



## JABATAN PERPADUAN NEGARA DAN INTEGRASI NASIONAL

### ARAHAN PENTADBIRAN KETUA PENGARAH JABATAN PERPADUAN NEGARA DAN INTEGRASI NASIONAL BIL.1/2024: GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN PREMIS PERPADUAN

#### 1. TUJUAN

- 1.1 Garis panduan ini disediakan bertujuan untuk menjelaskan mengenai tatacara pengurusan pembangunan fizikal di Jabatan Perpaduan Negara dan Integrasi Nasional (JPNIN) di seluruh negara supaya lebih seragam dan sistematik.

#### 2. TAKRIFAN

- 2.1 Premis Perpaduan merujuk kepada bangunan Kompleks Perpaduan, Pejabat Perpaduan Daerah atau Negeri, Pusat Aktiviti Perpaduan, Pusat Rukun Tetangga, Tabika Perpaduan dan Taska Perpaduan.

##### 2.2 Kompleks Perpaduan

Kompleks Perpaduan merujuk kepada bangunan yang mempunyai komponen Pejabat Perpaduan Daerah, Dewan Serbaguna, Tabika Perpaduan, Taska Perpaduan, Pusat Rukun Tetangga, Pusat Mediasi Komuniti, ruang gunasama, kafeteria dan surau.

##### 2.3 Pusat Aktiviti Perpaduan

Pusat Aktiviti Perpaduan merujuk kepada bangunan yang mempunyai komponen Pejabat Perpaduan Daerah, Taska Perpaduan atau Tabika Perpaduan, dewan serbaguna, kamar mediasi, surau dan tandas.

#### **2.4 Pusat Rukun Tetangga**

Pusat Rukun Tetangga merujuk kepada bangunan yang mempunyai komponen Pejabat Rukun Tetangga, Taska Perpaduan atau Tabika Perpaduan dan Ruang Permainan Kanak-Kanak.

#### **2.5 Tabika Perpaduan**

Tabika Perpaduan merujuk kepada bangunan yang dibina bagi kemudahan pendidikan kepada kanak-kanak berumur 4 hingga 6 tahun.

#### **2.6 Taska Perpaduan**

Taska Perpaduan merujuk kepada bangunan yang dibina bagi kemudahan pendidikan kepada kanak-kanak berumur 2 hingga 3 tahun.

#### **2.7 Agensi Pelulus**

Agensi pelulus bagi permohonan projek pembangunan premis JPNIN ialah Kementerian Perpaduan Negara (KPN) dan Kementerian Ekonomi.

#### **2.8 Agensi Pelaksana**

Agensi pelaksana bagi projek pembangunan premis JPNIN ialah Jabatan Kerja Raya (JKR).

#### **2.9 Lain-lain Agensi/pihak berkaitan**

Lain-lain agensi yang berkaitan dengan urusan perancangan pembangunan premis JPNIN ialah Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG), Pejabat Tanah dan Galian Negeri (PTG) dan Pihak Berkuasa Tempatan.

### 3. PENGURUSAN PEMBANGUNAN PREMIS PERPADUAN

Pengurusan pembangunan premis perpaduan terdiri daripada tiga (3) fasa iaitu fasa perancangan, fasa pelaksanaan dan fasa pasca pelaksanaan.

#### 3.1 Fasa Perancangan Projek

JPNIN Negeri hendaklah mematuhi fasa perancangan pembangunan premis perpaduan seperti berikut :

##### 3.1.1 Tujuan pembinaan

Tujuan pembinaan perlu ditentukan terlebih dahulu sama ada ianya bagi tujuan pembinaan Kompleks Perpaduan, ruang pejabat Perpaduan Negeri/Daerah, Pusat Aktiviti Perpaduan, Pusat Rukun Tetangga, Tabika Perpaduan atau Taska Perpaduan.

##### 3.1.2 Pemilihan Tapak

Tapak bangunan JPNIN hendaklah dipilih berdasarkan kesesuaian dari segi lokasi, keluasan, topografi, bebas halangan fizikal, ketersediaan kemudahan bekalan utiliti dan mempunyai nilai tambah tertentu.

