggungjawab pihak yang terlibat dalam urusan rundingan di bawah seksyen 20A, Akta 172.



Rajah 1: Tatacara Permohonan Projek pembangunan Kerajaan

Permohonan Urusan Rundingan di Peringkat Negeri di bawah Seksyen 20A, Akta 172

- a) Pemohon (kementerian/jabatan/agensi) mengemukakan **permohonan urusan rundingan 20A ke PLANMalaysia Negeri**
- b) Pemohon mengemukakan **Surat Aku Janji dan memperoleh Sijil Perakuan Rundingan** yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia Negeri
- c) **Pengeluaran Sijil Perakuan Siap Kerja (Certificate of Practical Completion, CPC)** oleh Pegawai Penguasa setelah projek selesai
- d) Contoh projek:
 - Pembinaan klinik kesihatan, balai bomba, kuarters
 - Rancangan tebatan banjir
 - Jajaran Laluan Rel Pantai Timur (ECRL)

Permohonan Kelulusan Kebenaran Merancang (KM) di PBT di bawah Seksyen 21, Akta 172

- a) Pemohon (kementerian/jabatan/agensi) mengemukakan **permohonan KM ke Unit Pusat Setempat (OSC) di PBT** melalui perunding yang dilantik
- b) **Memperoleh kelulusan KM (Borang C1)** yang dikeluarkan oleh PBPT
- c) **Pengeluaran Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (Certificate of Completion and Compliance, CCC)** oleh pemohon (PSP) setelah projek selesai
- d) Contoh Projek:
 - Bangunan kerajaan beroperasi secara komersial
 - Bangunan yang perlu diinsurankan
 - Kompleks/pelabuhan pendaratan
 - Pembinaan Stesen Laluan Rel Pantai Timur (ECRL)

Nota:

- i. *Kementerian/jabatan/agensi perlu menentukan tatacara pelaksanaan projek sebelum perolehan dibuat.*
- ii. *Projek kerajaan yang dilaksanakan secara konvensional dalaman tetapi memerlukan kelulusan Kebenaran Merancang (Borang C1) dan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC), permohonan hendaklah dikemukakan ke Unit OSC di PBT.*
- iii. *Projek kerajaan yang dilaksanakan secara konvensional perunding serta reka dan bentuk (design and build) yang tidak memerlukan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) boleh dikemukakan untuk proses urusan rundingan di PLANMalaysia Negeri.*



3.0 PROSES RUNDINGAN BAGI PROJEK PEMBANGUNAN KERAJAAN

3.1 Arahan Perbendaharaan

Rujukan kepada JKR atau JPS selaku Jabatan Teknik

Kerajaan telah mepertanggungjawabkan **Jabatan Kerja Raya (JKR)** dan **Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS)** selaku **Jabatan Teknik** bagi melaksanakan semua projek pembangunan fizikal bagi pihak kerajaan tanpa mengira had nilai dan tertakluk kepada AP182 dan AP186.

Pelepasan secara bertulis perlu diperolehi terlebih dahulu daripada JKR atau JPS sekiranya agensi berhasrat untuk melaksanakan sendiri mana-mana projek pembangunan fizikal kecuali bagi kerja ukur dan kerja pembaikan yang tidak melibatkan perubahan struktur. Sekiranya JKR atau JPS tidak berkemampuan melaksanakan kerja tersebut, **hendaklah memaklumkan kepada agensi dalam tempoh 14 hari kalendar.**

Pelaksanaan Pre-Approved Plan (PAP)

Semua agensi kerajaan hendaklah **menggunakan Pre-Approved Plan (PAP)** sama ada pelaksanaan oleh Jabatan Teknik melalui AP182 atau projek yang diberikan pengecualian di bawah AP182. Agensi Kerajaan hendaklah mendapatkan maklumat asas reka bentuk daripada katalog PAP dan manual PAP serta membuat permohonan di laman web JKR melalui capaian <http://pap.jkr.gov.my>.

Peranan dan Tanggungjawab Pegawai Penguasa

Pegawai Penguasa (P.P) adalah pegawai yang dilantik oleh Agensi Pelaksana untuk **bertanggungjawab mengawal selia dan memberi arahan kerja menurut peruntukan kontrak** serta bertanggungjawab mengeluarkan **Perakuan Siap Kerja (PSK) atau Certificate of Practical Completion (CPC)** berdasarkan peruntukan kontrak.

3.2 Penglibatan Urusan Rundingan dalam Proses Pelaksanaan Projek Pembangunan Kerajaan

Merujuk proses pelaksanaan projek pembangunan yang disediakan oleh JKR, terdapat enam (6) peringkat yang perlu dilaksanakan bermula daripada kajian kemungkinan/kajian awalan sehingga pelaksanaan pembinaan projek di atas tapak (rujuk **Rajah 2**).

Terdapat tiga (3) penambahbaikan melibatkan peranan kementerian/jabatan/agensi dan PLANMalaysia Negeri dalam melaksanakan projek pembangunan kerajaan iaitu:

i. Perbincangan Awal

Garis Panduan Penyediaan Rancangan Malaysia Kedua Belas, 2021-2025 (GPP RMKe-12) yang disediakan oleh Unit Perancang



Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri menyatakan keperluan kementerian/jabatan/agensi **mengadakan perbincangan dengan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) atau Majlis Tindakan Pembangunan Negeri (MTPNg) untuk memastikan perancangan pembangunan di peringkat negeri diambilkira dalam cadangan projek pembangunan yang dikemukakan.** Selain itu, kementerian/jabatan/agensi juga perlu **mengambilkira pematuhan keperluan teknikal yang berkaitan kerana memberi implikasi terhadap peruntukan kos projek yang akan dimohon.**

Sehubungan itu, sebelum mengemukakan permohonan bajet projek pembangunan ke Unit Perancang Ekonomi (EPU), Kementerian Ekonomi (KE) melalui peruntukan *Rolling Plan Rancangan Malaysia Lima Tahun (RMLT)*, kementerian/jabatan/agensi perlu membuat **perbincangan awal** bersama:

- a) **Jabatan Kerja Raya dan agensi teknikal berkaitan termasuk PBT** bagi membincangkan peruntukan kos projek melibatkan pematuhan keperluan teknikal yang berkaitan; dan
- b) **Pihak Negeri (JPN/MTPNg)** untuk membincangkan perancangan pembangunan di peringkat negeri.

ii. Input Berkaitan Perancangan

Terdapat dua (2) kategori projek pembangunan kerajaan iaitu berskala besar (RM50 juta dan ke atas) dan berskala kecil (kurang daripada RM50 juta). Bengkel *Value Assessment* (VA) dan *Value Engineering* (VE) dilaksanakan bagi membincangkan projek pembangunan kerajaan berskala besar.

