FSM JAYAPENA & CO.

Panduan Persediaan Ubah Suai Rumah & Premis Sabah

Sebelum pelan dihantar ke majlis. Apa yang perlu disediakan, siapa yang hantar, dan kesilapan yang melambatkan proses. Untuk pemilik rumah yang nak ubah suai atau membuat tambahan, dan pemilik premis yang nak ubah suai atau buka cawangan di Kota Kinabalu.

Rumah | F&B / Kafe | Klinik | Pejabat | Gudang

FSM Jayapena & Co.
Drafting · Reka bentuk · Perundingan ubah suai · Kota Kinabalu

Edisi 1 · November 2026
Fokus: Dewan Bandaraya Kota Kinabalu (DBKK)

GAMBARAN BESAR

01 Perjalanan kelulusan, dari idea ke kerja ubah suai bermula

Ubah suai rumah atau premis bukan sekadar kontraktor dan bahan binaan. Pelan perlu diluluskan dahulu, dan pelan itu mesti dihantar oleh perunding bertauliah. Ini aliran biasa di DBKK.

1 **Tentukan keperluan ruang**
Susun atur, bilangan bilik atau tempat duduk, dapur, bilik air, tambahan, papan tanda. Kumpul dokumen pemilik (lihat Bahagian 03).

2 **Perunding sediakan pelan bangunan**
Pelan lantai, pandangan, keratan, pelan tapak dan pengiraan yang DBKK minta, ditandatangani perunding dan pemilik, dengan alamat penuh pemilik (UBBL 6).

3 **Perunding hantar pelan kepada DBKK**
DBKK semak keperluan asas. Jika tidak lengkap, surat penolakan dihantar kepada perunding.

4 **Fail dibuka, yuran pemprosesan dibayar**
Yuran dikira berdasarkan keluasan lantai mengikut kegunaan.

5 **Pelan diedarkan ke jabatan teknikal**
Jabatan Bomba, Jabatan Kesihatan dan jabatan lain jika perlu memberi ulasan. Kes yang kurang jelas dibawa ke Jawatankuasa Pelan Bangunan.

6 **Pindaan atau kelulusan**
Jika tidak patuh, surat pindaan dikeluarkan. Jika patuh, pelan diluluskan. Kerja mesti bermula dalam 12 bulan atau kelulusan luput; perunding beri notis 7 hari sebelum mula (UBBL 3(8), 87).

7 **Siap kerja: Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC)**
Dikeluarkan oleh perunding selepas semua syarat dipenuhi. Bangunan tidak boleh diduduki tanpa CCC (UBBL 216, 220).

8 **Lesen & kelulusan operasi (premis perniagaan)**
Lesen perniagaan dan permit papan tanda DBKK, serta kelulusan khusus ikut jenis premis (lihat Bahagian 02).

Tindakan pemilik rumah / premis Tindakan perunding / pihak berkuasa

Langkah 2–6 diringkaskan daripada carta alir permohonan pelan bangunan di laman rasmi DBKK (dbkk.sabah.gov.my/pelan-bangunan), disemak 20 November 2026. Rujukan UBBL: Uniform Building By-Laws 2022 Sabah (G.N.L. 15/2022).

IKUT JENIS RUMAH & PREMIS

02 Kelulusan yang biasa terlibat

Setiap rumah dan premis berbeza. Jadual ini menunjukkan kelulusan yang **biasa** terlibat untuk ubah suai di Kota Kinabalu. Pihak berkuasa boleh meminta kelulusan tambahan bergantung pada skop kerja.

KELULUSAN	PIHAK	RUMAH	F&B	KLINIK	PEJABAT	GUDANG
Kelulusan pelan bangunan / ubah suai Dihantar oleh perunding bertauliah	DBKK	●	●	●	●	●
Ulasan / kelulusan keselamatan kebakaran	Jabatan Bomba (JBPM)	–	●	●	●	●
Keperluan kesihatan premis makanan Kursus pengendali makanan, suntikan tifoid pekerja, pemeriksaan premis	Jabatan Kesihatan		●			
Pendaftaran klinik swasta	KKM (CKAPS)			●		
Lesen perniagaan	DBKK		●	●	●	●
Permit papan tanda	DBKK		○	○	○	○

● Biasanya terlibat ○ Jika memasang papan tanda

– Rumah satu keluarga: Bahagian XII–XIII UBBL (kebakaran) tidak terpakai, kecuali beberapa by-law (UBBL 229)

Bila perlu berhati-hati

Rumah: tambahan & ubah suai

Dalam UBBL, ubah suai termasuk tambahan. Tambahan bilik, dapur, anjung atau tingkat yang melibatkan struktur, asas atau bumbung baharu dikira **mendirikan bangunan** dan perlu kelulusan bertulis majlis dahulu (UBBL 2–4). Membumbung ruang terbuka rumah juga perlu kelulusan; bumbung mesti 1 m dari sempadan (UBBL 34). Pagar lebih 1.8 m perlu kebenaran (UBBL 35).

Tukar kegunaan premis

Menukar kegunaan (contoh: lot kedai jadi klinik) dikira mendirikan bangunan dan perlu kelulusan (UBBL 4(1)(c)). Bincang dengan perunding **sebelum** menandatangani sewa.

Premis sewa

Jika nama anda berlainan daripada nama dalam geran, DBKK meminta dokumen sah seperti surat kuasa atau perjanjian sewa.

Panduan ini memberi fokus kepada DBKK (Kota Kinabalu). Majlis daerah lain di Sabah mungkin mempunyai senarai semak yang berbeza.

SENARAI SEMAK

03 Dokumen untuk permohonan pelan bangunan DBKK

Tandakan setiap satu. Permohonan yang tidak lengkap akan ditolak di peringkat semakan asas, dan masa anda hilang sebelum proses sebenar bermula.