##### 3.1.3 Keluasan tapak

Tapak yang sesuai adalah tapak yang dapat digunakan sepenuhnya untuk tujuan pembangunan. Norma keluasan tapak mengikut jenis kegunaan bangunan adalah seperti di **Lampiran 1**.

##### 3.1.4 Lokasi

- a. Lokasi tapak di tepi jalan sedia ada memberi kelebihan dan penjimatan kepada kos pembangunan kerana tidak memerlukan pembinaan jalan masuk. Jalan masuk yang panjang memerlukan

pembinaan jambatan dengan rentang panjang (*long-span bridge*) dan melalui kawasan berpaya perlu dielakkan. Bagi tapak yang perlu dihubungkan oleh jalan masuk melebihi 2.0 km, kos pembangunan yang berkesan boleh diperolehi sekiranya jalan tersebut dikongsi bersama projek lain;

- b. Tapak di kawasan rendah yang sering ditenggelami banjir atau berpotensi berlaku tanah runtuh perlu dielakkan kerana melibatkan kos pembinaan yang tinggi bagi kerja penambunan dan pengukuhan tebing serta memakan masa yang panjang;
- c. Tapak yang sesuai ialah di kawasan berpenduduk ramai dan mempunyai permintaan tinggi terhadap pembinaan bangunan tersebut; dan
- d. Pemilihan lokasi tapak bagi sesuatu cadangan pembangunan perlu merujuk kepada Rancangan Struktur Negeri, Rancangan Tempatan atau Rancangan Kawasan Khas yang lebih jelas menunjukkan jenis konsep pembangunan yang diluluskan untuk kawasan berkenaan.

### 3.1.5 Topografi

- a. Tapak yang baik mempunyai topografi yang rata dan tidak beralun, berpaya, bertanah gambut atau berbukit. Tapak yang berbukit akan melibatkan kerja tanah yang tinggi serta memerlukan sistem pengaliran air yang ekstensif sekaligus meningkatkan kos pembinaan; dan
- b. Lawatan tapak serta rujukan kepada peta topografi adalah perlu bagi mendapatkan gambaran sebenar topografi di kawasan tapak untuk membuat penilaian tahap kerja tanah.

### 3.1.6 Bebas halangan fizikal

Tapak yang baik adalah bebas daripada halangan fizikal yang boleh mengganggu kelancaran projek. Ini kerana langkah penyelesaian untuk tapak yang mempunyai halangan fizikal adalah rumit dan memerlukan masa yang lama. Oleh itu, tapak perlu diperiksa terlebih dahulu untuk mengesahkan kewujudan halangan fizikal seperti berikut:

- a. Binaan struktur seperti tiang *pylon* atau laluan utiliti seperti paip gas atau kabel;
- b. Isu sosial seperti tapak yang didiami setinggan dan/atau tapak yang diterokai secara haram boleh mengganggu kelancaran pelaksanaan projek apabila pihak berkenaan enggan meninggalkan tapak tanpa mendapat sebarang pampasan;
- c. Kubur dan rumah ibadat;
- d. Tempat pembuangan sampah; dan
- e. Ladang ternakan dan kawasan yang diterokai secara haram.

### 3.1.7 Ketersediaan kemudahan bekalan utiliti

Tapak yang sesuai perlu berada berhampiran dengan punca bekalan utiliti seperti bekalan air, elektrik dan sistem komunikasi. Sambungan ke punca bekalan utiliti yang jauh daripada tapak projek akan meningkatkan kos, justeru wajar dielakkan.

### 3.1.8 Nilai tambah

Tapak bangunan yang berada di lokasi strategik iaitu mempunyai aksesibiliti yang baik, infrastruktur asas yang hampir lengkap serta sesuai dengan keperluan pelbagai kumpulan masyarakat dan

sebagainya adalah nilai tambah yang akan diberi pertimbangan dalam penilaian.

