

PROSES PEMAJUAN TANAH: APA YANG ANDA PERLU TAHU?



Ayu Diana Awang

Sektor Keberhasilan

ayudiana@ikma.edu.my



Pengenalan

Pembangunan tanah merupakan penggerak utama pembangunan negara. Namun, pembangunan tanah melibatkan proses yang rumit dan memerlukan kerja yang teliti dan teratur. Perumahan bukan sahaja berperanan sebagai komponen guna tanah utama dalam sesebuah bandar, malah turut memainkan peranan sebagai sektor utama yang menjana dan memacu perkembangan industri harta tanah dan pertumbuhan ekonomi di peringkat tempatan dan negara. Sektor ini mengalami perubahan pemikiran dan matlamat dari semasa ke semasa daripada melihat perumahan sebagai 'tempat tinggal' (shelter) kepada memastikan perumahan disediakan secara mencukupi dan mampu dimiliki oleh pelbagai golongan masyarakat sehinggalah keperluan untuk menikmati persekitaran perumahan yang kondusif, selesa, berkualiti, selamat dan harmoni.

Lebih 188,000 transaksi direkodkan yang bernilai RM84.40 bilion menunjukkan peningkatan lebih 30% dalam bilangan dan nilai berbanding tempoh yang sama tahun lalu, hal ini kerana semua sektor harta tanah mencatatkan pertumbuhan dalam tempoh kajian (tahun ke tahun). Kerajaan lebih memfokuskan kepada perumahan mampu milik yang boleh dimanfaatkan kepada golongan B40 dan M40. Walaupun begitu, tidak dapat dinafikan pelbagai insentif termasuk melalui dasar perumahan negara dilancarkan bagi memudahkan warganegara malaysia yang untuk memiliki rumah pertama dan kediaman sendiri.

Pertambahan penduduk dan peningkatan taraf pendidikan telah menyumbang kepada pertumbuhan golongan pertengahan di dalam negara. Golongan ini sudah mula melihat pemilikan hartanah sebagai suatu keperluan. Tambahan pula kemampuan mereka untuk mendapatkan pinjaman daripada institusi kewangan menjadi lebih mudah. Keadaan ini telah menyebabkan tanah yang dahulunya jauh dari pusat bandar telah dibangunkan bagi tujuan perumahan. Sebagai contoh, kawasan Puncak Alam, Semenyih, Nilai dan Seremban yang dahulunya merupakan kawasan pertanian kini telah menjadi bandar-bandar satelit.

Oleh yang demikian, tanah milik koperasi mempunyai potensi untuk dibangunkan atau dimajukan sebagai pusat komersil dan kawasan perumahan. Ia dapat dilihat melalui tren pemaju-pemaju swasta menggunakan koperasi dalam membangunkan projek hartanah melalui perjanjian usaha sama. Akibat kekurangan ilmu pengetahuan dan pendedahan kepada aktiviti pembangunan hartanah, koperasi sering dimanipulasi oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

Definisi Pemajuan Tanah

Definisi Pemajuan Atau Pembangunan Di Bawah Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976(Akta 172) adalah seperti berikut:

- ✓ Membuat sesuatu perubahan matan (tukar syarat) tentang penggunaan sesuatu tanah atau bangunan.
- ✓ Pecah sempadan dan cantuman tanah
- ✓ Kerja-kerja operasi termasuk kerja bangunan & kerja kejuruteraan seperti meruntuh, mendirikan semula, meluaskan bangunan, tambahan tinggi dan luas, meratakan tanah, menyusun jalan keluar masuk dan sebagainya.



Pertambahan penduduk dan peningkatan taraf pendidikan telah menyumbang kepada pertambahan golongan pertengahan di dalam negara. Golongan ini sudah mula melihat pemilikan hartanah sebagai suatu keperluan.