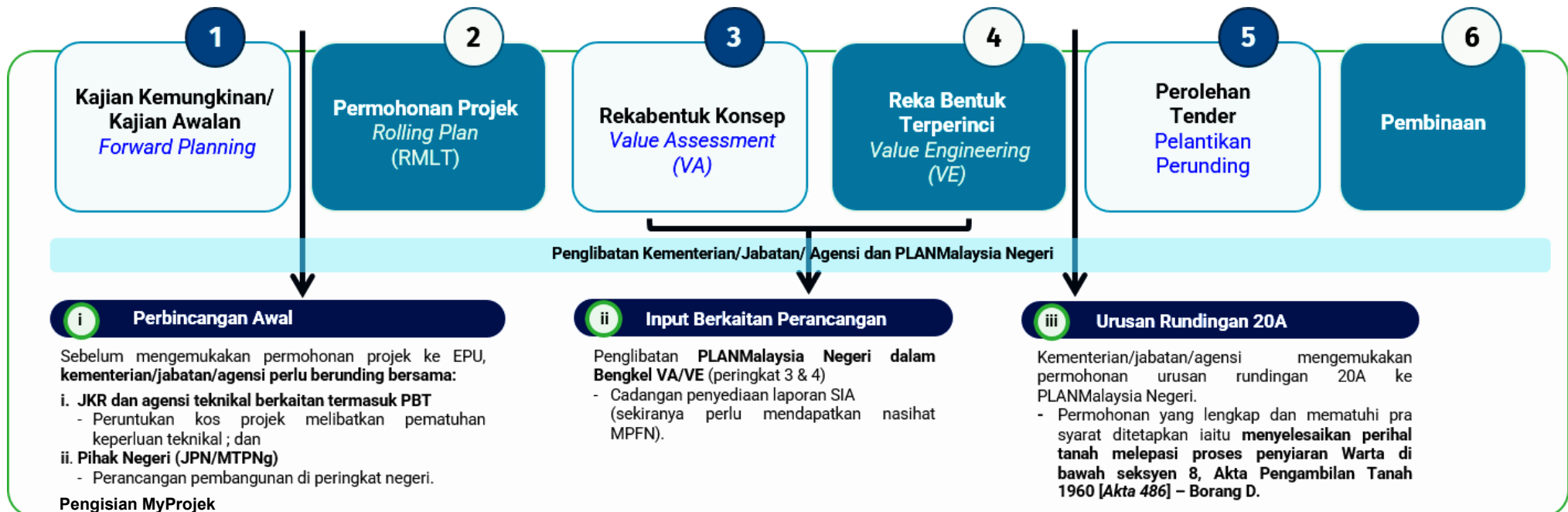
Oleh itu, merujuk kepada proses pelaksanaan projek pembangunan kerajaan, PLANMalaysia Negeri hendaklah dilibatkan dalam bengkel VA dan VE di proses 3 dan 4 (rujuk **Rajah 2**) bagi memberi input perancangan yang diperlukan oleh kementerian/jabatan/agensi berkaitan melibatkan projek pembangunan yang akan dilaksanakan.

iii. Urusan Rundingan 20A

Projek-projek yang perlu dibawa dalam urusan rundingan 20A adalah merupakan **projek-projek yang masih belum diberi 'award' tender** oleh jabatan/agensi di kementerian yang berkenaan. **Proses urusan rundingan 20A bersama pihak negeri dalam Jawatankuasa Teknikal kepada Jawatankuasa Perancang Negeri perlu diadakan sebelum proses 5** (rujuk **Rajah 2**) iaitu sebelum proses perolehan tender dan pelantikan perunding dijalankan.



Rajah 2: Penglibatan Kementerian/Jabatan/Agensi dan PLANMalaysia Negeri dalam Proses Pelaksanaan Projek Pembangunan Kerajaan



Rujukan kepada **GPP RMKe-12** berhubung **Permohonan Projek Rolling Plan (Peringkat 2)** hendaklah mematuhi:

