



# **GARIS PANDUAN PROSEDUR PENGELUARAN PERMIT KERJA UBAHSUAI**



**BAHAGIAN PENYELIDIKAN DAN PERUNDANGAN TEKNIKAL  
JABATAN KERAJAAN TEMPATAN  
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN**

---

<b>ISI KANDUNGAN</b>	<b>MUKA SURAT</b>
<b>1.0 TUJUAN</b> _____	<b>3</b>
<b>2.0 LATAR BELAKANG</b> _____	<b>3 - 4</b>
<b>3.0 PERUNDANGAN YANG DIRUJUK</b> _____	<b>4</b>
<b>4.0 DEFINISI MAKSUD KERJA UBAHSUAI KECIL</b> _____	<b>5</b>
<b>5.0 PRINSIP-PRINSIP ASAS PENGELUARAN PERMIT BAGI KERJA UBAHSUAI</b> _____	<b>5 - 6</b>
<b>6.0 KERJA-KERJA UBAHSUAI LAIN</b> _____	<b>6</b>
<b>7.0 PENUTUP</b> _____	<b>6 - 7</b>
<b>JADUAL 1</b> _____	<b>8 - 10</b>
<b>JADUAL 2</b> _____	<b>11 - 12</b>
<b>JADUAL 3</b> _____	<b>13 - 14</b>

---

## GARIS PANDUAN PROSEDUR PENGELUARAN PERMIT KERJA UBAHSUAI

### 1.0 TUJUAN

Garis panduan ini disediakan untuk memberi penjelasan dan panduan kepada semua Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) melaksanakan prosedur pengeluaran permit oleh PBT bagi maksud kerja ubahsuai iaitu kerja pembinaan, perubahan dan tambahan kecil ke atas bangunan yang telah disiapkan.

### 2.0 LATAR BELAKANG

2. Dengan berkuatkuasanya sistem pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance – CCC*) oleh para profesional mulai 12 April 2007, Kerajaan memberikan kuasa dan kepercayaan kepada Orang Utama yang Mengemukakan (*Principal Submitting Person – PSP*) untuk memperakukan kelayakan (*fitness*) sesuatu bangunan dari aspek keselamatan dan kesihatan sebelum bangunan tersebut boleh diduduki melalui pengeluaran CCC. Tanggungjawab PSP terhadap *fitness* ini adalah berterusan sepanjang hayat bangunan tersebut.

3. Undang-Undang Kecil 18 (UUK18) di bawah Undang- Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS 1984) membenarkan sesuatu bangunan yang telah siap dan mempunyai sijil *fitness* diubahsuai tertakluk kepada dua keadaan berikut, iaitu;

- a) pengeluaran **permit** oleh PBT ke atas pelan lakar yang dikemukakan sebagai **memberi kebenaran** untuk menjalankan kerja ubahsuai yang dipohon; atau

---

b) PBT **meluluskan** pelan-pelan yang dikemukakan oleh PSP dan setelah kerja-kerja ubahsuai siap, **CCC akan dikeluarkan**.

4. Sehubungan dengan itu, bagi mengelak berlakunya pertindihan tanggungjawab di antara PSP yang mengeluarkan CCC ke atas sesuatu bangunan berbanding PBT yang mengeluarkan permit kerja ubahsuai terhadap bangunan tersebut atau PBT berkehendakkan sijil *fitness* lain dikemukakan bagi bahagian yang diubahsuai, pelaksanaan UUK 18 hendaklah jelas serta selaras UUK tersebut.

### 3.0 PERUNDANGAN YANG DIRUJUK

#### 1. Undang-Undang Kecil 18 - Permit

1) *Pelan-pelan lakar boleh dikemukakan bagi pembinaan kecil, perubahan dan tambahan kecil sebagai gantian pelan yang diluluskan dan permit boleh dikeluarkan sebagai kebenaran untuk menjalankan kerja sedemikian jika pelan-pelan itu mematuhi kehendak-kehendak Undang-Undang Kecil ini, dengan syarat bahawa jika pada pendapat Pihak Berkuasa Tempatan kerja-kerja yang terlibat itu menghendaki pengemukaan pelan-pelan bangunan yang biasa, maka pelan-pelan itu hendaklah dikemukakan mengikut Undang-Undang Kecil ini.*

2) *Permit boleh dikeluarkan mengikut apa-apa terma dan syarat sebagaimana difikirkan patut oleh pihak berkuasa tempatan bagi mendirikan apa-apa pagar yang memasuki kawasan lorong jalan kaki.*

2. *Fitness* ke atas sesuatu bangunan hanya dikeluarkan sekali iaitu setelah bangunan tersebut disiapkan dan bersedia untuk diduduki. Bagi mengubahsuai bangunan asal, PBT mengeluarkan permit membenarkan kerja selaras UUK 18,

---

UKBS 1984, melainkan PBT mentafsirkan sijil *fitness* lain diperlukan bagi bahagian bangunan yang diubahsuai.