Proses-proses dalam pemajuan tanah untuk sesuatu perumahan pembangunan adalah seperti berikut:

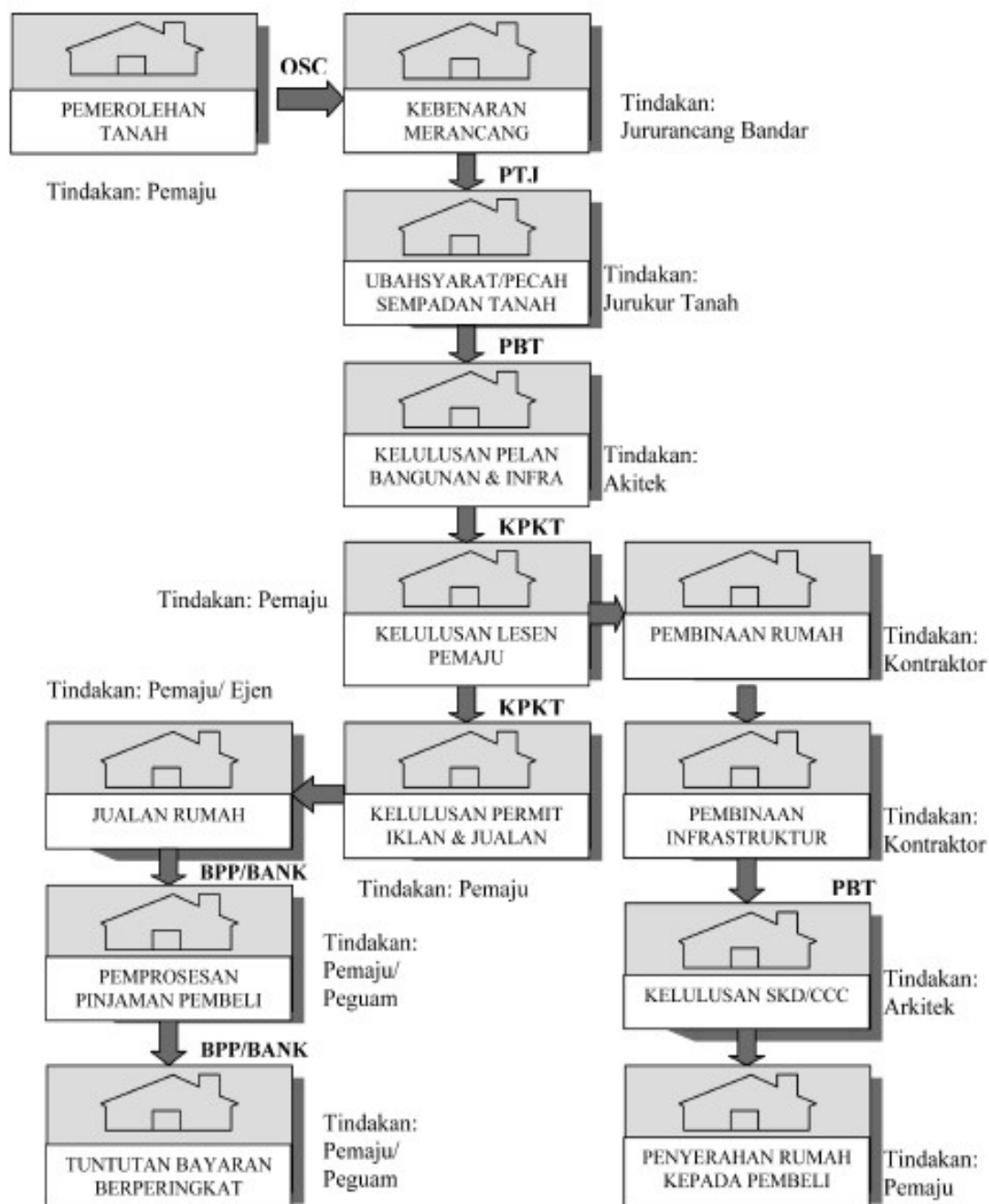
1. Permohonan kebenaran merancang
2. Permohonan ubah syarat dan pecah sempadan tanah
3. Permohonan kelulusan pelan bangunan
4. Permohonan lesen pemajuan perumahan dan permit iklan melalui sistem BLESS
5. Pemasaran dan jualan rumah
6. Permohonan pinjaman perumahan untuk pembeli-pembeli rumah
7. Pembinaan bangunan dan infrastruktur
8. Permohonan bekalan air
9. Permohonan bekalan elektrik
10. Permohonan Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC)

