



Jabatan Perancang Bandar dan Desa
Kementerian Pembangunan

TAKLIMAT MENGHADAPKAN PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN STRATA

Tarikh: 14 April 2026 (Selasa)

Tempat : Pusat Latihan dan Kemahiran Kementerian Pembangunan
Autoriti Kawalan Bangunan dan Industri Pembinaan





Memberikan pendedahan semula kepada QP mengenai tatacara dan langkah-langkah yang betul dalam menghadapi permohonan



Memastikan QP memahami sepenuhnya prosedur terkini dan keperluan dokumen sokongan bagi melancarkan proses kelulusan permohonan

ISI KANDUNGAN



1. Pengenalan Kebenaran Perancangan Strata



2. Kebenaran Perancangan Strata

- Memproses Permohonan Kebenaran Perancangan Strata
- Dokumen-Dokumen yang diperlukan



3. Insentif Kemajuan Strata (Perumahan)



4. Tambahan/Ubahsuai Strata

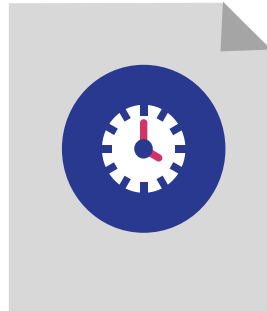
KEBENARAN PERANCANGAN STRATA



Semua kemajuan strata hendaklah mendapatkan Kebenaran Perancangan Strata terlebih dahulu. Ini adalah termasuk bagi kemajuan yang baru atau kemajuan sedia ada



Permohonan Kebenaran Perancangan Strata adalah dipohonkan oleh Orang Yang Layak (QP) secara atas talian melalui sistem e-KP



Tempoh TPOR bagi Kebenaran Perancangan Strata adalah 14 hari bekerja

PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN ULASAN INFRASTRUKTUR BAGI KEMAJUAN STRATA

	Jenis Permohonan	JABATAN JALAN RAYA (DOR)	BAHAGIAN SALIRAN (CDE)	BAHAGIAN PEMBETUNGAN (SEW)	JABATAN PERKHIDMATAN AIR (DWS)	JABATAN PERKHIDMATAN ELEKTRIK (DES)	JABATAN TANAH (PJT)	JABATAN PENERBANGAN AWAM (DCA)
1.	Tambahan/Ubahsui di dalam kawasan RPN/STKRJ	X	/	/	X	/	X	/*
2.	Tambahan/Ubahsui di kawasan luar RPN/STKRJ	X	X	X	X	X	X	/*
3.	Perubahan pada pelan yang diluluskan	/	/	/	X	/	X	/*
4.	Perubahan pada pelan yang diluluskan di dalam kawasan RPN/STKRJ	X	/	/	X	/	X	/*
5.	Membina sebuah rumah berasingan	/	/	/	/	/	X	/*
6.	Membina perumahan lebih dari sebuah rumah berasingan dan perniagaan, industri dan lain-lain	/	/	/	/	/	X	/*
7.	Kemajuan strata baru dan sedia ada	/	/	/	/	/	/	/*
8.	Kemajuan Rumah bagi Tanah LTS	/	/	/	/	/	X	/*
9.	Membina lain-lain kemajuan selain perumahan bagi Tanah LTS	/	/	/	/	/	X	/*

Nota:

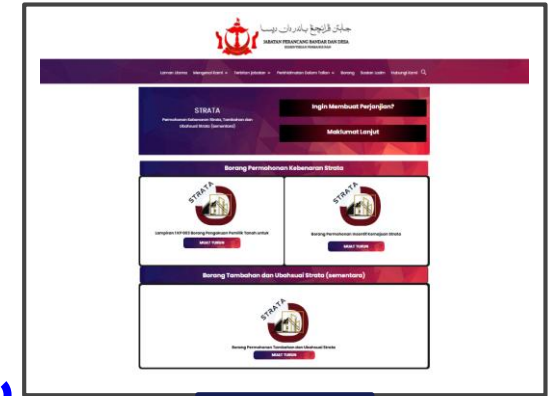
/ : Pengesahan diperlukan

X : Tidak perlu pengesahan

/* : termasuk Kawasan flight path / jika terdapat tambahan tingkat di dalam Kawasan flight path

DOKUMEN MANDATORI BAGI PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN STRATA