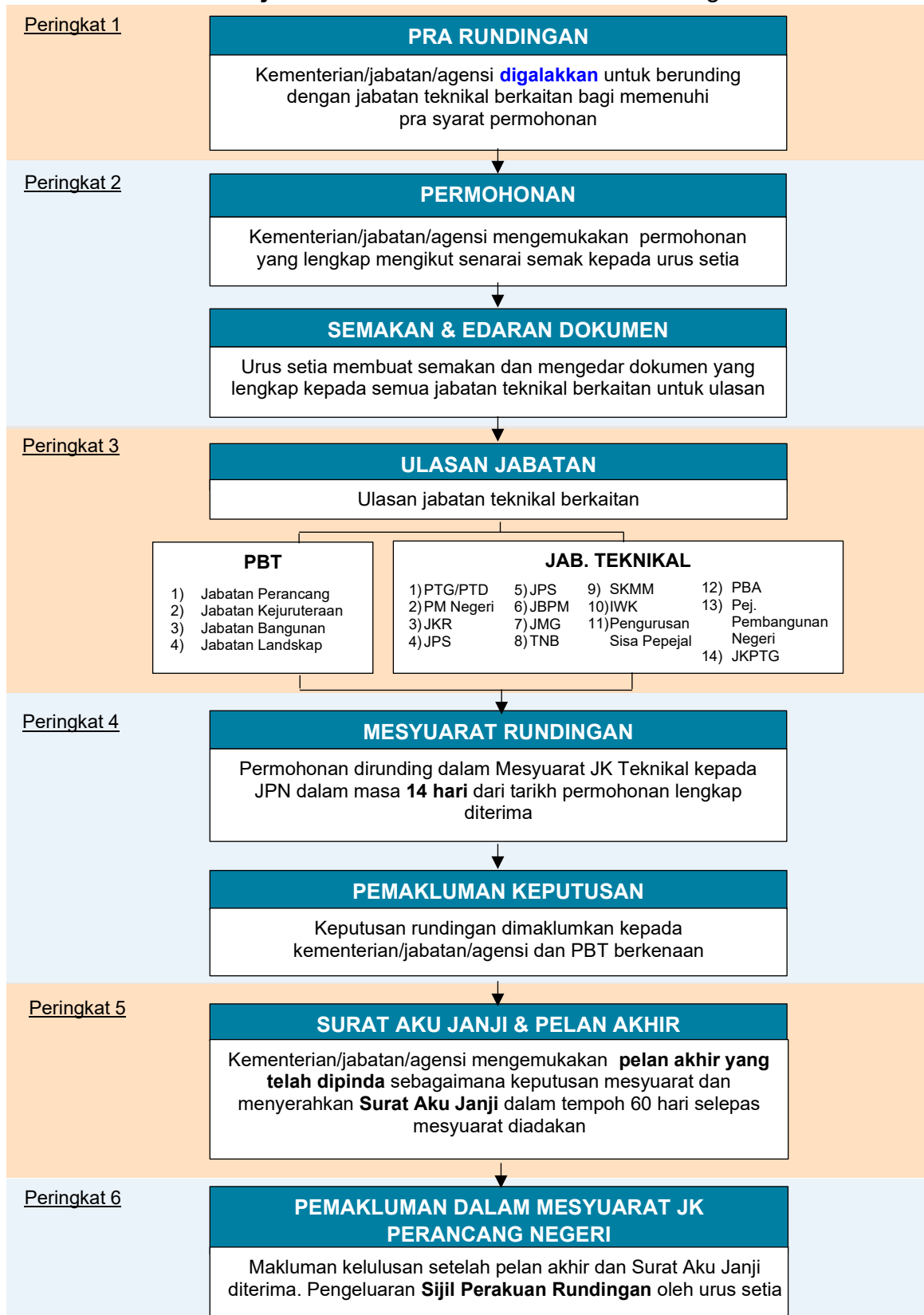
- Para 25** (Kriteria Pemilihan Projek) – Tapak siap sedia untuk dimasuki oleh kontraktor. Perolehan tanah telah selesai sebelum memohon kerja pembinaan (seksyen 22, Akta 486) – Borang K.
- Para 26** (Pematuhan Akta/Garis Panduan/Pekeliling) – i. Akta Kualiti Alam Sekeliling, 1974 (pindaan 1985), *Environment Impact Assessment*
ii. Akta Perancangan Bandar dan Desa (pindaan 2017), Seksyen 20B, *Social Impact Assessment*
- Para 27** (Pematuhan Dasar dan Peraturan Umum) – Rundingan dengan JPN/MTPNg – mengambilkira perancangan pembangunan di peringkat negeri.
- Para 28** (Pematuhan Dasar dan Peraturan Umum) – Perancangan projek hendaklah selaras dengan RFN, RS dan RT.



3.3 Carta Alir Proses Urusan Rundingan 20A

Proses urusan rundingan 20A bagi projek pembangunan kerajaan terdiri daripada enam (6) peringkat sebagaimana dalam **Rajah 3**.

Rajah 3: Carta Alir Proses Urusan Rundingan 20A





Peringkat 1 : Pra Rundingan

- Kementerian/jabatan/agensi **digalakkan** mengadakan pra rundingan bersama jabatan teknikal yang berkaitan sebelum mengemukakan permohonan kepada urus setia bagi memenuhi pra syarat permohonan iaitu:
 - a) Permohonan dikemukakan dan ditandatangani oleh *Qualified Person (QP)/Principal Submitting Person (PSP)/Submitting Person (SP)*;
 - b) Menyelesaikan perihal tanah iaitu sekurang-kurangnya telah melepasi proses penyiaran Warta di bawah seksyen 8, Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486] (Borang D);
 - c) Memastikan cadangan pemajuan adalah selaras dengan Rancangan Tempatan (RT) dan menepati zon guna tanah yang ditetapkan; dan
 - d) Mengambil kira garis panduan, pekeliling, arahan dan syarat lain yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Peringkat 2 : Penerimaan dan Edaran Permohonan

- Kementerian/jabatan/agensi hendaklah mengemukakan permohonan yang lengkap kepada urus setia iaitu PLANMalaysia Negeri mengikut senarai semak pelan/dokumen yang telah ditetapkan terdiri daripada dokumen wajib dan dokumen tambahan iaitu (Rujuk **Lampiran 1**):
 - a) Dokumen wajib : Dokumen yang perlu dikemukakan kepada semua (15) jabatan teknikal yang menjadi ahli mesyuarat urusan rundingan; dan
 - b) Dokumen tambahan : Dokumen yang diperlukan bagi menyokong cadangan pembangunan mengikut keperluan teknikal minima jabatan teknikal berkaitan.
- PLANMalaysia Negeri hendaklah menyemak dan mengedarkan permohonan yang lengkap diterima dalam tempoh dua (2) hari kepada 15 jabatan teknikal yang terlibat dalam urusan rundingan iaitu:
 - a) Pihak Berkuasa Tempatan;
 - b) Pejabat Tanah dan Galian/Pentadbir Daerah Tanah;
 - c) Jabatan Kerja Raya Negeri/Daerah;
 - d) Jabatan Pengairan dan Saliran;
 - e) Jabatan Alam Sekitar;
 - f) Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia;
 - g) Jabatan Mineral dan Geosains;
 - h) Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia;
 - i) Tenaga Nasional Berhad;
 - j) Indah Water Konsortium;
 - k) Perbadanan Pengurusan Sisa Pepejal;
 - l) Pihak Berkuasa Air Negeri;
 - m) PLANMalaysia Negeri;
 - n) Pejabat Pembangunan Negeri; dan
 - o) Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian di peringkat negeri.