Proses-Proses Pemajuan Tanah

Proses-proses awalan yang terlibat ialah permohonan Kebenaran Merancang, Ubah Syarat dan Pecah Sempadan bagi tanah tersebut dan Kelulusan Pelan Bangunan.

Mengikut peraturan yang ada, permohonan kebenaran merancang dibuat setelah kelulusan tukar syarat diperoleh dan sebelum proses kelulusan pelan bangunan. Walau bagaimanapun urutan tersebut tidak diguna pakai di kebanyakan Pihak-pihak Berkuasa Negeri (PBN). Proses kebenaran merancang dibuat mendahului proses-proses yang lain. Memandangkan proses-proses ini melibatkan jabatan-jabatan, undang-undang serta tujuan akhir yang sama, kebanyakan PBN membenarkan permohonan-permohonan dibuat secara serentak (melalui Urus setia Pusat Setempat OSC), kecuali kelulusan pelan bangunan. Setelah kelulusan pelan bangunan diperoleh, tindakan seterusnya bagi

pemaju perumahan berlesen ialah permohonan lesen pemaju perumahan serta permit iklan dan jualan. Proses jualan dan pembinaan rumah boleh dijalankan serentak.



Rajah 1: Carta Aliran Proses Pembangunan Perumahan

Proses-proses di atas serta aktiviti-aktiviti kerja lain yang berkaitan adalah seperti mana Carta Aliran Proses Pembangunan Perumahan tersebut.

1. Permohonan Kebenaran Merancang

Kebenaran merancang merupakan kebenaran secara bertulis daripada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) dan kelulusan yang diperlukan setelah kelulusan tukar syarat tanah diperoleh, yang mana ia adalah sebelum proses pelan bangunan diteruskan.

Berdasarkan seksyen 2(1) akta perancangan bandar dan desa 1976 (akta 172) kebenaran merancang ialah kebenaran yang diberi dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan pemajuan. Kebenaran merancang adalah merupakan alat kawalan perancangan. Sesiapa atau mana-mana pihak yang hendak menjalankan pembangunan hendaklah memperoleh kebenaran merancang terlebih dahulu dan hendaklah mematuhi kebenaran merancang yang diberi kepadanya. Tiada had keluasan tanah yang dikecualikan daripada kebenaran merancang, walaupun tanah tersebut kurang daripada 1 ekar.

Tujuan kebenaran merancang adalah seperti berikut:

- a. Memastikan pemajuan yang dirancang adalah mengikut rancangan pembangunan (rancangan struktur dan rancangan tempatan)
- b. Menjamin keharmonian dan pengendalian alam semula jadi contohnya pemajuan dan penggunaan tanah oleh seseorang individu dan pemaju- pemaju dapat dijalankan dalam keadaan teratur dan tidak menimbulkan masalah seperti pencemaran, mengganggu kesesakan lalu lintas

- c. Menyelaras dan menyeragamkan perancangan dan pembangunan oleh PBT

2. Permohonan Ubah Syarat dan Pecah Sempadan Tanah

Setelah Kebenaran Merancang diperoleh, tanah tersebut mesti ditukarkan syarat kegunaannya dari status asal kepada status kegunaan yang dikehendaki sama ada perumahan atau komersial atau lot pembangunan bercampur, mengikut Seksyen 145 Kanun Tanah Negara (KTN) 1965. Kelulusan untuk penukaran syarat tanah diperoleh daripada Pihak Berkuasa Negeri melalui Pejabat Tanah Jajahan (PTJ) dan diuruskan oleh Juruukur Tanah Berlesen yang dilantik oleh pemaju.