#### **4.0 DEFINISI MAKSUD KERJA UBAHSUAI KECIL**

1. Kerja ubahsuai bermaksud satu kerja pembinaan, perubahan dan tambahan yang dilakukan ke atas bangunan yang telah disiapkan **tanpa melibatkan perubahan terhadap struktur, ruang, tampak rupa luaran dan fungsi sesuatu bangunan.**
2. Kerja-kerja ubahsuai yang memerlukan permit iaitu kebenaran PBT untuk melaksanakan kerja hendaklah mematuhi syarat dan prosedur yang ditetapkan dalam garis panduan. Contoh kerja ubahsuai adalah seperti **Jadual 2.**

#### **5.0 PRINSIP-PRINSIP ASAS PENGELUARAN PERMIT BAGI KERJA UBAHSUAI**

1. Pemilik bangunan/ pemohon yang ingin melakukan kerja ubahsuai perlu mengemukakan permohonan dan mendapat permit terlebih dahulu daripada PBT.
2. Pembinaan kerja-kerja ubahsuai hendaklah mematuhi UKBS 1984. PBT boleh tidak mengeluarkan permit bagi sesuatu kerja-kerja ubahsuai yang difikirkan boleh memberi implikasi negatif di antara lain kepada keadaan lalu lintas, pengudaraan, pencahayaan, estetik dan keharmonian persekitaran.
3. Pemilik bangunan/pemohon adalah bertanggungjawab sepenuhnya terhadap kerja ubahsuai yang dilaksanakan.
4. Pemilik bangunan/ pemohon bertanggungjawab bagi memastikan binaan disiapkan dengan kemas dan teratur serta tidak mengakibatkan gangguan

---

kepada jiran.

5. Pemilik bangunan/ pemohon adalah bertanggungjawab bagi memastikan aspek pencegahan dan pengawalan kebakaran diambilkira dalam sesuatu kerja-kerja ubahsuai.
6. Pemilik bangunan/pemohon hendaklah memastikan sisa-sisa binaan diletakkan di tempat yang tidak menghalang lalu lintas dan hendaklah dibersihkan dari tapak binaan setelah kerja-kerja selesai dijalankan.
7. Permit yang dikeluarkan oleh PBT hanyalah untuk tempoh satu (1) tahun. PBT boleh mempertimbangkan lanjutan tempoh sekiranya tempoh permit hampir tamat bagi pemilik/pemohon yang masih bercadang membinanya.
8. Permit dikeluarkan kepada kediaman sesebuah dan teres tetapi tidak termasuk rumah – rumah unit berstrata, kediaman bebilang tingkat, *townhouse* dan bangunan bukan kediaman.

## **6.0 KERJA-KERJA UBAHSUAI LAIN**

1. Sebagai panduan, adalah dicadangkan kerja-kerja ubahsuai seperti yang disenaraikan di **Jadual 1** dilaksanakan tanpa memerlukan permit iaitu kebenaran PBT untuk dilaksanakan. Ini bermaksud tiada sebarang syarat dan prosedur dikenakan.
2. Sementara itu, terdapat juga kerja-kerja ubahsuai yang memerlukan kelulusan PBT terlebih dahulu sebelum mula kerja dan pelan-pelan hendaklah dikemukakan oleh PSP. Syarat dan prosedur pengemukakan pelan hendaklah mematuhi UKBS 1984 dan contoh-contoh kerja adalah seperti di **Jadual 3**.

---

## 7.0 PENUTUP

1. Penyelarasan dan penyeragaman prosedur dan proses pengeluaran permit bagi kerja-kerja ubahsuai dapat mengelakkan kekeliruan di kalangan pelanggan PBT dan seterusnya dapat mengelak pertindihan tanggungjawab di antara PBT yang mengeluarkan permit dan PSP yang mengeluarkan CCC.
2. Pemakaian sepenuhnya garis panduan ini akan menyeragamkan dan memperkemaskan kaedah pengeluaran permit kerja ubahsuai di PBT.