Peringkat 3 : Semakan dan Ulasan Jabatan Teknikal

- Semua jabatan teknikal yang terlibat hendaklah menyemak plan/dokumen yang telah diedarkan dan mengemukakan ulasan bertulis kepada urus setia sebelum mesyuarat urusan rundingan diadakan.
- Ulasan daripada PBT adalah mengambilkira keperluan pematuhan dan semakan daripada Jabatan Perancang, Jabatan Kejuruteraan, Jabatan Bangunan dan Jabatan Landskap PBT tersebut.

Peringkat 4 : Mesyuarat Urusan Rundingan

- Mesyuarat urusan rundingan iaitu **Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN)** dilaksanakan dalam tempoh 14 hari dari tarikh permohonan lengkap diterima.
- Keahlian Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal kepada Jawatankuasa Perancang Negeri adalah seperti dinyatakan dalam **Jadual 1**.

Jadual 1: Keahlian Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN)

Pengerusi	Setiausaha Kerajaan Negeri / Pengarah PLANMalaysia Negeri / Mana-mana individu yang dilantik tertakluk kepada JPN
Timbalan Pengerusi	Pengarah PLANMalaysia Negeri* <i>*Tidak terpakai sekiranya Pengarah PLANMalaysia Negeri sebagai Pengerusi</i>
Urus Setia	PLANMalaysia Negeri
Ahli	1) Datuk Bandar / Yang Dipertua PBT berkaitan 2) Pengarah Pejabat Tanah dan Galian / Pentadbir Daerah Tanah 3) Pengarah Jabatan Kerja Raya Negeri / Daerah 4) Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran 5) Pengarah Jabatan Alam Sekitar 6) Pengarah Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia 7) Pengarah Jabatan Mineral dan Geosains 8) Pengarah Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia 9) Pengurus Tenaga Nasional Berhad 10) Pengurus Besar Indah Water Konsortium 11) Pengurus Perbadanan Pengurusan Sisa Pepejal 12) Pengarah Pihak Berkuasa Air Negeri 13) Pengarah Pejabat Pembangunan Negeri 14) Pengarah Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian di peringkat negeri 15) Jabatan-jabatan teknikal yang berkaitan dari semasa ke semasa (sekiranya perlu)

Nota:

- a) Keahlian Datuk Bandar/Yang Dipertua PBT berkenaan adalah bersama Jabatan Memperaku di peringkat PBT iaitu Jabatan Perancang, Jabatan Bangunan, Jabatan Kejuruteraan dan Jabatan Landskap.
- b) Jabatan teknikal yang berkaitan adalah bergantung kepada jenis permohonan dan akan dijemput berdasarkan keperluan tertakluk kepada jenis pembangunan yang dicadangkan.



- Urus setia hendaklah menyediakan minit mesyuarat dalam tempoh tiga (3) hari selepas mesyuarat dijalankan dan edaran minit mesyuarat dalam tempoh tujuh (7) hari. Keputusan rundingan ini akan dimaklumkan kepada pemohon (kementerian/jabatan/agensi) dan PBT yang berkenaan.

Peringkat 5 : Pengemukakan Surat Aku Janji dan Pelan Akhir

- Kementerian/jabatan/agensi perlu mengemukakan Surat Aku Janji dan Pelan Akhir (pindaan pelan yang telah mematuhi syarat teknikal dalam Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal kepada Jawatankuasa Perancang Negeri) dalam tempoh 60 hari selepas mesyuarat diadakan.
- Surat Aku Janji hendaklah ditandatangani oleh Pegawai Penguasa/Pengarah Projek dan *Qualified Person* (QP)/*Principal Submitting Person* (PSP)/ *Submitting Person* (SP).

Peringkat 6 : Pemakluman dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri

- Setelah urus setia menerima Surat Aku Janji dan pelan akhir daripada kementerian/jabatan/agensi, permohonan urusan rundingan ini akan dibawa untuk pemakluman dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri sebagaimana diperuntukkan dalam seksyen 20A, Akta 172.
- Urus setia (PLANMalaysia Negeri) akan mengeluarkan Sijil Perakuan Rundingan (rujuk **Lampiran 3**) kepada pemohon (kementerian/jabatan/agensi) setelah permohonan dibawa untuk pemakluman dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri.



3.4 Pelaksanaan Proses Rundingan 20A Laluan Tangkas

Pelaksanaan Proses Rundingan 20A secara laluan tangkas adalah untuk mempercepat proses permohonan Urusan Rundingan 20A terutamanya dari aspek tempoh masa, proses dan pematuhan syarat yang diperlukan mengikut kompleksiti jenis pembangunan bagi projek-projek kerajaan yang perlu dilaksanakan dan disiapkan segera seperti kriteria berikut:

3.4.1 Kriteria-Kriteria Projek Kerajaan Yang Boleh Dilaksanakan Secara Laluan Tangkas

Proses dan prosedur urusan rundingan 20A (UR20A) yang telah dipermudahkan ini adalah bagi projek-projek kerajaan berkepentingan rakyat yang mempunyai **kompleksiti pembangunan berisiko rendah** serta tidak mempunyai impak terhadap alam sekitar, sosial dan ekonomi setempat seperti pelaksanaan projek klinik daif, sekolah daif, pusat pemindahan kekal bencana (PPKB) dan dewan serbaguna terbuka berbumbung (DSTB).

Projek kerajaan yang diklasifikasikan sebagai "**pembangunan berisiko rendah**" memenuhi beberapa kriteria tertentu yang merujuk kepada tapak pembangunan yang tidak kompleks dan langkah penyelesaian masalah yang rendah serta dapat dikendalikan dengan baik, sama ada dari segi kewangan, teknikal, pengoperasian dan pengurusan. Projek-projek ini melibatkan kepentingan dan kesejahteraan rakyat serta perlu dilaksanakan dan disiapkan dengan cepat.

Projek-projek pembangunan kerajaan yang mempunyai kriteria seperti di bawah boleh dikategorikan sebagai pembangunan berisiko rendah adalah seperti berikut:

i. Cadangan projek dalam tapak pembangunan sedia ada

Tafsiran:

Tapak Cadangan Projek:

Tapak projek yang hendak dibangunkan.