### 3.1.9 Penentuan Status Tanah

- a. Semak status hak milik tanah sama ada ia milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, rizab persekutuan atau rizab negeri, tanah Kerajaan Negeri (*stateland*), tanah milik pemaju/syarikat, tanah milik persendirian atau tanah wakaf;
- b. Jika tanah tersebut adalah tanah kosong Kerajaan Negeri, permohonan perizaban atau pemberimilikan boleh dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP);
- c. Jika tanah tersebut adalah milik pemaju/syarikat atau persendirian, permohonan pengambilan tanah boleh dibuat di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (Semenanjung Malaysia), *Sabah Land Ordinance* (Cap. 9) atau *Sarawak Land Code* (Seksyen 46 hingga 83);
- d. JPNIN Negeri juga perlu menyemak kategori penggunaan tanah sama ada dinyatakan sebagai tanah untuk kegunaan bangunan, pertanian dan sebagainya;
- e. JPNIN Negeri/Daerah dinasihatkan untuk mengutamakan tanah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) sedia ada untuk tujuan pelaksanaan projek bagi mengurangkan permohonan perolehan tanah baharu. Semakan dengan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) Negeri perlu dibuat oleh JPNIN Negeri;
- f. JPNIN Negeri/Daerah perlu memastikan tapak projek sedia untuk dimasuki oleh kontraktor dan tiada isu halangan dan bebanan di tapak projek, contohnya setinggan, bantahan

penduduk serta faktor geografi yang tidak sesuai. Pengesahan tapak bebas bebanan dan sedia dimasuki perlu diperolehi daripada JKPTG negeri;

- g. Sekiranya perolehan tanah baharu perlu dibuat, Jabatan boleh memohon peruntukan pembangunan (DE) untuk perolehan tanah bagi pelaksanaan projek berkenaan. Permohonan berkenaan perlu menepati syarat skor sekurang-kurangnya 60% berdasarkan sistem pemarkahan yang ditetapkan dalam Borang Penilaian Tapak dan Laporan Lawatan Tapak. Permohonan bagi kerja-kerja awalan dan penyiasatan tanah juga boleh dikemukakan sekiranya Jabatan telah memperoleh kelulusan secara prinsip untuk melaksanakan satu-satu projek;
- h. JPNIN Negeri/Daerah perlu memastikan perolehan tanah yang menggunakan peruntukan Kerajaan Persekutuan dan didaftarkan atas nama PTP. JPNIN Negeri/Daerah juga perlu memastikan perolehan tanah hanya dibuat berdasarkan keperluan sebenar projek sahaja;
- i. Semak sama ada wujud perancangan projek dari agensi yang lain di atas tapak yang sama; dan
- j. Urusan pendaftaran hakmilik tanah perlu dibuat atas nama PTP atau pewartaan Rizab Persekutuan dan Rizab Negeri bagi maksud Persekutuan diselesaikan terlebih dahulu sebelum memohon kerja-kerja pembinaan fizikal projek.

#### 3.1.10 Pelaksanaan Penilaian ke atas Tapak

- a. Pemilihan tapak hendaklah dibuat berdasarkan kepada kriteria pemarkahan penilaian tapak seperti di **Jadual 1**.

**Jadual 1 : Kriteria pemarkahan penilaian tapak**

<b>Bil.</b>	<b>Kriteria</b>	<b>Markah</b>
1.	Lokasi	20
2.	Status tanah	20
3.	Bebas daripada halangan fizikal	15
4.	Topografi	15
5.	Kemudahan utiliti sedia ada	10
6.	Nilai tambah	10
7.	Keluasan	10
	<b>JUMLAH</b>	<b>100</b>

b. Seterusnya pemilihan tapak akan ditentukan berdasarkan wajaran seperti berikut:

- (i) Skor 60% dan ke atas - tapak adalah sesuai dan boleh dipilih bagi tujuan pembangunan premis perpaduan; dan
- (ii) Skor kurang daripada 60% - tapak kurang sesuai dan disyorkan supaya JPNIN Negeri mengenalpasti tapak lain yang lebih sesuai.

