FAKULTI SENIBINA PERANCANGAN DAN UKUR
JABATAN PENGURUSAN HARTANAH
UNIVERSITI TEKNOLOGI MARA
SHAH ALAM, SELANGOR

KAEDAH DAN PROSES PRA-PEMBANGUNAN YANG MELIBATKAN HARTANAH DIWILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR DAN KAEDAH PENGIKTIRAFAN KEUNTUNGAN BAGI PRO JEK PEMBANGUNAN BERCAMPUR BANDAR ALAM DAMAI

PRO JEK TAHUN AKHIR INI DISEDIAKAN BAGI MEMENUHI SEBAHAGIAN DARI S YARAT YANG DITETAPKAN OLEH PIHAK UNIVERSITI TEKNOLGI MARA DIDALAM PENGANUGERAHAN IJAZAH SARJANA MUDA PENGURUSAN HARTANAH.

PRO J E K INI
DISEDIAKAN OLEH : ZAIDI BAHARUDIN

NO. KAD UiTM : 96183133

SEMESTER : 7 (TAHUN AKHIR)

TARIKH: 14/3/2000

PENGHARGAAN

Terlebih dahulu saya dengan rasa rendah diri mengucapkan kesyukuran terhadap Allah s.w.t. kerana dengan nikmat dan rahmatnya membolehkan saya menyiapkan disertasi ini.

Disertasi ini juga berjaya dengan panduan dan bimbingan yang diberikan oleh beberapa individu dan pihak-pihak yang tertentu. Pertama sekali saya berterima kasih kepada Hj. Baharuddin b. Mohd Hanipah di atas kesungguhan beliau memberikan kerjasama didalam memberi bimbingan dan tunjuk ajar sepanjang tempoh kajian ini.

Begitu juga penghargaan ini saya tujukan kepada individu-individu dan pihak-pihak yang terlibat baik secara langsung atau tidak langsung di dalam kesungguhan mereka memberikan maklumat yang diperlukan.

Tidak lupajuga penghargaan ini juga saya tujukan kepada Pn. Myrzela Sabtu, Encik Zulfakar Abdullah, En. Azrul Hisyam Munap, En. Adlee Yusof dan Pn. Intan Alias di atas idea dan kerjasama yang diberikan semasa kajian yang berkaitan dilakukan.

Akhir sekali, teristemewa buat Ayahanda Hajjah isteri, serta anak-anak dan di atas galakan dan kesabaran yang diberikan disepanjang tempoh pengajian selama 3½ tahun ini. Jasa yang diberikan amat dihargai dan semoga ALLAH S.W.T memberkatinya. Amin.

WASSALAM

SINPOSIS

Permbangunan sektor hartanah adalah merupakan salah satu daripada cabang ekonomi yang memberikan pulangan yang tinggi. Ini jelas dapat dilihat berdasarkan kepada arus pembangunan yang semakin pesat, walaupun berlaku kegawatan ekonomi pada masa ini.

Pada abad yang baru ini iaitu tahun 2000 yang akan datang, Malaysia akan mencapai tahap sebuah negara maju dan keperluan kepada pembangunan hartanah dijangka akan menjadi lebih kritikal.

Di dalam merealisasikan pembangunan tersebut, ia melibatkan kepada beberapa prosedur awal yang mesti difikirkan dan diperbahaskan.

Secara amnya pembangunan hartanah bolehlah dibahagikan kepada 3 peringkat yang paling utama, iaitu peringkat pra-pembangunan, pembinaan dan juga pelupusan. Di antara ketiga-tiga peringkat di atas, peringkat pra-pembangunan adalah merupakan peringkat penentu di dalam kedayamajuan sesebuah projek yang dirancangkan.

Selain dari itu juga, peringkat pra-pembangunan adalah merupakan satu peringkat yang menggabungkan kesemua proses perancangan dan perlaksanaan projek pembangunan.

Aliaran dan prosedur serta perbezaan proses pra-pembangunan akan dapat memberikan kita gambaran terhadap keadaan yang sebenamya berlaku di dalam pembangunan hartanah.

JADUAL KANDUNGAN

ISI KANDUNGAN	MUKASURAT
PENGHARGAAN	I
SINOPSIS	ii
SENARAI JADUAL	iii
SENARAI CARTA	iv

BAB 1-PENGENALAN

1.0 PENDAHULUAN	1
1.1 PEMBANGUNAN HARTANAH	2
1.1.1 MALAYSIA	2
1.1.2 KUALA LUMPUR	4

BAB 2 - PROSES-PROSES PEMBANGUNAN DAN **PRA** PEMBANGUNAN

2.0 PROSES PEMBANGUNAN HARTANAH SECARA AM	5
2.1 PERPNGKAT PENJLAIAN	6
2.1.1 TAPAK PEMBANGUNAN	6
2.1.2 PAS ARAN	8
2.1.3 KEWANGAN	9
2.2 PERPNGKAT PENYEDIAAN	10
2.3 PERPNGKAT PERLAKSANAAN	12
2.4 PERPNGKAT PELUPUSAN	12

2.5 PROSES PEMBANGUNAN HARTANAH DI MALAYSIA 13

2.6 PROSES MENYELURUH PEMBANGUNAN HARTANAH 16

2.6.1 PROSES PENILAIAN DAN PENYEDIAAN 16

2.6.2 PROSES PERMOHONAN DAN KELULUSAN 21

2.7 PIHAK-PIHAK YANG TERLIBAT DI DALAM PROSES PEMBANGUNAN HARTANAH 23

BAB 3 - PROSES PRA-PEMBANGUNAN HARTANAH DI KUALA **LUMPUR**

3.0 PENDAHULUAN 25

3.1 ALIRAN DAN PROSEDUR PRA PEMBANGUNAN DI K. LUMPUR 25

3.1.1 KAJIAN KEMUNGKINAN 27

3.1.2 PEROLEHAN TANAH 28

3.1.3 PERMOHONAN KELULUSAN PELAN SUSUNATUR 29

3.1.4 PERMOHONAN LESEN PEMAJU 33

3.1.5 PERMOHONAN KELULUSAN TUKAR SYARAT DAN PELAN SEMPADAN 34

3.1.6 PERMOHONAN PERINTAH PEMBANGUNAN (D.O.) 40

3.1.7 PERMOHONAN KELULUSAN PELAN BANGUNAN 43

BAB 4 - PROSES PRA PEMBANGUNAN **HARTANAH DI** KUALA **LUMPUR DARI SUDUT KOS DAN** MASA

4.0 PENDAHULUAN 46

4.1 YURAN PEMEROSESAN PERMOHONAN DAN KELULUSAN **47**