- ✓ Cadangan Pelan Kemajuan (Location Plan, Site Development Plan, Floor Plan, Elevation Plan dan Roof Plan)
- ✓ Geran Tanah terkini
- ✓ Borang Rasmi Permohonan Kebenaran Perancangan
- ✓ Sijil Pendaftaran Arkitek yang masih sah
- ✓ Laporan tapak yang lengkap dan terperinci
- ✓ Surat Kebenaran Pemilik Tanah / Power of Attorney *(Authorization Letter)
- ✓ Borang Perancangan Infrastruktur Elektrik (Terkini)
- ✓ Borang Pengakuan Pemilik Tanah untuk Pemecahan Strata – Bagi Permohonan Strata
- ✓ Surat Akuan Mahkamah (Statutory Declaration)
- ✓ Surat memberi kuasa sebagai wakil (Power of Attorney)



Dokumen seperti Laporan Tapak, Borang Rasmi Permohonan Kebenaran Perancangan boleh didapati di laman sesawang Jabatan Perancang Bandar dan Desa (<https://www.ijbda.gov.bn/>)

Memproses Permohonan Kebenaran Perancangan Strata

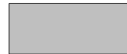
PELAN KEMAJUAN KEBENARAN PERANCANGAN STRATA

KOD WARNA:

UNIT PRINCIPAL / PRINCIPAL UNIT



UNIT GUNASAMA / COMMON PROPERTY



UNIT AKSESORI / ACCESSORY UNIT



Perkiraan Petak Letak kereta

1 unit kediaman =
2 petak dicadangkan
(untuk dinyatakan)

ESSENTIAL COMPONENTS AND BUILDING USAGE BY LEVELS

LEVEL	TYPE	LEVEL												TOTAL			
		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12				
LEVEL 1	LEVEL 1																
LEVEL 2	LEVEL 2																
LEVEL 3	LEVEL 3																
LEVEL 4	LEVEL 4																
LEVEL 5	LEVEL 5																
LEVEL 6	LEVEL 6																
LEVEL 7	LEVEL 7																
LEVEL 8	LEVEL 8																
LEVEL 9	LEVEL 9																
LEVEL 10	LEVEL 10																
LEVEL 11	LEVEL 11																
LEVEL 12	LEVEL 12																
LEVEL 13	LEVEL 13																
LEVEL 14	LEVEL 14																
LEVEL 15	LEVEL 15																
LEVEL 16	LEVEL 16																
LEVEL 17	LEVEL 17																
LEVEL 18	LEVEL 18																
LEVEL 19	LEVEL 19																
LEVEL 20	LEVEL 20																
LEVEL 21	LEVEL 21																
LEVEL 22	LEVEL 22																
LEVEL 23	LEVEL 23																
LEVEL 24	LEVEL 24																
LEVEL 25	LEVEL 25																
LEVEL 26	LEVEL 26																
LEVEL 27	LEVEL 27																
LEVEL 28	LEVEL 28																
LEVEL 29	LEVEL 29																
LEVEL 30	LEVEL 30																
LEVEL 31	LEVEL 31																
LEVEL 32	LEVEL 32																
LEVEL 33	LEVEL 33																
LEVEL 34	LEVEL 34																
LEVEL 35	LEVEL 35																
LEVEL 36	LEVEL 36																
LEVEL 37	LEVEL 37																
LEVEL 38	LEVEL 38																
LEVEL 39	LEVEL 39																
LEVEL 40	LEVEL 40																
LEVEL 41	LEVEL 41																
LEVEL 42	LEVEL 42																
LEVEL 43	LEVEL 43																
LEVEL 44	LEVEL 44																
LEVEL 45	LEVEL 45																
LEVEL 46	LEVEL 46																
LEVEL 47	LEVEL 47																
LEVEL 48	LEVEL 48																
LEVEL 49	LEVEL 49																
LEVEL 50	LEVEL 50																
LEVEL 51	LEVEL 51																
LEVEL 52	LEVEL 52																
LEVEL 53	LEVEL 53																
LEVEL 54	LEVEL 54																
LEVEL 55	LEVEL 55																
LEVEL 56	LEVEL 56																
LEVEL 57	LEVEL 57																
LEVEL 58	LEVEL 58																
LEVEL 59	LEVEL 59																
LEVEL 60	LEVEL 60																
LEVEL 61	LEVEL 61																
LEVEL 62	LEVEL 62																
LEVEL 63	LEVEL 63																
LEVEL 64	LEVEL 64																
LEVEL 65	LEVEL 65																
LEVEL 66	LEVEL 66																
LEVEL 67	LEVEL 67																
LEVEL 68	LEVEL 68																
LEVEL 69	LEVEL 69																
LEVEL 70	LEVEL 70																
LEVEL 71	LEVEL 71																
LEVEL 72	LEVEL 72																
LEVEL 73	LEVEL 73																
LEVEL 74	LEVEL 74																
LEVEL 75	LEVEL 75																
LEVEL 76	LEVEL 76																
LEVEL 77	LEVEL 77																
LEVEL 78	LEVEL 78																
LEVEL 79	LEVEL 79																
LEVEL 80	LEVEL 80																
LEVEL 81	LEVEL 81																
LEVEL 82	LEVEL 82																
LEVEL 83	LEVEL 83																
LEVEL 84	LEVEL 84																
LEVEL 85	LEVEL 85																
LEVEL 86	LEVEL 86																
LEVEL 87	LEVEL 87																
LEVEL 88	LEVEL 88																
LEVEL 89	LEVEL 89																
LEVEL 90	LEVEL 90																
LEVEL 91	LEVEL 91																
LEVEL 92	LEVEL 92																
LEVEL 93	LEVEL 93																
LEVEL 94	LEVEL 94																
LEVEL 95	LEVEL 95																
LEVEL 96	LEVEL 96																
LEVEL 97	LEVEL 97																
LEVEL 98	LEVEL 98																
LEVEL 99	LEVEL 99																
LEVEL 100	LEVEL 100																