Pemilik rumah / premis sediakan

- [ ] Satu salinan surat hakmilik tanah atau geran tanah
  Disahkan benar oleh Pesuruhjaya Sumpah atau Jaksa Pendamai
- [ ] Dokumen sah jika pemilik berlainan daripada nama dalam geran
  Contoh: surat kuasa, perjanjian jual beli atau perjanjian sewa
- [ ] Tandatangan asal pemilik bangunan pada pelan
- [ ] Tandatangan asal pemilik tanah pada pelan
  Jika berlainan daripada pemilik bangunan
- [ ] Nombor lot, nama jalan dan seksyen yang tepat
  Salin terus daripada geran. Lihat Bahagian 05.
- [ ] Nama pemilik (dan syarikat, jika ada) serta alamat pemilik
- [ ] Salinan pelan asal yang diluluskan, jika ada
  Boleh disalin di pejabat majlis dengan persetujuan pemilik (UBBL 15)

Perunding sediakan

- [ ] Surat permohonan berkepala surat perunding
  Dengan nombor rujukan dan cadangan pembinaan
- [ ] 6 set pelan bangunan, dilipat kemas saiz A4
  Berwarna penuh, ditandatangani asal oleh perunding
- [ ] Borang B1 lengkap dan dicop pada muka pertama pelan
- [ ] Pelan lokasi & pelan tapak (skala tidak kurang 1:1000)
  Termasuk saliran, pembetungan, jalan, akses, parkir dan aliran trafik
- [ ] Pelan lantai, pandangan, keratan & pelan bumbung (1:100 atau 1:200)
- [ ] Pengiraan nisbah plot, tempat letak kenderaan dan kapasiti tong sampah
- [ ] Anjakan bangunan dari sempadan & keluasan lantai ikut kegunaan
- [ ] Pelan ubah suai: bahagian dirobohkan bergaris putus, kerja baharu berwarna merah
  Termasuk saliran, tangga, tingkap dan pintu sedia ada (UBBL 13)

Blok tajuk pelan mesti menunjukkan: jenis bangunan, bilangan unit, bilangan tingkat, nombor lot/geran, nama jalan, nama seksyen, nama pemilik dan syarikat, serta alamat pemilik.

Sumber: senarai "Dokumen yang diperlukan" di laman rasmi DBKK (dbkk.sabah.gov.my/pelan-bangunan), disemak 20 November 2026. Dua item terakhir setiap lajur: UBBL 2022 by-law 13 dan 15. Sahkan semula dengan DBKK sebelum menghantar kerana keperluan boleh berubah.

MASA · PERUNDING · KESILAPAN

04 Berapa lama, dan siapa yang hantar?

Anggaran masa

2 bulan piagam DBKK

Piagam Pelanggan DBKK: **2 bulan** untuk pelan yang lengkap dan memenuhi syarat. Dalam pengalaman kami, ulasan jabatan teknikal dan pindaan boleh menjadikannya **4–6 bulan atau lebih**. Rancang tarikh mula kerja, tarikh buka premis dan tempoh sewa dengan ruang yang cukup.

Sumber: Piagam Pelanggan DBKK (dbkk.sabah.gov.my/piagam-pelanggan), disemak 20 November 2026. Tempoh sebenar ditentukan oleh pihak berkuasa, bukan janji FSM Jayapena.

Bila perlu perunding bertauliah (QP)?

Bila pelan perlu dihantar kepada pihak berkuasa. DBKK hanya menerima pelan yang disediakan dan ditandatangani oleh perunding bertauliah (arkitek, jurutera profesional dengan perakuan amalan, atau pelukis pelan bangunan berdaftar, dalam had masing-masing; UBBL 2, 3).

Untuk perancangan awal seperti susun atur, 3D dan lukisan kerja, anda boleh mula dahulu, kemudian perunding menggunakannya untuk penghantaran.

05 Kesilapan yang melambatkan

Nombor lot salah pada tajuk projek dalam lukisan. Kesilapan kecil ini antara yang paling kerap. Nombor lot, nama jalan dan seksyen mesti sama tepat dengan geran tanah. Jika tidak, pelan perlu dipinda dan dihantar semula.

- [ ] Tandatangan pemilik tanah tertinggal kerana premis disewa
- [ ] Salinan geran tidak disahkan oleh Pesuruhjaya Sumpah atau Jaksa Pendamai
- [ ] Menandatangani sewa atau memulakan kerja sebelum tahu keperluan kelulusan
- [ ] Membumbung ruang terbuka atau menambah bilik tanpa kelulusan (UBBL 4, 34)
- [ ] Tambahan menutup tingkap bilik sedia ada (tingkap min. 10% luas lantai bilik, UBBL 36)
- [ ] Menduduki rumah atau membuka premis sebelum CCC dikeluarkan (UBBL 220)

Nak semak rumah atau premis anda?

Kami sediakan pelan susun atur, 3D dan lukisan, dan bekerjasama dengan perunding bertauliah untuk penghantaran pelan. Hantar alamat atau gambar, kami beritahu langkah pertama.

WhatsApp +60 16-875 1889 | fsmjayapena@gmail.com

Panduan ini ialah maklumat umum untuk membantu pemilik rumah dan premis merancang, bukan nasihat undang-undang atau jaminan kelulusan. Keperluan pihak berkuasa boleh berubah tanpa notis; sahkan dengan DBKK dan jabatan berkaitan sebelum memulakan kerja. FSM Jayapena & Co. · Lot 30(43-2), 2nd Floor, Block D, Damai Plaza Phase 4, Lorong Kayu Manis, 88300 Kota Kinabalu, Sabah.