Selepas penukaran syarat tanah diluluskan, Juruukur Tanah yang tersebut akan menguruskan pula proses pecah sempadan tanah berkenaan kepada lot-lot yang dirancang mengikut susun atur sepertimana surat kelulusan Kebenaran Merancang yang dikeluarkan oleh PBT sebelumnya.

Menurut KTN 1965, mana-mana bidang tanah boleh dipecah sempadankan sekiranya:

- Tiada bantahan daripada mana-mana pemilik berdaftar bagi tanah tersebut.
- Tiada undang-undang lain yang menghalang tanah itu daripada dipecahkan.
- Ada surat kebenaran daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
- Cukai tanah (hasil tanah) bagi tanah tersebut telah dibayar.
- Saiz tanah tidak kurang daripada ½ ekar.
- Bentuk cadangan lot-lot yang dipecahkan sesuai dengan tujuan kegunaannya.
- Mempunyai laluan kebolehcapaian yang menghala ke tanah tersebut.

3. Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan

Selepas Hak milik Sementara (QT) dikeluarkan oleh Pejabat Tanah dan batu sempadan ditanam, pemaju sudah bersedia untuk memohon Kelulusan Pelan Bangunan untuk membangunkan tanah tersebut dengan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

Bagi proses mendapatkan kelulusan pelan bangunan, cadangan pelan bangunan perlu disediakan oleh Arkitek Bangunan Berdaftar atau Pelukis Pelan Berdaftar dan pelan kejuruteraan seperti pelan struktur dan pelan infrastruktur dibuat oleh Jurutera Sivill Bertauliah.

Proses-proses mendapatkan Kelulusan Pelan Bangunan adalah seperti berikut;

- i. Pemaju akan berbincang dengan arkitek bangunan yang dilantik mengenai reka bentuk dan jenis bangunan yang akan dibangunkan
- ii. Arkitek akan menyediakan cadangan pelan bangunan (termasuk susun atur dan lokasi) seperti yang dibincangkan dan disediakan mengikut spesifikasi dan syarat-syarat Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL) 1984, Akta Jalan, Saliran dan Bangunan 1974, Akta Perkhidmatan Bomba 1988 dan Akta Kerajaan Tempatan 1976 dan juga syarat-syarat pihak jabatan-jabatan teknikal seperti berikut:
 - Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD)
 - Jabatan Kerja Raya (JKR)
 - Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS)
 - Tenaga Nasional Berhad (TNB)
 - Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) - Majlis Daerah/Majlis Perbandaran
- iii. Jurutera akan menyediakan pelan infrastruktur untuk diserahkan bersama-sama pelan-pelan yang disediakan oleh Arkitek untuk keperluan jabatan-jabatan teknikal yang berikut;
 - Jabatan Alam Sekitar
 - Jabatan Bomba dan Penyelamat
 - Jabatan Bekalan Air Negeri atau Syarikat Pemegang Konsesi
 - Jabatan Perkhidmatan Pembentukan atau Syarikat Pemegang Konsesi
- iv. Pelan-pelan bangunan dan infrastruktur tersebut bersama-sama dengan surat rasmi permohonan yang ditandatangani oleh pemilik dan arkitek/jurutera, Borang A (Jadual Kedua UBBL 1984), bayaran pendaftaran pelan (Jadual Pertama UBBL 1984), salinan resit pembayaran cukai tanah dan salinan-salinan bagi geran-geran tanah yang terlibat akan diserahkan kepada Pusat OSC bagi daerah yang berkaitan. Pihak OSC kemudiannya akan edarkan kepada jabatan-jabatan teknikal yang disebut di atas untuk ulasan teknikal dan kelulusan mereka masing-masing.
- v. Sekiranya tiada pindaan perlu dibuat, setelah diluluskan dalam mesyuarat Jawatankuasa OSC, pihak urus setia akan mengeluarkan surat pemberitahuan kelulusan pembangunan dan memajukan pelan-pelan cadangan

tersebut kepada PBT berkaitan untuk kelulusan akhir.