### 3.1.11 Tanggungjawab JPNIN Negeri/Daerah

JPNIN Negeri/Daerah bertanggung jawab ke atas perkara-perkara berikut:

- a. Mengenalpasti bangunan yang perlu dibina berdasarkan analisa keperluan;
- b. Melaksanakan penilaian awal tapak;
- c. Menyemak lokasi dan keadaan tapak dengan merujuk kepada dokumen-dokumen berikut:



- (i) Pelan Struktur Negeri, Rancangan Tempatan atau Rancangan Kawasan Khas;
  - (ii) Peta topografi; dan
  - (iii) Pelan ukur daripada Pejabat Tanah atau Jabatan Ukur dan Pemetaan.
- d. Mengatur lawatan untuk membuat pemeriksaan dan penilaian terperinci tapak bersama dengan agensi-agensi berikut:
- (i) wakil Jabatan Teknikal seperti Jabatan Kerja Raya dan Jabatan Pengairan dan Saliran;
  - (ii) wakil Pejabat Tanah dan Daerah;
  - (iii) wakil Jabatan Perancang Bandar dan Desa; dan
  - (iv) wakil Pihak Berkuasa Tempatan.
- e. Melengkapkan Borang Penilaian Tapak dan dilampirkan bersama-sama dokumen hakmilik tapak berkenaan;
- f. Mematuhi akta dan garis panduan yang berkaitan seperti berikut:
- (i) Akta Kualiti Alam Sekitar 1974 (Pindaan 1985) - Jabatan Alam Sekitar;
  - (ii) Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi 2009 - Jabatan Kerajaan Tempatan, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan;
  - (iii) Garis Panduan Pembangunan Melibatkan Sungai dan Rizab Sungai - Jabatan Pengairan dan Saliran; dan
  - (iv) Lain-lain akta dan garis panduan mana-mana yang berkaitan.
- g. Selepas selesai lawatan tapak, JPNIN Negeri perlu mengemukakan dokumen-dokumen berikut:
- (i) Borang Penilaian Tapak;
  - (ii) Senarai Keperluan atau Kelengkapan;

- (iii) Borang Permohonan Projek;
- (iv) Slide Permohonan Projek; dan
- (v) Justifikasi Terperinci Permohonan

h. Borang permohonan bagi item g (i hingga v) adalah seperti di **Lampiran 2** hingga **Lampiran 6**.

i. Reka Bentuk Bangunan

Selain daripada aspek perancangan tapak, reka bentuk bangunan juga perlu diberi perhatian oleh JPNIN Negeri/Daerah dengan mengambil kira kehendak-kehendak Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia, Jabatan Kesihatan dan memenuhi keperluan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam, 1984 dan lain-lain garis panduan yang berkaitan iaitu:

- (i) Keperluan keluasan lantai dan komponen kemudahan seperti yang ditetapkan; dan
- (ii) Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan semua golongan sama ada kanak-kanak, dewasa, tua dan golongan OKU (termasuk kanak-kanak OKU) bagi memberi kemudahan akses di dalam dan di luar bangunan.

j. Warna Bangunan

Warna bangunan bagi Kompleks Perpaduan, Pusat Aktiviti Perpaduan, Pusat Rukun Tetangga, Tabika Perpaduan dan Taska Perpaduan hendaklah mengikut warna biru perpaduan selaras dengan keputusan Mesyuarat Pengurusan Tertinggi Kementerian Perpaduan Negara Bil 2 Tahun 2024 pada 18 Januari 2024 yang dipengerusikan oleh Datuk Ketua Setiausaha Kementerian Perpaduan Negara seperti di **Lampiran 7**.

