

GARIS PANDUAN ASAS PERLAKSANAAN KERJA-KERJA KECIL DAN UBAH SUAI PREMIS KOMERSIL, PEJABAT DAN KEMUDAHAN AWAM DALAM KAWASAN PUTRAJAYA

1. Objektif.

Garis panduan ini disediakan sebagai panduan dan penjelasan kepada pemilik/penyewa/perunding dalam melaksanakan kerja-kerja kecil dan ubah suai premis komersil, pejabat dan kemudahan awam dalam kawasan Putrajaya.

2. Definisi

"bilik" ertinya sesuatu bahagian bangunan yang dikepungi oleh dinding atau dinding sekat;

"kerja-kerja kecil dan ubah suai" ertinya sebarang kerja pembinaan, perubahan dan tambahan yang dilakukan ke atas bangunan yang telah disiapkan dan telah mempunyai Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) yang sah tanpa melibatkan perubahan terhadap struktur, ruang, tampak rupa luaran dan fungsi suatu bangunan;

"orang utama yang mengemukakan" ertinya orang yang berkeelayakan yang mengemukakan pelan bangunan kepada pihak berkuasa tempatan untuk kelulusan mengikut Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986 dan termasuklah mana-mana orang yang berkeelayakan lain yang mengambil alih kewajipan dan tanggungjawab atau bertindak untuk orang yang berkeelayakan yang pertama disebut itu mengikut undang-undang kecil 7, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 [Sel. P.U. 40];

"orang yang berkeelayakan" ertinya seseorang Arkitek Profesional, Jurutera Profesional dengan Perakuan Amalan atau pelukis pelan bangunan yang berdaftar di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berhubungan dengan pendaftarannya;

"pelan setara" ertinya pelan-pelan lakar berserta garis panduan teknikal yang disediakan oleh Perbadanan, sebagai ganti pelan bagi pembinaan kecil, perubahan dan tambahan kecil untuk permohonan Permit Kerja Ubah Suai;

"pelan lakar" ertinya pelan yang dilukis secara kasar untuk diluluskan secara dasarnya oleh Perbadanan, yang menunjukkan ciri-ciri dan standard suatu bangunan dengan skala tidak kurang daripada 1 : 200, termasuk pelan setara;

"permit sementara" ertinya kebenaran bertulis yang dikeluarkan oleh Perbadanan untuk menjalankan pembinaan sesuatu bangunan yang bersifat tidak kekal atau struktur sementara, serta untuk kebenaran mendepositkan bahan binaan atas jalan, bagi suatu tempoh terhad;

"permit" ertinya kebenaran bertulis yang dikeluarkan oleh Perbadanan untuk menjalankan suatu kerja ubah suai kecil;

3. Peruntukan Perundangan

Seksyen 70 (1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] – “Tiada seorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan.”

Seksyen 79 (1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] - “Tiada seorang pun boleh berdiri atau mengarah atau membenar didirikan dalam sesuatu bangunan apa-apa sekatan, petak, galeri, loteng, bumbung, siling atau binaan lain tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan.”

4. Kategori Kerja-Kerja Kecil dan Ubah Suai

4.1. Kerja-kerja kecil dan ubah suai yang boleh dibenarkan tanpa memerlukan permit atau kelulusan pelan daripada Perbadanan:

A. Kerja-kerja **mengganti atau membaik pulih yang minima atau pemasangan komponen pasang siap secara buatan kilang** yang tidak melibatkan struktur seperti yang berikut:

- i. Kerja-kerja mengecat bahagian dalaman bangunan;
- ii. Membaiki atau mengganti jubin/ lain-lain kemasan lantai dan dinding dalaman kurang daripada 6.5 meter persegi;
- iii. Memasang jeriji yang telah siap daripada kilang dengan syarat memenuhi kehendak kebomgaan;
- iv. Mengganti kepingan genting atap/metal deck dengan bahan dan **kod warna yang sama**;
- v. Memasang atau membaiki talang air hujan; dan
- vi. Memasang atau membaiki sesalur tegak air hujan (*rainwater down pipe*).