- vi. Surat Kelulusan Pelan Bangunan dan Infrastruktur akan dikeluarkan oleh PBT yang terlibat kepada pemaju/pemohon yang akan menyatakan semua syarat-syarat yang ditetapkan oleh jabatan-jabatan yang disebutkan di atas bersama dengan caj kelulusan dan pembangunan yang perlu dibayar kepada PBT.
- vii. Selepas pembayaran dibuat, pemaju kemudiannya diberi beberapa set pelan bangunan dan infrastruktur yang diluluskan dan dengan kelulusan itu, pemaju dibenarkan untuk memulakan pembinaan projek tersebut, tertakluk kepada keperluan-keperluan di bawah Akta 118.
- viii. Perlu diambil perhatian di sini bahawa peraturan dan kaedah permohonan kelulusan pelan bangunan mungkin tidak sama bagi sesetengah PBT tetapi mereka semua seragam dalam mematuhi akta dan undang-undang yang terpakai dalam meluluskan pelan-pelan bangunan.

4. Permohonan Lesen Pemajuan Perumahan dan Permit Iklan melalui sistem BLESS.

Semua projek yang mengandungi 4 unit rumah kediaman ke atas perlu memiliki Lesen Pemajuan Perumahan dari Jabatan Perumahan Negara (Bahagian Perlesenan Pemaju Perumahan) Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan.



APDL merupakan permit jualan dan lesen pembangunan perumahan, seperti yang telah ditetapkan dalam Akta Pembangunan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118)

Berkuat kuasa mulai 1hb April 2013, Jabatan Perumahan Negara (JPN) telah melaksanakan inisiatif semakan semula lesen perniagaan di bawah program yang dikenali sebagai FGBPR (Focus Group on Business Process Re-engineering in Business License). Melalui inisiatif ini semua permohonan baru dan pembaharuan lesen dan permit harus dibuat secara atas talian sepenuhnya melalui portal BLESS termasuk mekanisme penghantaran, pemprosesan dan kelulusan permohonan tanpa perlu mengemukakan salinan 'hard-copy' dokumen sokongan.

Sebelum permohonan lesen atau permit boleh dibuat, pemaju perlu terlebih dahulu berdaftar dengan BLESS, yang akan melibatkan dua peringkat tindakan iaitu:

- a. mendaftar wakil syarikat yang akan bertanggung jawab sebagai pengguna atau pentadbir utama (main administrator) dalam sistem BLESS.
- b. pendaftaran syarikat yang diwakilinya (syarikat pemajuan perumahan).

5. Pemasaran dan Jualan Rumah

Setelah Lesen Pemajuan diluluskan, pemaju juga dikehendaki memohon Permit Jualan dan Iklan daripada Kementerian Perumahan untuk membolehkan mereka mengiklankan dan seterusnya menjual rumah yang dibina kepada

orang ramai secara sah. Permit Jualan dan Iklan tersebut juga hanya sah dalam tempoh dua tahun daripada tarikh kelulusan. Selepas tamat tempoh tersebut sekiranya projek perumahan gagal disiapkan oleh pemaju, mereka dikehendaki memohon penyambungan permit iklan dan jualan.

