



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. Pekeling 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 **laluan 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 pelan piawai atau *Pre-Approved Plan* (PAP) yang tersedia dan lengkap dengan input maklumat tapak, piawaian perancangan, seni bina, civil dan struktur, mekanikal, elektrikal 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 pekeliling 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**

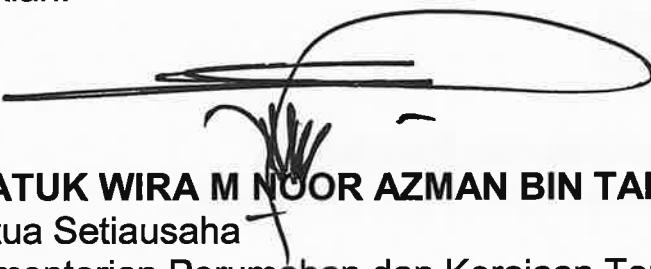
16. Sebarang pertanyaan dan penjelasan lanjut berhubung pekeliling ini boleh dikemukakan kepada:

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

 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 Perladangan 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