## JADUAL 1- CONTOH-CONTOH KERJA-KERJA UBAHSUI YANG DILAKSANAKAN TANPA MEMERLUKAN PERMIT PBT (TIADA SYARAT DAN PROSEDUR DIKENAKAN)

### 1a Kerja-kerja pembinaan luaran yang minima atau yang siap secara buatan kilang (*manufactured*):

- i. Memasang atau mengganti alat penyaman udara
- ii. Memasang grill yang telah siap daripada kilang
- iii. Menambah lampu hiasan di tiang pagar atau tiang tempat letak kereta (*porch*)
- iv. Kerja-kerja mengecat luar rumah (jenis dan warna cat tertakluk kepada garis panduan PBT).
- v. Memasang penyidai kain/ampaian
- vi. Memasang sengkuap (*awning*) tertakluk kepada garis panduan PBT
- vii. Memasang jubin lain-lain kemas lantai dan dinding luar dengan luas keseluruhan tidak melebihi daripada 6.5 meter persegi
- viii. Membina atau membaiki lantai lepaan simen luaran yang tidak melebihi daripada 6.5 meter persegi
- ix. Memasang atau membaiki sesalur tegak air hujan (*Rainwater Down Pipe*)
- x. Memasang atau membaiki talang air hujan (*gutter*)
- xi. Memasang kolam ikan pasang siap
- xii. Memasang rumah pondok haiwan pasang siap
- xiii. Memasang Gazebo pasang siap tertakluk kepada garis panduan PBT
- xiv. Memasang siap/meletak rumah kotak ibadat atau rumah hijau pasang siap
- xv. Memasang Pergola pasang siap tertakluk kepada garis panduan PBT
- xvi. Mengganti pagar berdawai sedia ada
- xvii. Memasang/meletak kabin pasang siap tertakluk kepada garis panduan PBT

Contoh kerja-kerja pembinaan luaran yang minima atau yang siap secara buatan kilang (*manufactured*):



Memasang kolam ikan pasang siap



Memasang Pergola pasang siap



Mengganti pagar berdawai sedia ada



## 1b. Kerja-kerja pembinaan dalaman yang minima atau yang siap secara buatan kilang (*manufactured*):

- i. Memasang atau mengganti siling berpanel selain daripada siling lepa (plaster ceiling)
- ii. Membina atau membaiki lantai lepaan simen dalaman yang tidak melebihi daripada 6.5 meter persegi
- iii. Memasang atau mengganti jubin/lain-lain kemas lantai dan dinding dalaman tidak melebihi daripada 6.5 meter persegi
- iv. Kerja-kerja mengecat dalam rumah
- v. Memasang kaunter bina dalam (*built in cabinet*).

### Contoh kerja-kerja pembinaan luaran yang minima atau yang siap secara buatan kilang (*manufactured*):



Memasang jubin lantai dan dinding luar dengan luas keseluruhan tidak melebihi daripada 6.5 meter persegi



Memasang atau mengganti siling berpanel selain daripada siling lepa (plaster ceiling)



Kerja-kerja mengecat dalam rumah

## 1c. Kerja-kerja elektrik

- i. Kerja-kerja pendawaian untuk tujuan landskap atau hiasan, CCTV dan pintu pagar automatik.

### Contoh kerja-kerja elektrik



Kerja-kerja pendawaian untuk tujuan CCTV



Kerja-kerja pendawaian elektrik

## 1d. Kerja-kerja penyelenggaraan mekanikal

- i. Kerja-kerja pembersihan penghawa dingin.
- ii. Kerja-kerja mengganti tangki air dengan mengekalkan saiz tangki asal.
- iii. Kerja-kerja penyelenggaraan tangki air.