ASAL NO:

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN PELESENAN) 1966
PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989
Peraturan 3(6) dan Peraturan 5(4)

LESEN PEMAJUAN PERUMAHAN & PERMIT IKLAN DAN JUALAN

Nama Pemaju Perumahan:
Alamat Berdaftar:

Dengan ini diberikan Lesen Pemajuan Perumahan di bawah Seksyen 5, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Pelesenan) 1966 dan Permit Iklan dan Jualan di bawah Peraturan 5, Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Pelesenan) 1989 untuk menjalankan pemantauan perumahan di atas tanah seperti yang dinyatakan di bawah:

Nama Pemajuan Perumahan:

No. Lot:		
*Bandar/ Pekan/ Mukim:	Dacrah:	Negeri:
Jenis Bangunan		Bil. Unit
1. RUMAH BERKEMBAR		
Lampiran	1	

Tertakluk kepada syarat-syarat berikut:

Jenis Iklan	Tarikh Kelulusan
Brosur	
Akhbar	
Papan Tanda	
Internet	
Cakera Padat Video	

Jenis Iklan	Tarikh Kelulusan
Televisyen	
Radio	
Pawagam	
Lain-lain (sila nyatakan)	

Pemaju perumahan dikehendaki untuk mengemukakan satu salinan 'Garis panduan Bagi Pembeli Rumah' kepada setiap pembeli sebelum menandatangani perjanjian (salinan garis panduan dikembalikan).

Syarat-syarat lain:

Butir-butir Lesen Pemajuan Perumahan & Permit Iklan Dan Jualan
No. Lesen:
No. Permit:
Sah untuk tahun
dari hingga

b.p : Pengawal Perumahan

Tarikh :

Rajah 2: Contoh APDL

APDL ialah singkatan bagi *Advertising Permit and Developer License*, atau dalam Bahasa Malaysia ialah Lesen Permit Pengiklanan Pembangunan.

Ini bermaksud ia adalah keperluan perundangan untuk pemaju, jika mereka ingin menjalankan atau menyempurnakan penjualan salah satu atau keseluruhan unit dalam sesebuah projek.

APDL merupakan permit jualan dan lesen pembangunan perumahan, seperti yang telah ditetapkan dalam Akta Pembangunan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118). Ini menjadikannya satu bahagian penting dalam proses pembangunan hartanah.

Pemaju-pemaju boleh memasarkan produk-produk mereka melalui kaedah-kaedah berikut;

- Iklan – Mempromosi projek perumahan mereka melalui saluran radio, TV, akhbar, brosur, *billboard*, *banner* dan banting. Semua iklan yang dibuat, kecuali radio dan TV adalah tertakluk kepada Peraturan Pemajuan Perumahan (kawalan dan Perlesenan) 1989 Perkara 5 (1) dan Undang-undang kecil Iklan PBT yang diwujudkan di bawah Seksyen 102(c) Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171).
- Ejen Pemasaran – Menggunakan agen berlesen atau promoter untuk mendapatkan pembeli dengan dibayar komisen kira-kira 1%-2% daripada harga jualan.
- Pameran – Menyertai pameran perumahan seperti Ekspo Hartanah MAPEX atau membuka kaunter pemasaran di pasar raya atau pejabat-pejabat kerajaan.
- Taklimat Jualan – Memberi taklimat jualan kepada kumpulan sasaran di premis kerajaan

seperti balai polis, hospital, dan kem-kem tentera.

- E-Pemasaran di Laman web pemasaran hartanah – Mengiklankan projek mereka dalam laman-laman web pemasaran hartanah khusus yang popular seperti www.iproperty.com.my, www.propertyguru.com.my dan laman-laman web pemasaran lain (bercampur) yang popular ialah di www.mudah.my, www.mesra.net, dan www.yellowpages.com.my.
- E-Pemasaran melalui Facebook – Kaedah pemasaran Internet *viral* yang paling popular, murah dan paling berkesan masa kini.

6. Permohonan Pinjaman Perumahan untuk Pembeli-pembeli Rumah

Kebanyakan penduduk di negara ini tidak berupaya untuk membeli sesebuah rumah secara tunai, maka mereka memerlukan pinjaman perumahan bagi membiayai pembelian tersebut dan membayar balik pinjamannya beransur-ansur secara bulanan dalam tempoh yang tertentu.