Tapak Pembangunan Sedia Ada:

Kesuluruhan tapak Pembangunan.

- Tapak projek yang hendak dibangunkan (**sama ada projek roboh, bina semula dan tambahan bangunan baharu**) hendaklah dalam tapak pembangunan sedia ada dan hendaklah selaras dalam Rancangan Tempatan serta



mematuhi keperluan anjakan bangunan seperti yang dinyatakan dalam UKBS;

- Skop projek yang jelas dan tidak berubah sepanjang tempoh pelaksanaan;
- Tapak telah mempunyai kemudahan infrastruktur dan utiliti yang lengkap seperti jalan masuk dan keluar, sistem saliran sedia ada, sistem pembetulan, bekalan elektrik, bekalan air, jajaran infrastruktur komunikasi dan sebagainya;
- Keadaan topografi (aras tanah) mendatar dan tidak bercerun serta bukan termasuk dalam kategori Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS), zon bencana geologi dan risiko banjir; dan
- Tapak pembangunan terletak dalam kawasan yang selamat serta mudah diakses.

ii. **Keluasan Tapak Projek**

- Keluasan tapak cadangan projek kurang daripada 3 ekar atau 1.214 hektar bersamaan 130,680 kaki persegi; dan
- Keluasan maksima projek sedia ada yang dilaksanakan melalui proses rundingan 20A laluan tangkas adalah Pusat Pemindahan Kekal Bencana (PPKB) iaitu di antara 0.5 ekar sehingga 2 ekar.

iii. **Tempoh pelaksanaan yang pendek**

- Projek mempunyai jangka masa pelaksanaan yang pendek atau sederhana di antara 1 hingga 2 tahun.

iv. **Peruntukan yang telah diluluskan**

- Projek yang mempunyai peruntukan kewangan yang terhad dan minima; dan
- Projek yang perlu ditender segera.

v. **Reka bentuk yang stabil**

Reka bentuk dan perancangan projek adalah standard, mudah difahami dan tidak rumit serta telah mempunyai pelan piawai atau *Pre-Approved Plan* (PAP) yang tersedia dan lengkap dengan input maklumat tapak, piawaian perancangan, seni bina, civil dan struktur, mekanikal, elektrik dan ukur bahan yang menepati keperluan teknikal dan perundangan kerajaan yang sedang berkuatkuasa.

vi. **Ketinggian bangunan**

- Projek berisiko rendah tidak melibatkan bangunan yang tinggi atau kompleks;



- Ketinggian yang sesuai ialah 1 hingga 4 tingkat (3 hingga 12 meter) bergantung kepada jenis projek dan peraturan tempatan; dan
- Ketinggian ini ditetapkan untuk memastikan kos pembinaan rendah, risiko teknikal minimal dan pematuhan terhadap keperluan syarat teknikal agensi. Sebelum memulakan projek, adalah penting untuk merujuk kepada pihak berkuasa tempatan bagi memastikan pematuhan terhadap semua garis panduan yang berkaitan.

vii. **Teknologi dan kaedah yang mampan**

- Projek menggunakan teknologi, kaedah pembinaan atau pendekatan yang telah digunakan yang tidak melibatkan inovasi atau penyelidikan yang kemungkinan menyebabkan risiko tinggi kepada projek; dan
- Kaedah pembangunan yang cepat dan mudah seperti menggunakan kaedah pembinaan secara modular, *Industrialize Building System* (IBS) dan *Building Industrial Method* (BIM).

viii. **Kepatuhan terhadap peraturan dan dasar**

- Projek mematuhi semua peraturan, undang-undang, dan dasar kerajaan yang berkaitan serta tiada isu undang-undang yang berpotensi mengganggu pelaksanaan projek.

ix. **Pemantauan dan perancangan yang lengkap**

- Projek mempunyai mekanisme kawalan dan pengawasan yang efektif untuk memastikan ia berjalan mengikut perancangan;
- Pelaporan kemajuan secara berkala untuk memantau perkembangan projek; dan
- Projek mempunyai perancangan yang terperinci, termasuk jadual, aliran kerja, dan prosedur.

3.4.2 Proses Urusan Rundingan 20A Laluan Tangkas (8 - 15 hari)

Peringkat 1 :

Pra rundingan merupakan proses awal untuk mengenal pasti isu pematuhan kepada syarat-syarat permohonan dan syarat teknikal, serta menentukan jenis pembangunan projek kerajaan sama ada berisiko rendah, sederhana, atau tinggi, dan lain-lain isu yang berkaitan. **Penggerak projek digalakkan untuk mengadakan perundingan awal bagi projek kerajaan secara pukal sebelum**



projek ditender, bersama PLANMalaysia, agensi teknikal, dan PBT sama ada dalam bentuk mesyuarat, sesi libat urus atau bengkel.