CARPARK REQUIREMENT

MINIMUM CARPARK: 10 CARPARKS (100% OF TOTAL UNIT)

MINIMUM CARPARK: 10 CARPARKS (100% OF TOTAL UNIT)

CARPARK PROVISION

LEVEL 1: 10 CARPARKS

LEVEL 2: 10 CARPARKS

LEVEL 3: 10 CARPARKS

LEVEL 4: 10 CARPARKS

LEVEL 5: 10 CARPARKS

LEVEL 6: 10 CARPARKS

LEVEL 7: 10 CARPARKS

LEVEL 8: 10 CARPARKS

LEVEL 9: 10 CARPARKS

LEVEL 10: 10 CARPARKS

LEVEL 11: 10 CARPARKS

LEVEL 12: 10 CARPARKS

LEVEL 13: 10 CARPARKS

LEVEL 14: 10 CARPARKS

LEVEL 15: 10 CARPARKS

LEVEL 16: 10 CARPARKS

LEVEL 17: 10 CARPARKS

LEVEL 18: 10 CARPARKS

LEVEL 19: 10 CARPARKS

LEVEL 20: 10 CARPARKS

LEVEL 21: 10 CARPARKS

LEVEL 22: 10 CARPARKS

LEVEL 23: 10 CARPARKS

LEVEL 24: 10 CARPARKS

LEVEL 25: 10 CARPARKS

LEVEL 26: 10 CARPARKS

LEVEL 27: 10 CARPARKS

LEVEL 28: 10 CARPARKS

LEVEL 29: 10 CARPARKS

LEVEL 30: 10 CARPARKS

LEVEL 31: 10 CARPARKS

LEVEL 32: 10 CARPARKS

LEVEL 33: 10 CARPARKS

LEVEL 34: 10 CARPARKS

LEVEL 35: 10 CARPARKS

LEVEL 36: 10 CARPARKS

LEVEL 37: 10 CARPARKS

LEVEL 38: 10 CARPARKS

LEVEL 39: 10 CARPARKS

LEVEL 40: 10 CARPARKS

LEVEL 41: 10 CARPARKS

LEVEL 42: 10 CARPARKS

LEVEL 43: 10 CARPARKS

INSENTIF KEMAJUAN STRATA (PERUMAHAN)

01

Kemajuan perumahan strata yang baru boleh memohon untuk mendapatkan insentif perancangan sebelum menghadapkan permohonan Kebenaran Perancangan Strata.

02

Permohonan ini hendaklah dihadapkan ke JPBD terlebih dahulu untuk ketetapan **sebelum** menghadapkan permohonan Kebenaran Perancangan.



03

Permohonan insentif hendaklah dipohonkan oleh Pihak Orang Yang Layak (**Qualified Person**).

04

Permohonan ini adalah bagi **pihak yang berhasrat untuk mendapatkan insentif sahaja** (tertakluk kepada kedudukan lot dan jenis kemajuan) dan bukan mandatori.