Terdapat dua jenis pinjaman yang boleh dipohon oleh bakal-bakal pembeli rumah di Malaysia;

- Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia – hanya untuk kakitangan kerajaan sahaja.
- Pinjaman Perumahan Bank – untuk semua pembeli rumah yang layak.

7. Pembinaan Bangunan dan Infrastruktur

Selepas Lesen Pemajuan dikeluarkan oleh KPKT, pemaju kini boleh memulakan pembinaan projek perumahan tersebut. Kaedah-kaedah popular yang dilaksanakan bagi pembinaan projek adalah seperti berikut;

- Melaksanakan pembinaan keseluruhan bangunan dengan sendiri kecuali kerja-kerja ikhtisas seperti perpaipan air dan pendawaian elektrik.
- Mengeluarkan tender pembinaan keseluruhan projek kepada kontraktor bangunan yang lain.
- Pemaju menyerahkan kerja pembinaan bangunan secara kontrak upah kerja kepada subkontraktor binaan dengan bahan-bahan bina disediakan oleh pemaju.

Bagi pembangunan projek-projek bersaiz kecil, kaedah yang ketiga adalah paling popular kerana pemaju akan mendapat keuntungan yang lebih baik dan kemajuan projek akan lebih terkawal.

Pembinaan kerja-kerja infrastruktur seperti jalan, bekalan air dan elektrik biasanya disubkontrakkan kepada syarikat-syarikat khusus yang berlesen dalam bidang tersebut.

8. Permohonan Bekalan Air

Apabila pembinaan perumahan itu telah mencapai ke peringkat 80% serta semua kerja-kerja saliran telah siap, sistem retikulasi bekalan air kini sedia untuk dipasang. Tetapi sebelum kerja pemasangan paip boleh dijalankan, satu kelulusan perlu diperoleh daripada pihak syarikat pemegang konsesi air yang berkaitan (SYABAS/AKSB/SATU dll) yang perlu dibuat melalui Jurutera Sivil Bertauliah. Permohonan biasanya perlu dibuat 3 bulan sebelum tarikh bekalan yang sepatutnya diperlukan.



Sebelum menyerahkan dokumen permohonan sebenar, jurutera perlu meminta syarikat konsesi tersebut melakukan ujian tekanan air di tapak yang dicaj sebanyak RM300. Dengan keputusan ujian itu jurutera akan menyediakan Laporan Pengiraan Hidraulik untuk sistem cadangan dan akan menyerahkan laporan itu bersama dengan dokumen-dokumen berikut untuk kelulusan mereka;

- Pelan Susun atur Retikulasi Air
- Pelan Butiran Retikulasi Air
- Pelan Skematik Luaran Retikulasi Air dan Skematik Kerja Paip Dalaman
- Salinan Borang Permohonan Bekalan Air

Untuk makluman, prosedur serta syarat-syarat permohonan dan kelulusan bekalan air di semua negeri adalah lebih kurang sama dengan keterangan di atas kerana telah diselaraskan bagi mematuhi Akta Industri Perkhidmatan Air 2006 (Akta 655).

9. Permohonan Bekalan Elektrik

Sama seperti bekalan air, bekalan elektrik juga perlu disambungkan apabila pembinaan projek sampai ke peringkat 80% siap. Bagi mendapatkan bekalan itu, permohonan perlu dibuat kepada Tenaga Nasional Berhad (TNB) di kawasan berkenaan melalui khidmat Jurutera M&E (Mechanical and Electrical Engineers) yang bertauliah. Bagi projek perumahan yang keluasanya melebihi lima ekar, permohonan hendaklah dibuat secara dalam talian atau dipanggil 'e-Application'.