B. Kerja-kerja lain:

- i. Kerja-kerja pendawaian elektrik untuk tujuan landskap atau hiasan dan CCTV (**kerja-kerja hendaklah dilaksanakan oleh orang yang kompeten**);
- ii. Memasang atau mengganti alat penyaman udara (**compressor hendaklah diletakkan ditempat yang telah dikhaskan dan terlindung daripada pandangan awam**);
- iii. Kerja-kerja pembersihan alat penyaman udara;
- iv. Memasang atau menyelenggara tangki air;
- v. Kerja-kerja mengganti tangki air dengan mengekalkan saiz tangki asal; dan
- vi. Menggantikan sistem paip dan sanitari sedia ada (**kerja-kerja hendaklah dilaksanakan oleh orang yang kompeten**). Semua sistem perpaipan sanitari/ air buangan hendaklah disambungkan ke saluran pembentungan awam.

4.2 Kerja-kerja kecil dan ubah suai yang memerlukan pengemukaan Permit Kerja-Kerja Kecil dan boleh dikemukakan oleh pemilik:

A. Kerja pembinaan kecil, perubahan dan tambahan kecil termasuk yang melibatkan perubahan atau pertambahan struktur bangunan berpandukan pelan lakar/pelan setara seperti:

- i. Membina awning **TANPA** tiang dalam sempadan premis;
- ii. Membina atau membaiki lantai lepaan simen melebihi 6.5 meter persegi;
- iii. Memasang jubin atau lain-lain kemasan lantai dan dinding melebihi 6.5 meter persegi;
- iv. Membaiki kemasan lantai kaki lima;

- v. Memasang atau mengganti siling termasuk siling lepa (plaster ceiling) (**hendaklah mematuhi Jadual 9 Undang-undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 [Sel. P.U. 40]**);
- vi. Membina kaunter konkrit dan kabinet bina dalam;
- vii. Membina kiosk;
- viii. Memasang sistem pengumpulan air hujan (SPAH); dan
- ix. Pemasangan/penggantian panel solar di bumbung.

B. Kerja-kerja lain:

- i. Mengecat dinding luar bangunan (**kod warna yang diluluskan oleh Perbadanan boleh dirujuk kepada Seksyen Reka Bentuk Bandar dan Kelulusan Pelan Bangunan, Bahagian Seni Bina dan Inspektorat Bangunan, Jabatan Perancangan Bandar, PPj**);
- ii. Mengubah suai atau membaiki longkang perimeter;
- iii. Memasang jeriji besi yang melibatkan kerja-kerja kimpalan in-situ, pemotongan jeriji dan bahan pembuangan;
- iv. Mengubah suai rumah sampah sedia ada;
- v. Mengubah suai sistem paip atau sistem sanitari (**kerja-kerja hendaklah dilaksanakan oleh orang yang kompeten**). Semua sistem perpaipan sanitari/ air buangan hendaklah disambungkan ke saluran pembentungan awam; dan
- vi. Memasang atau mengganti aksesori dinding seperti tingkap dan pintu.

4.3 Kerja-kerja kecil dan ubah suai yang memerlukan kelulusan pelan dan **hendaklah** dikemukakan oleh **orang yang berkeelayakan**:

A. Kerja pembinaan, perubahan dan tambahan yang melibatkan perubahan atau pertambahan struktur bangunan adalah seperti berikut:

- i. Pengubahsuaian yang merujuk kepada subseksyen 70(16)(b)(i), (ii), subseksyen 70(16)(c), (d), (e), (f), (i) dan (j), serta seksyen 79 Akta 133;
- ii. Sebarang kerja-kerja menambah bumbung;
- iii. Sebarang kerja-kerja ubah suai premis kepada **Restoran** atau **Kedai Dobi**;
- iv. Pertambahan lantai mezanin bagi bangunan sedia ada;
- v. Meroboh dan membina semula sebahagian bangunan asal (**bangunan sesebuah sahaja**);
- vi. Apa-apa tambahan atau perubahan kepada sesuatu bangunan yang melibatkan susunan dan aliran parit;
- vii. Membuat penukaran daripada bumbung curam kepada bumbung konkrit rata (*flat roof*) **tanpa melibatkan perubahan fasad hadapan**;
- viii. Sebarang perubahan kemasan yang melibatkan perubahan tampak rupa luaran (fasad) (**bangunan sesebuah sahaja**);
- ix. Membina atau membina semula dinding dua pihak (*party wall*);
- x. Membina dinding sekat (*partition*) yang tidak menyebabkan pertambahan ruang dan lantai;
- xi. Kerja-kerja yang melibatkan perubahan dinding dalaman yang minimum dan tidak melibatkan perubahan struktur;
- xii. Kerja-kerja mengembalikan ruang dalaman premis kepada ASAL;
- xiii. Kerja-kerja menambah bumbung;
- xiv. Kerja-kerja ubah suai dalam '*common property*' bagi bangunan berstrata; dan
- xv. Membina baru depot sampah berpusat.