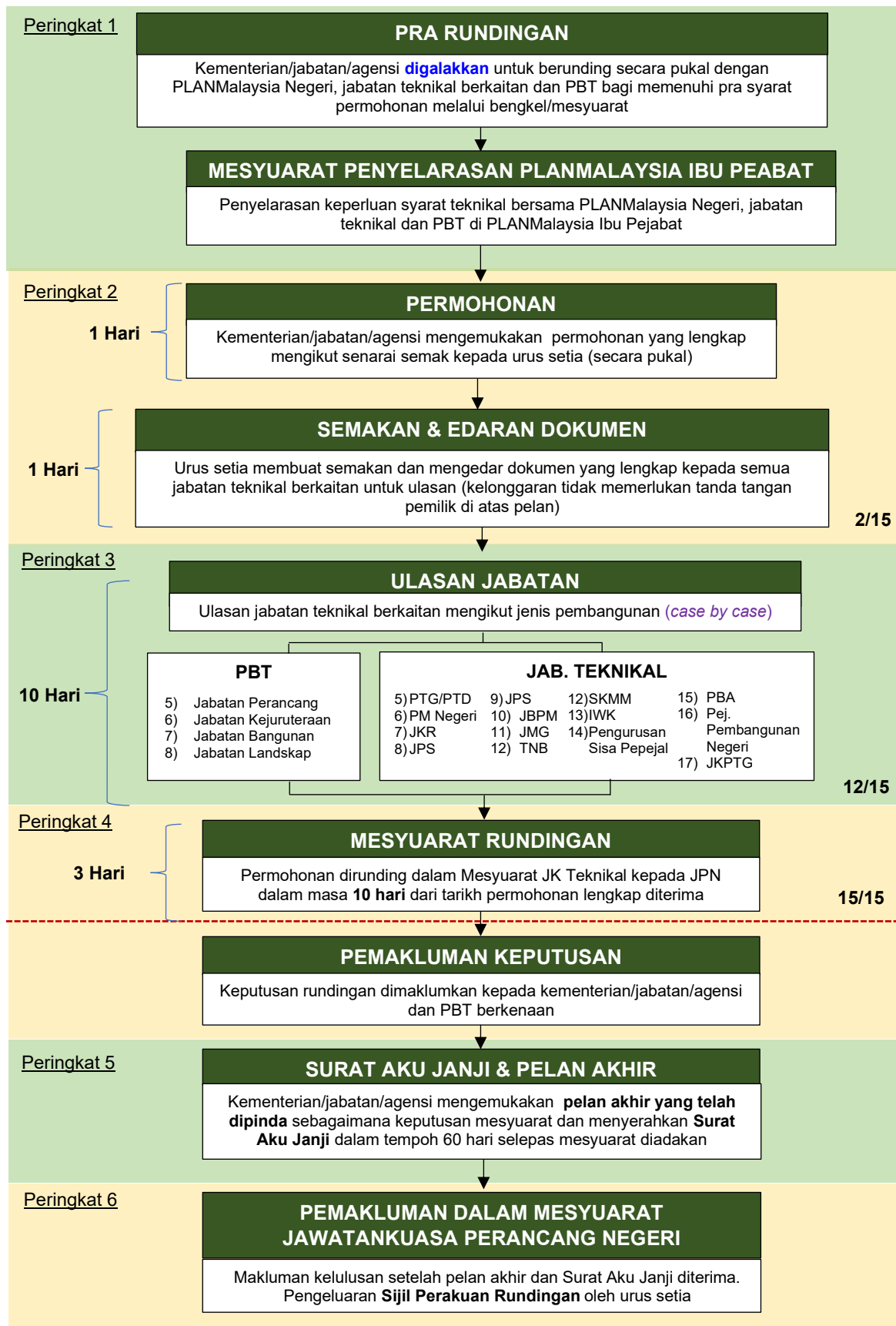
Projek-projek yang telah dikenalpasti sebagai pembangunan berisiko rendah dan keperluan kelonggaran pematuhan syarat teknikal akan diselaras dan dipertimbangkan dalam **Mesyuarat Penyelarasan Urusan Rundingan 20A di peringkat PLANMalaysia Ibu Pejabat**.

Peringkat 2:

Proses urusan rundingan 20A laluan tangkas melibatkan tempoh masa 8 – 15 hari iaitu dari permohonan dikemukakan (peringkat 2) sehingga dibentangkan dalam Mesyuarat Rundingan (peringkat 4) sebagaimana dalam **Rajah 4**.



Rajah 4: Carta Alir Urusan Rundingan 20A Laluan Tangkas





3.4.3 Langkah Penyelesaian bagi Mempercepatkan Proses Permohonan Urusan Rundingan 20A

- i. Mengurangkan tempoh masa memproses permohonan daripada 21 hingga 81 hari kepada 8 hingga 15 hari;
- ii. Mendapatkan pengecualian tanda tangan pemilik tanah di dalam pelan semasa mengemukakan permohonan UR20A di PLANMalaysia Negeri. Walau bagaimanapun, pelan akhir dan surat aku janji perlu ditanda tangan oleh pemilik tanah;
- iii. Mengurangkan bilangan agensi teknikal yang dirujuk iaitu daripada 15 hingga 17 agensi kepada 3 hingga 8 agensi tertakluk kepada jenis pembangunan. PLANMalaysia Negeri akan menentukan bilangan agensi yang dirujuk;
- iv. Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) yang ringkas memadai dengan Laporan Profil (*project brief*);
- v. Permohonan boleh dibuat secara pukal bagi projek yang sama;
- vi. Penurunan kuasa melalui AP182 iaitu pegawai penguasa (P.P) kepada sekurang-kurangnya berjawatan Jurutera (Gred J9) untuk tujuan tandatangan pelan dan surat aku janji (khusus untuk projek klinik daif) atau projek yang dikenalpasti oleh JKR; dan
- vii. Mekanisma kelonggaran dan pengecualian pematuhan keperluan syarat teknikal diselaraskan dalam Mesyuarat Penyelarasan Urusan Rundingan 20A di peringkat PLANMalaysia Ibu Pejabat.



4.0 PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB PIHAK TERLIBAT

4.1 Peranan Pemohon (Kementerian/Jabatan/Agensi)

Peranan dan tanggungjawab pemohon (kementerian/jabatan/agensi) adalah seperti berikut:

- i. Sebelum mengemukakan cadangan projek *Rolling Plan* ke EPU, kementerian/jabatan/agensi hendaklah membuat perbincangan awal bersama:
 - a) JKR dan agensi teknikal berkaitan termasuk PBT bagi membincangkan peruntukan kos projek melibatkan pematuhan keperluan teknikal; dan
 - b) Pihak Negeri (JPN/MTPNg) untuk mengambilkira perancangan pembangunan di peringkat negeri.
- ii. Mengemukakan senarai cadangan projek *Rolling Plan* yang telah diluluskan oleh EPU tersebut ke PLANMalaysia Negeri sebagai makluman awal projek-projek yang akan dibawa untuk urusan rundingan 20A di peringkat negeri.
- iii. Mengemukakan permohonan yang memenuhi pra syarat yang ditetapkan iaitu:
 - a) Dikemukakan dan ditandatangani oleh *Qualified Person* (QP)/*Principal Submitting Person* (PSP)/*Submitting Person* (SP) – merupakan Arkitek Profesional/Jurutera Profesional yang berdaftar dengan lembaga profesional masing-masing.
 - b) Perihal tanah telah diselesaikan (melempi proses penyiaran Warta seksyen 8, Akta 486) – Borang D.
 - c) Cadangan projek selaras RT dan zon guna tanah yang ditetapkan.
 - d) Permohonan mengambilkira garis panduan, pekeliling, arahan dan syarat lain yang ditetapkan oleh PBN.
- iv. Mengemukakan permohonan yang lengkap kepada PLANMalaysia Negeri mengikut senarai semak yang disediakan.
- v. Mengemukakan pelan akhir dan Surat Aku Janji dalam masa 60 hari kepada urus setia selepas permohonan dirundingkan.
- vi. Disarankan agar kementerian/jabatan/agensi mempunyai unit khusus yang menguruskan permohonan melibatkan semua urusan rundingan 20A.