INSENTIF KEMAJUAN STRATA (PERUMAHAN)



1) Density Bonus



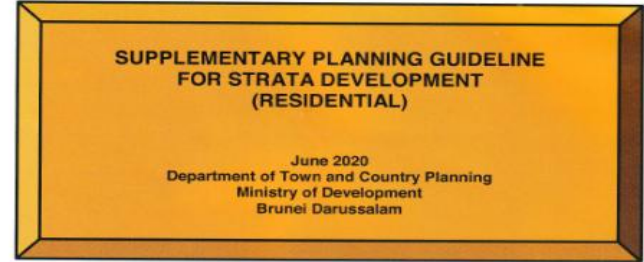
2) Introduction of Commercial Component for Pangsa Development



3) Measurement of Building Lines



UNTUK MAKLUMAT LANJUT,
SILA RUJUK
**SUPPLEMENTARY PLANNING
GUIDELINE FOR STRATA
DEVELOPMENT
(RESIDENTIAL)**



1. INTRODUCTION

The objective of this supplementary planning guideline is to assist the Qualified Person (QP) and land owners on the additional planning standards, specifically in obtaining Planning Permission for strata developments in Negara Brunei Darussalam.

This supplementary planning guideline is applicable for new residential developments intended to strata subdivide into individual strata titles.

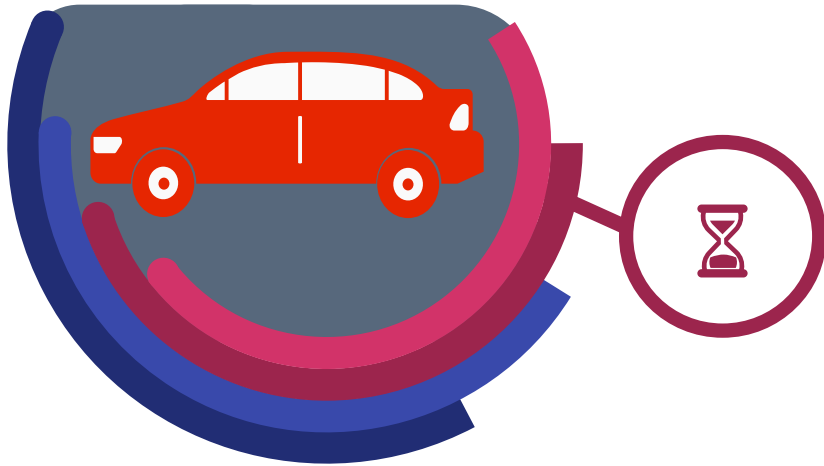
For more information on strata subdivision requirements and processes, please refer the Planning Guideline for Strata Subdivision and Consolidation, 2020 prepared by the Department of Town and Country Planning.

This supplementary planning guideline may be subject to reviews in the future when deemed necessary by the relevant authorities.

2. CONDITION FOR STRATA DEVELOPMENT

The owner's intention to strata subdivide needs to be notified to the Planning Authority during the Planning Permission stage of the strata development. Once intention has been stated, cancellation of strata subdivision is not allowed. Failure to strata subdivide, may be subject to penalties by the relevant authorities.