Permohonan harus disertakan dengan dokumen-dokumen seperti berikut;

- Pelan susun atur projek yang diluluskan.
- Pandangan depan Bangunan dan Pelan pendawaian elektrik.
- Borang A- Permohonan Bekalan Elektrik
- Salinan Geran untuk Tapak Pencawang (jika ada).

Bagi menjamin bekalan elektrik disambung pada masa yang tepat, permohonan hendaklah dibuat sekurang-kurangnya

3-5 bulan sebelum tarikh bekalan diperlukan. Pemaju juga dinasihatkan menandatangani perjanjian dengan TNB yang dipanggil 'Service Level Agreement' sebaik saja permohonan dibuat.

Setelah semuanya memenuhi syarat, TNB kemudiannya akan mengeluarkan surat kelulusan kepada pemaju dengan syarat-syarat seperti bayaran sumbangan dibuat di atas kadar RM450 bagi setiap rumah yang dibina dan arahan supaya membina sebuah bangunan pencawang, jika perlu. Jika melibatkan kerja penanaman kabel, caj tersebut juga akan ditanggung oleh pemaju.

10. Permohonan Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC)

Selepas bangunan-bangunan dan infrastruktur siap dibina, dengan bekalan air dan elektrik tersedia untuk disambungkan ke rumah-rumah terlibat, pemaju akan memohon kepada Arkitek Perunding yang bertanggungjawab untuk mengeluarkan Sijil Penyiapan dan Pematuhan/Certificate of Completion and Compliance (CCC) bagi projek tersebut untuk membolehkan projek tersebut diserahkan kepada pembeli.

Penutup

Pematuhan kepada semua aspek perundangan dan peraturan yang berkaitan dengan pemajuan perumahan adalah amat penting bagi memastikan projek perumahan dilaksanakan secara teratur, mengikut jadual pelaksanaan dan spesifikasi yang ditetapkan. Sekiranya undang-undang, dasar dan peraturan tidak dilaksanakan dengan berkesan, ia akan menjejaskan sistem penyampaian sektor perumahan. Melalui Dasar Perumahan Negara (DRN), penyelarasan dan pelaksanaan dasar yang melibatkan

pelbagai agensi akan dipertingkatkan. Sementara itu, keupayaan dan kecekapan sistem penyampaian perumahan melalui pemantauan dan penguatkuasaan undang-undang yang berkesan seperti pelaksanaan One Stop Centre (OSC), Certificate of Completion and Compliance (CCC) dan konsep Bina Kemudian Jual (BKJ) juga akan dipertingkatkan.

Bagi melahirkan pemaju-pemaju yang berpengetahuan, pihak-pihak yang bertanggungjawab perlu mengadakan banyak lagi kursus-kursus yang relevan dengan perniagaan ini dan mengenai tatacara pengurusan yang baik. Institut Koperasi Malaysia di bawah Sektor Hartanah dan Industri Pembinaan (COOP-SHIP) menyediakan bengkel-bengkel seperti berikut:

1. Potensi dan Peluang dalam Sektor Hartanah dan Industri Pembinaan
2. Bengkel Kajian Kemungkinan dalam Sektor Hartanah dan Industri Pembinaan
3. Persediaan Sebagai Pemaju
4. Penilaian Perincian Awal Kos Projek (PdA)
5. Penyediaan Penilaian Sumber Dana Projek Hartanah
6. Kerjaya Perunding Hartanah Bersama Koperasi
7. Strategi Perundingan dan Pemasaran dalam Bisnes Hartanah
8. Teknologi Pembinaan dalam Projek Hartanah
9. Pengurusan Projek dalam Pembinaan
10. Perundangan Hartanah: Kanun Tanah Negara dan Pentadbiran Tanah di Bawah Pihak Berkuasa Negeri
11. Perundangan Hartanah: Hak Milik Strata

Bengkel-bengkel tersebut dikendalikan oleh pengamal-pengamal industri (SME) yang telah dilantik oleh IKMa.