B. Kerja-kerja lain:

- i. Pendawaian semula elektrik seluruh atau sebahagian bangunan (**kerja-kerja hendaklah dilaksanakan oleh orang yang kompeten**); dan
- ii. Memasang, menambah atau mengganti sistem mekanikal bangunan (**kerja-kerja hendaklah dilaksanakan oleh orang yang kompeten**).

4.4 Kerja-kerja kecil dan ubah suai yang **TIDAK DIBENARKAN**:

A. Kerja pembinaan, perubahan dan tambahan yang melibatkan perubahan atau pertambahan struktur bangunan adalah seperti berikut:

- i. Peruntukan sebahagian atau keseluruhan bangunan yang melibatkan perubahan tampak bangunan daripada ASAL bagi bangunan jenis teres dan berkembar;
- ii. Ubah suai ruang pejabat dalam bangunan kedai/pejabat kepada asrama pekerja/rumah kediaman;

B. Kerja-kerja lain:

- i. Sebarang perubahan kemasan yang melibatkan perubahan tampak rupa luaran (fasad) bagi bangunan jenis teres dan berkembar;
- ii. Menukar kod warna bagi bangunan jenis teres dan berkembar; dan
- iii. Kerja-kerja yang tidak selaras dengan Bahagian 7 Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015 [P.U. (A) 107].

4.5 Kerja-kerja kecil dan ubah suai yang perlu dikemukakan sebagai **Permit Sementara** dan **hendaklah** dikemukakan oleh orang yang berkelayakan:

A. Kerja pembinaan, perubahan dan tambahan yang melibatkan perubahan atau pertambahan struktur bangunan adalah seperti berikut:

- i. Membina sebarang struktur dalam kawasan TOL/ruang udara (*air right*) contohnya retractable awning, bumbung dan exhaust duct;
- ii. Sebarang kerja-kerja ubah suai yang tidak boleh diluluskan secara kekal; dan
- iii. Kerja-kerja mengubah jadi kediaman kepada kegunaan lain seperti taska, tadika atau pusat jagaan warga emas.

5. Tanggungjawab Pemilik/Penyewa

- 5.1. Bagi kerja-kerja yang boleh dilaksanakan tanpa memerlukan permit/kelulusan, pemilik/penyewa hendaklah memaklumkan secara bertulis/e-mail kepada Pengarah Seni Bina dan Inspektorat Bangunan, Jabatan Perancangan Bandar, Perbadanan Putrajaya berkenaan kerja-kerja hendak dilaksanakan dan tempoh pelaksanaan kerja yang hendak dicadangkan.

Format PERKARA bagi surat/e-mel:

PERKARA: MAKLUMAN KERJA-KERJA KECIL TANPA PERMIT DI NO _____, JALAN _____, PRESINT _____, POSKOD _____, PUTRAJAYA UNTUK _____ (*NAMA PEMILIK*).

- 5.2. Bagi kerja-kerja yang memerlukan permit, pemilik hendaklah mengemukakan permohonan melalui Sistem OSC 4.0, PPj.
- 5.3. Bagi kerja-kerja yang memerlukan Kelulusan Pelan daripada Perbadanan, pemilik/penyewa hendaklah;