4.2 Peranan Urus Setia (PLANMalaysia Negeri)

Peranan dan tanggungjawab urus setia adalah seperti berikut:



- i. Menyediakan takwim mesyuarat (Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal kepada Jawatankuasa Perancang Negeri) secara tahunan bagi memudahkan kementerian/jabatan/agensi merancang pengemukaan permohonan kepada PLANMalaysia Negeri.
- ii. Memproses dan mengedarkan permohonan kepada jabatan teknikal berkaitan dalam tempoh dua (2) hari dan dirunding dalam tempoh 14 hari selepas permohonan lengkap diterima.
- iii. Membuat pemakluman keputusan mesyuarat melalui penyediaan minit mesyuarat (dalam tempoh tiga (3) hari) dan diedarkan kepada ahli mesyuarat dalam tempoh tujuh (7) hari.
- iv. Mengedarkan Surat Aku Janji dan pelan akhir yang diterima daripada pemohon kepada PBT untuk rekod.
- v. Membuat pemakluman dalam JPN setelah Surat Aku Janji dan pelan akhir dikemukakan serta menyediakan Sijil Perakuan Rundingan kepada pemohon dan edaran salinan kepada PBT.
- vi. Memantau permohonan yang telah dirunding tetapi masih belum menyelesaikan isu tanah agar perolehan tanah selesai sebelum kerja pembinaan dimulakan (seksyen 22, Akta 486) iaitu sehingga pengeluaran Borang K.

4.3 Peranan Jabatan Teknikal

Peranan dan tanggungjawab jabatan teknikal adalah menamakan **wakil tetap dan wakil gantian** yang bertanggungjawab dalam:

- i. Mengemukakan ulasan teknikal secara bertulis kepada urus setia dan disalinkan kepada pemohon.
- ii. Menghadiri Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal kepada Jawatankuasa Perancang Negeri bagi membuat keputusan semasa proses rundingan diadakan.

5.0 KESIMPULAN

Garis Panduan Urusan Rundingan di bawah Seksyen 20A, Akta 172 bagi Projek-Projek Pembangunan Kerajaan ini diharap menjadi rujukan semua pihak yang terlibat dalam melicinkan urusan rundingan projek-projek pembangunan kerajaan. Semoga pelaksanaan urusan rundingan ini dapat mewujudkan pembangunan fizikal yang harmoni di negeri dan meningkatkan keberkesanan sistem penyampaian perkhidmatan kerajaan kepada masyarakat.



Lampiran 1

SENARAI SEMAK PELAN/DOKUMEN URUSAN RUNDINGAN

Dokumen Wajib

BIL.	SENARAI DOKUMEN WAJIB DIPERLUKAN OLEH SEMUA AGENSI	BILANGAN DOKUMEN
1.	Borang Permohonan Rasmi	1 salinan
2.	Salinan hak milik tanah/dokumen perihal tanah *Sekurang-kurangnya telah melepasi seksyen 8, Akta 486	15 salinan*
3.	Pelan Susun Atur/Cadangan Pemajuan (Turut mengandungi Pelan Kunci/Pelan Lokasi/Pelan Cadangan Keseluruhan) bersaiz A1.	15 salinan*
4.	Pelan Ukur Berserta Kontur	15 salinan*
5.	Laporan Cadangan Pemajuan (LCP)/Laporan Cadangan Projek**	15 salinan*

Nota:

* Tambahan dokumen tertakluk kepada tambahan jabatan teknikal berkaitan.

** Merujuk kepada Manual Penyediaan LCP

* Bilangan agensi teknikal yang dirujuk dan dokumen bagi Permohonan UR20A Laluan tangkas tertakluk kepada jenis pembangunan (case by case)

Dokumen Tambahan

BIL.	SENARAI DOKUMEN TAMBAHAN UNTUK JABATAN TEKNIKAL	BILANGAN DOKUMEN
1) PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)		
i.	Pelan Bangunan	1 salinan
ii.	Pelan Jalan & Parit	1 salinan
iii.	Pelan Kerja Tanah	1 salinan
iv.	Pelan Landskap	1 salinan
iv.	Laporan Penilaian Lalulintas (TIA) (jika perlu) *Pematuhan TIA JKR atau PBPT atau kedua-duanya mengikut keperluan.	1 salinan
2) PEJABAT TANAH & GALIAN /PENTADBIR TANAH DAERAH (PTG/PTD)		
i.	Surat Wakil Kuasa *Selain daripada tanah kerajaan.	1 salinan