Tindakan oleh JPNIN Ibu Pejabat

- 3.1.12 Setelah menerima permohonan projek pembangunan daripada JPNIN Negeri, JPNIN Ibu Pejabat perlu menyediakan maklumat projek yang merangkumi dokumen-dokumen seperti berikut:
- a. Senarai projek yang telah dikemukakan oleh JPNIN Negeri;
  - b. Keperluan projek bagi setiap permohonan yang dikemukakan;
  - c. *Creativity Index (CI)*;
  - d. *Logical Framework Matrix (LFM)*;
  - e. Skop Projek;
  - f. Jadual Keperluan Ruang Projek (*Schedule of Accommodation - SOA*);
  - g. Dokumen *Public Sector Comparator (PSC)* yang dijana melalui sistem berdasarkan SOA yang telah dikemukakan sebelumnya di dalam sistem tersebut; dan
  - h. *Value at Entry (VAE)*.
- 3.1.13 Kemudian, JPNIN Ibu Pejabat hendaklah membuat saringan ke atas permohonan daripada semua JPNIN Negeri bagi memilih projek yang sesuai dilaksanakan. Saringan ini dilaksanakan melalui Jawatankuasa Penilaian Projek Pembangunan JPNIN;
- 3.1.14 Seterusnya senarai permohonan pembinaan bangunan JPNIN yang telah disaring dan lengkap akan dikemukakan kepada pihak KPN mengikut perancangan di bawah Rancangan Malaysia dan *Rolling Plan (RP)* pada masa tersebut; dan
- 3.1.15 Dokumen yang perlu dikemukakan kepada KPN adalah sepertiberikut:
- a. Templat Permohonan Projek; dan
  - b. Dokumen-dokumen yang disenaraikan di **perenggan 3.1.12 (a hingga h)**.

## **3.2 Fasa Pelaksanaan**

### Tindakan susulan oleh Agensi Pelaksana

- 3.2.1 Jika projek diluluskan oleh Kementerian Ekonomi, pelaksanaan projek tersebut akan diserahkan kepada JKR;
- 3.2.2 Pemantauan Pelaksanaan projek akan dilaksanakan melalui Mesyuarat Pemantauan Pembangunan Jabatan yang diadakan setiap bulan; dan
- 3.2.3 Fasa pelaksanaan projek adalah tertakluk kepada peraturan dan pekeliling yang berkuatkuasa.

## **3.3 Fasa Pasca Pelaksanaan**

Fasa ini melibatkan perkara-perkara seperti pengurusan tempoh tanggungan kecacatan, penyelenggaraan, pengoperasian, penutupan akaun dan penilaian *outcome*. Ianya tertakluk kepada peraturan dan pekeliling yang berkuatkuasa.

#### 4. PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

- 4.1 Garis Panduan ini terpakai kepada semua JPNIN Negeri/Daerah dan JPNIN Ibu Pejabat; dan
- 4.2 Garis Panduan ini berkuat kuasa mulai tarikh ianya dikeluarkan dan kekal berkuat kuasa sehingga arahan baru berhubung garis panduan ini dikeluarkan.

#### 5. RUMUSAN

Diharapkan dengan adanya Garis Panduan ini, urusan pembangunan premis perpaduan dapat dirancang dan dilaksanakan dengan teratur dan seragam bagi memberi manfaat kepada Jabatan dan kumpulan sasar serta dapat membantu Jabatan memastikan tatakelola pembangunan yang lebih cekap dan terselaras.

#### 6. PERTANYAAN

Sebarang pertanyaan mengenai Garis Panduan ini boleh dikemukakan kepada:

Unit Pembangunan  
Bahagian Khidmat Pengurusan  
Jabatan Perpaduan Negara dan Integrasi Nasional  
Aras 9, Blok E2, Kompleks E  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
62502 PUTRAJAYA  
No. Tel: 03-8883 7000

Sekian, terima kasih.

**"MALAYSIA MADANI"**

**"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"**

Saya yang menjalankan amanah,

  
(DATO' HAJI CHE ROSLAN BIN CHE DAUD)

Ketua Pengarah

Jabatan Perpaduan Negara dan Integrasi Nasional

31/1/2024 ,