### Contoh-contoh kerja-kerja penyelenggaraan mekanikal



penyelenggaraan penghawa dingin (*air-cond*)



Mengganti tangki air dengan mengekalkan saiz asal

## 1e. Kerja-kerja yang melibatkan perubahan dinding dalaman yang minima dan tidak melibatkan perubahan struktur asal

- i. Kerja-kerja bukaan
- ii. Memasang atau mengganti aksesori dinding seperti tingkap dan pintu
- iii. Penambahan pintu atau tingkap tertakluk kepada garis panduan PBT

### Contoh-contoh kerja-kerja yang melibatkan perubahan dinding dalaman yang minima dan tidak melibatkan perubahan struktur asal



Penambahan tingkap tertakluk kepada garis panduan PBT



Penambahan pintu tertakluk kepada garis panduan PBT

---

## JADUAL 2- CONTOH-CONTOH KERJA-KERJA UBAHSUAI YANG MEMERLUKAN PERMIT (SYARAT DAN PROSEDUR ADALAH SELARAS GARIS PANDUAN INI)

### 2a. Kerja-Kerja Pembinaan Luaran

- i. Mengubahsuai pagar dan tembok sedia ada
- ii. Mengubahsuai atau membaiki longkang
- iii. Memasang jeriji besi yang melibatkan kerja-kerja kimpalan 'in-situ', pemotongan jeriji dan bahan pembuangan.
- iv. Mengubahsuai rumah sampah sedia ada
- v. Membina pergola
- vi. Membina takungan air yang tidak boleh melebihi kedalaman 0.5 meter
- vii. Membina rumah haiwan
- viii. Membina gazebo
- ix. Membina rumah/pondok ibadat atau rumah hijau tidak melebihi 1 meter persegi
- x. Memasang teduhan seperti sengkuap (*awning*) dan struktur membran yang melibatkan pertambahan tiang dan kabel
- xi. Sebarang perubahan kemasan melibatkan perubahan fasad
- xii. Sambungan bumbung terbuka yang tidak melibatkan struktur tambahan
- xiii. Sambungan bangunan terbuka tidak melebihi 6.5 meter persegi

#### Contoh kerja-kerja pembinaan luaran



Memasang jeriji besi yang melibatkan kerja-kerja kimpalan 'in-situ' dan bahan pembuangan



Membina rumah ibadat



Mengubahsuai pagar dan tembok sedia ada

---

## 2b. Kerja-kerja pembinaan dalaman:

- i. Memasang atau mengganti kemasan lantai atau dinding melebihi daripada 6.5 meter persegi.
- ii. Membina kaunter dan kabinet bina dalam (*built-in cabinet*)
- iii. Memasang atau menggantikan siling lepa (*plaster ceiling*)
- iv. Membina atau membaiki lantai lepaan simen yang melebihi daripada 6.5 meter persegi
- v. Mengubahsuai aksesori sanitari

### Contoh kerja-kerja pembinaan dalaman



Membina kaunter dan cabinet bina dalam (*built-in cabinet*)



Memasang atau mengganti siling lepa (*plaster ceiling*)



Memasang atau mengganti jubin lantai melebihi daripada 6.5 meter persegi

---

## **JADUAL 3- CONTOH-CONTOH KERJA-KERJA UBAHSUAI YANG PERLU DIKEMUKAKAN OLEH PSP UNTUK KELULUSAN (SYARAT DAN PROSEDUR MEMATUHI UKBS 1984)**

### **3a.** Kerja-kerja pembinaan:

- i. Pengubahsuaian yang melibatkan pertambahan ruang melebihi 6.5 meter persegi
- ii. Pengubahsuaian yang melibatkan pertambahan tingkat berbentuk loteng dan lantai mezzanine bagi bangunan sediaada
- iii. Meroboh dan membina semula sebahagian bangunan asal
- iv. Pemasangan struktur untuk paparan iklan/*billboard*
- v. Apa-apa tambahan atau perubahan kepada sesuatu bangunan yang menjejaskan atau mungkin menjejaskan susunan parit dan kebersihan
- vi. Membuat atau membina semula bumbung sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya
- vii. Membina pagar tembok
- viii. Membina baru depot sampah berpusat

#### Contoh kerja-kerja pembinaan



Membuat atau membina semula bumbung sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya



Ubahsuai yang melibatkan pertambahan tingkat



Pengubahsuaian yang melibatkan pertambahan ruang melebihi 6.5 meter persegi

---

### **3b.** Kerja-kerja Elektrik:

- i. Pendawaian semula seluruh atau sebahagian bangunan

#### Contoh kerja-kerja Elektrik



Pendawaian semula seluruh atau sebahagian bangunan

### **3c.** Kerja-kerja Mekanikal:

- i. Memasang atau mengganti sistem mekanikal

#### Contoh kerja-kerja Mekanikal



Pemasangan *air-cond duct*