- i. Melantik Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar bagi tujuan penyediaan pelan dan pengemukaan permohonan kelulusan ubah suai melalui Sistem OSC 4.0, PPj;
 - ii. Melantik Jurutera Berdaftar sekiranya kerja tambahan/ubah suai melibatkan kerja-kerja struktur/konkrit bertulang.
 - 5.4. Memastikan kerja-kerja hanya dilaksanakan setelah mendapat kelulusan daripada Perbadanan.
 - 5.5. Memastikan binaan disiapkan dengan kemas, teratur serta tidak mengakibatkan gangguan kepada jiran.
 - 5.6. Melantik kontraktor yang berwibawa, kompeten serta berdaftar dengan badan kawal selia yang berkenaan bagi memudahkan urusan pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).
 - 5.7. Memastikan aspek pencegahan dan pengawalan kebakaran diambil kira dalam sesuatu kerja-kerja ubah suai.
 - 5.8. Mendapatkan Permit Letak Bahan dan/atau Permit Tutup Jalan/Lorong daripada Unit Kelulusan dan Penguatkuasaan Infra, Seksyen Kawalan Perancangan Bandar dan Infra, Bahagian Kawalan Perancangan Dan Pembangunan, Jabatan Perancangan Bandar, Perbadanan Putrajaya; dan
 - 5.9. Memastikan sisa binaan diurus oleh Syarikat Pemungutan Sisa Pepejal Pembinaan (SPSB) berlesen dengan Jabatan Pengurusan Sisa Pepejal Negara (JPSPN) sebagaimana kehendak Bahagian II, Peraturan – Peraturan Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam (Skim Bagi Sisa Pepejal Pembinaan) 2018. Senarai kontraktor berlesen boleh didapati melalui laman sesawang Perbadanan Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam (SWCorp).
6. Tanggungjawab Orang Utama Yang Mengemukakan (PSP)
- 6.1. Mengemukakan Permohonan Kelulusan Pelan Kerja-Kerja Kecil dan Ubah suai untuk kelulusan Perbadanan melalui Sistem OSC 4.0, PPj.
 - 6.2. Mendapatkan kelulusan daripada Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia bagi kerja-kerja ubah suai sebelum mengemukakan permohonan untuk kelulusan Perbadanan.
 - 6.3. Mendapatkan sokongan agensi teknikal lain yang berkaitan.
 - 6.4. Memastikan pelan-pelan yang dikemukakan mematuhi kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 [Sel. P.U. 40] **sepenuhnya**.
 - 6.5. Memastikan kerja-kerja ubah suai TIDAK dimulakan sebelum mendapat kelulusan Perbadanan.
 - 6.6. Memastikan kerja-kerja di tapak mematuhi **DAN** tidak melencong daripada pelan-pelan yang diluluskan. Sebarang perubahan/ pindaan hendaklah mendapat kelulusan terlebih dahulu daripada Perbadanan **sebelum** kerja-kerja dimulakan di tapak.
 - 6.7. Mengawal selia pembinaan di tapak dalam tempoh pembinaan.
 - 6.8. Mengemukakan salinan **Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC)** kepada Perbadanan dan Lembaga Arkitek Malaysia setelah kerja-kerja disiapkan sepenuhnya sebagaimana pelan-pelan yang diluluskan.
7. Tatacara mengemukakan Permohonan
- Mengemukakan permohonan yang **LENGKAP** secara online melalui <https://osc.ppj.gov.my>.
8. Syarat-Syarat Am Kelulusan
- a. Sijil Permit Ubah suai hendaklah dipamerkan sepanjang tempoh kerja-kerja tersebut dijalankan.
 - b. Kerja-kerja pembinaan **hanya** dibenarkan pada hari Isnin hingga Sabtu dari jam 8.00 pagi - 5.00 petang sahaja. Kerja adalah **TIDAK DIBENARKAN** pada hari Ahad dan hari Kelepasan Am.
 - c. Sebarang pelanggaran terhadap prosedur yang telah ditetapkan dan sebarang kecuaiian terhadap peruntukan undang-undang di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 [Sel. P.U. 40], boleh dikenakan tindakan seperti berikut:

AKTA JALAN, PARIT DAN BANGUNAN 1974 [Akta 133]		UNDANG-UNDANG KECIL JALAN, PARIT DAN BANGUNAN (PENGKOMPAUNAN KESALAHAN) (WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2003
Seksyen	Peruntukan	Kadar Kompaun Maksimum (RM)
70 (11)	Bagi setiap kerja ubah suai yang tidak mendapat kebenaran bertulis daripada PBT, penalti yang boleh dikenakan jika bersabit dengan kesalahan adalah denda tidak melebihi melebihi RM25,000 dan PBT juga boleh memohon kepada Mahkamah Majistret mengeluarkan perintah mandatori untuk mengubah bangunan tersebut ataupun meruntuhkannya.	12,500.00
70 (13)(c)	Mendirikan bangunan bersalahan dengan Akta 133 atau mana-mana undang-undang kecil di bawah Akta ibu, penalti yang boleh dikenakan jika bersabit dengan kesalahan adalah denda tidak melebihi RM50,000 atau penjara tidak melebihi 3 tahun atau kedua-dua sekali serta tambahan sebanyak RM1,000 setiap hari bagi kesalahan berterusan.	25,000.00
70 (27)	Mana-mana orang yang— (a) bukan orang utama yang mengemukakan tetapi mengeluarkan suatu perakuan siap dan pematuhan; (b) mengeluarkan suatu perakuan siap dan pematuhan tanpa borang yang berkaitan sebagaimana yang ditetapkan dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini; (c) mengeluarkan perakuan siap dan pematuhan yang melanggar arahan yang diberikan oleh pihak berkuasa tempatan untuk menahan pengeluaran sedemikian sementara menunggu pembedulan apa-apa ketidakpatuhan; (d) dengan diketahuinya membuat atau menghasilkan atau menyebabkan dibuat apa-apa perisytiharan, perakuan, permohonan atau representasi palsu atau fraud apa-apa borang yang ditetapkan dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini; (e) menggunakan apa-apa perisytiharan, perakuan, permohonan atau representasi palsu, dipinda atau lancung apa-apa borang yang ditetapkan dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta dengan mengetahui bahawa perisytiharan, perakuan, permohonan atau representasi itu telah dipalsukan, dipinda atau dilancarkan; atau (f) menduduki atau membenarkan untuk diduduki apa-apa bangunan atau apa-apa bahagiannya tanpa suatu Perakuan siap dan pematuhan, boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi sepuluh tahun atau kedua-duanya.	125,000.00

AKTA JALAN, PARIT DAN BANGUNAN 1974 [Akta 133]		UNDANG-UNDANG KECIL JALAN, PARIT DAN BANGUNAN (PENGKOMPANAN KESALAHAN) (WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2003
Seksyen	Peruntukan	Kadar Kompaun Maksimum (RM)
72 (4)	PBT boleh juga mengeluarkan notis selaras dengan subseksyen 72(1), sama ada untuk memberhentikan kerja, meruntuhkan dalam tempoh yang diberikan atau mengambil langkah seperti diarahkan di dalam notis. Kegagalan pemilik bangunan untuk mematuhi notis boleh didenda tidak melebihi RM250 bagi tiap-tiap hari kesalahan diteruskan.	125.00
73	Penalti juga boleh dikenakan kepada pemilik atau bukan pemilik bangunan yang menyewakan atau menjual bangunan yang dibina tanpa kelulusan bertulis daripada PBT.	73(1) – 5,000.00 73(2) – 5,000.00 73(3) – 500.00
79 (4)	Pemilik bangunan yang membina petak, galeri, loteng dan sebagainya di dalam bangunan tanpa kebenaran bertulis daripada PBT boleh dikenakan denda jika didapati bersalah tidak melebihi RM500 dan denda tambahan tidak melebihi RM100 bagi tiap-tiap hari kesalahan diteruskan.	250.00

9. Tarikh Kuat kuasa

Garis panduan ini mula berkuat kuasa pada **1 September 2026**.

10. Penutup

Garis panduan ini disediakan untuk memberi panduan asas bagi pelaksanaan kerja-kerja kecil dan ubah suai kediaman dalam kawasan Putrajaya.

Pemakaian sepenuhnya garis panduan ini akan menyeragamkan dan memperkemaskan kaedah pengeluaran kebenaran melaksanakan kerja ubah suai dalam kawasan Putrajaya selain dapat mempercepatkan tempoh proses kerja-kerja ubah suai yang berkaitan.

Adalah menjadi hasrat di peringkat Perbadanan Putrajaya agar aspek-aspek yang dicadangkan di dalam garis panduan ini dapat dipatuhi dan memandu pihak-pihak yang terlibat dalam mematuhi kehendak dan kawalan pembangunan di Putrajaya.

Nota:

Garis Panduan ini boleh dipinda oleh PPj dari semasa ke semasa. Sila rujuk kepada Garis Panduan yang terkini dalam Sistem OSC PPj.