BIL.	SENARAI DOKUMEN TAMBAHAN UNTUK JABATAN TEKNIKAL	BILANGAN DOKUMEN
3) JABATAN PENGAIRAN & SALIRAN (JPS)		
i.	Pelan Jalan & Parit	1 salinan
ii.	Pelan Kerja Tanah	1 salinan
iii.	Pelan Bangunan <i>* Jika OSD dan SPAH direkabentuk di dalam dan di halaman bangunan.</i>	1 salinan
iv.	Laporan Pengurusan Air Larian Hujan <i>*Semua Laporan Kejuruteraan berkaitan. Cth : Pengiraan Hidraulik, ESCP, MASMA, dll.</i>	1 salinan
4) JABATAN BOMBA & PENYELAMAT MALAYSIA (JBPM)		
i.	Pelan Bangunan	1 salinan
5) JABATAN KERJA RAYA (JKR)		
i.	Pelan Jalan & Parit	1 salinan
ii.	Pelan Kerja Tanah	1 salinan
iii.	Laporan Penilaian Lalulintas (TIA) (jika perlu) <i>*Pematuhan TIA JKR atau PBPT atau kedua-duanya mengikut keperluan.</i>	1 salinan
6) JABATAN MINERAL DAN GEOSAINS (JMG)		
i.	Pengesahan Geologi Tapak – menggunakan Borang pengesahan Geologi Tapak (BPGT)	1 salinan
ii.	Laporan Penilaian Geologi <i>*Analisa Kecerunan KSAS Kategori III dan IV, tanah lombong, tanah gambut dan lain-lain.</i>	1 salinan
7) TENAGA NASIONAL BERHAD (TNB)		
i.	Jadual Anggaran Beban	1 salinan
8) INDAH WATER KONSORTIUM (IWK)		
i.	Laporan Kejuruteraan Pembetulan <i>*Kiraan Population Equivalent (PE) dan Pelan Susunatur Pembetulan.</i>	1 salinan
9) PIHAK BERKUASA AIR NEGERI (PBN)		
i.	Anggaran Keperluan Air 'Water Demand'	1 salinan
10) SURUHANJAYA KOMUNIKASI DAN MULTIMEDIA MALAYSIA (SKMM)		
i.	Surat kepada SKMM	1 salinan
ii.	Pelan Susun Atur Cadangan Infrastruktur Komunikasi	1 salinan
iii.	Pelan Susun Atur yang menunjukkan lokasi cadangan tapak menara atau struktur komunikasi (sekiranya berkaitan)	1 salinan
iv.	Pengesahan penerimaan daripada 10 Penyedia Perkhidmatan dan Agensi bagi tujuan pemakluman halangan laluan gelombang mikro daripada Network Facility Provider (NFP) bagi pembangunan melebihi 15 meter (sekiranya berkaitan).	1 salinan



Lampiran 2

SURAT AKU JANJI

Adalah dengan ini Pemohon (Kementerian/Jabatan/Agensi) beralamat di
Alamat Pemohon

..... dengan ini berjanji bahawa
Nama Pemohonan
permohonan

.....
akan dilaksanakan dengan mengambilkira perkara-perkara yang telah dimaklumkan dalam rundingan bersama
Jawatankuasa Teknikal kepada Jawatankuasa Perancang Negeri..... pada
.....Tarikh.....Maka dengan ini, jabatan juga berjanji akan:

- Memastikan semua syarat teknikal dan keputusan rundingan bersama dipatuhi sepenuhnya.
- Bertanggungjawab ke atas pemajuan tersebut serta apa-apa kacau ganggu yang mungkin timbul sama ada sebelum, semasa dan selepas pelaksanaannya.

Sekiranya pemajuan ini gagal dalam mematuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam keputusan rundingan tersebut, Pihak Berkuasa Negeri boleh mengambil tindakan ke atas jabatan ini berdasarkan undang-undang yang terpakai bagi negeri tersebut.

.....
**Tandatangan Pegawai Penguasa/
Pengarah Projek**

.....
**Tandatangan *Qualified Person/Principal*
Submitting Person/Submitting Person**

Nama Penuh :

Nama Penuh :

Jawatan:

Jawatan: No.

Kad Pengenalan :

No. Kad Pengenalan :

Tarikh :

Tarikh :

.....
Cop Rasmi

Diisi oleh Urus Setia

Keputusan JKT-JPN

.....

Tarikh :

Cop Rasmi Urus Setia JKT-JPN



Lampiran 3

SIJIL PERAKUAN RUNDINGAN



JATA NEGERI

JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI
XXXXXXXXXX

SIJIL PERAKUAN RUNDINGAN

KERTAS NO. JPN

**MESYUARAT JAWATANKUASA TEKNIKAL JAWATANKUASA PERANCANG
NEGERI (RUNDINGAN BAGI PROJEK-PROJEK KERAJAAN YANG DIURUS
DAN DISELIA OLEH JABATAN KERJA RAYA) PADA**

Nama Permohonan

PERAKUAN

Jawatankuasa Perancang Negeri **memperakukan
keputusan** bagi Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal yang **BERSETUJU**
meluluskan permohonan rundingan di bawah seksyen 20A, Akta 172 bagi

Nama Permohonan

Makluman

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Pengarah

PLANMalaysia Negeri

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa

Negeri XXXXX)

*(Merangkap Setiausaha Jawatankuasa
Perancang Negeri)*

URUSAN RUNDINGAN 20A LALUAN TANGKAS

Pelaksanaan Proses Rundingan 20A secara laluan tangkas adalah untuk mempercepat proses **permohonan Urusan Rundingan 20A** terutamanya dari **aspek tempoh masa, prosedur dan keperluan pematuhan** syarat mengikut kompleksiti jenis pembangunan (*case by case*) bagi projek kerajaan yang perlu dilaksanakan dan disiapkan segera.

Untuk



Projek kerajaan yang diklasifikasikan "**Pembangunan Berisiko Rendah**"

- tapak pembangunan yang tidak kompleks;
- langkah penyelesaian dan pengendalian mudah dari aspek kewangan, teknikal, pengoperasian dan pengurusan.

KRITERIA-KRITERIA PROJEK LALUAN TANGKAS

-  Cadangan Projek dalam tapak pembangunan sedia ada
-  Keluasan tapak projek kurang daripada 3 ekar (1.214 hektar)
-  Tempoh pelaksanaan projek yang pendek (1 - 2 tahun)
-  Peruntukan yang telah diluluskan
-  Reka bentuk yang stabil
-  Ketinggian bangunan (3 - 4 tingkat)
-  Penggunaan teknologi dan kaedah pembinaan mampan
-  Kepatuhan terhadap peraturan dan dasar
-  Pemantauan dan perancangan yang lengkap



Sehingga Mesyuarat Rundingan dan projek boleh ditenderkan dan dilaksanakan