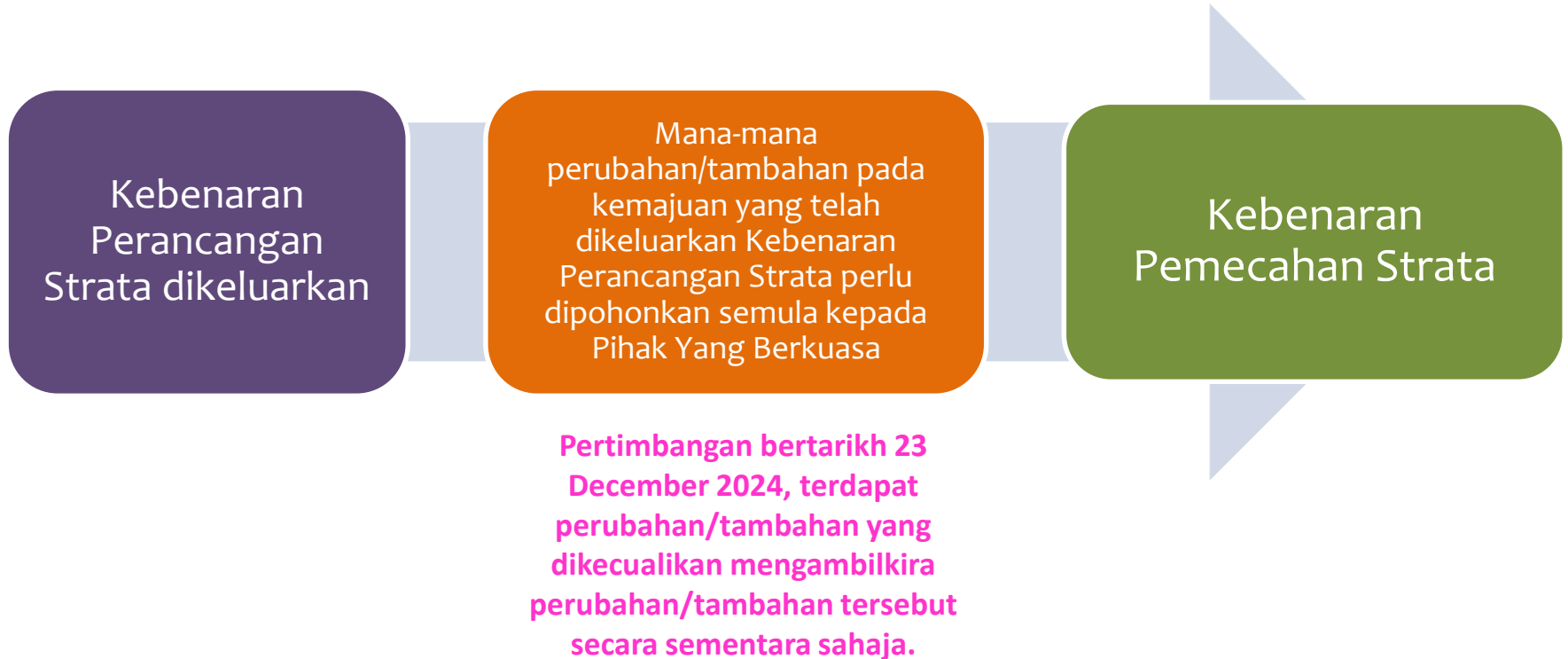
PETAK LETAK KERETA BAGI KEMAJUAN STRATA (PERUMAHAN)



Bagi mana-mana kemajuan perumahan Strata hendaklah menyediakan **02 petak letak kereta bagi 01 unit perumahan** dan dijadikan sebagai **Accessory Unit** atau **Common Property**

Tambahan/Ubahsuai Strata

PROSES TAMBAHAN/UBAHSUAI STRATA



JENIS-JENIS KATEGORI TAMBAHAN/UBAHSUAI STRATA

	KOSMETIK	MINOR	MAJOR	
DEFINISI	Merujuk kepada kerja-kerja ubahsuai yang dilakukan untuk meningkatkan penampilan atau estetika bangunan tanpa mengubah fungsi asas atau struktur utama bangunan tersebut	Kerja-kerja pembaikan, pengubahsuaian, atau penambahbaikan kecil yang tidak melibatkan perubahan atau menjejaskan struktur utama bangunan.	Kerja-kerja pengubahsuaian yang melibatkan perubahan besar kepada struktur, fungsi, atau reka bentuk bangunan. Ubahsuai jenis ini memerlukan perancangan yang teliti dan biasanya melibatkan kelulusan daripada Pihak Berkuasa (Kebenaran Perancangan Strata)	
	CONTOH: <ul style="list-style-type: none"> Cat semula dinding Penggantian hiasan seperti lampu, lampu dinding, kipas Pemasangan penghawa dingin Pemasangan karpet atau lantai baru Pemasangan almari Pemasangan tirai/langsir baru 	CONTOH: <p>Rujuk senarai kerja-kerja yang tidak memerlukan kebenaran ABCi kecuali merobohkan dinding</p> <p>Ubahsuai dalaman yang tidak memerlukan kebenaran ABCi dan tidak melibatkan tambahan ruang lantai.</p>	CONTOH YANG MEMERLUKAN KELULUSAN KEBENARAN PERANCANGAN STRATA <ul style="list-style-type: none"> Pembinaan tingkat tambahan (mezzanine floor) Membina tambahan ruang lantai (TPFA) Penambahan lif Penyusunan semula laluan pejalan kaki atau lanskap 	CONTOH YANG MEMERLUKAN KELULUSAN SECARA PERSURATAN SAHAJA: <ul style="list-style-type: none"> Memecah dinding unit Memecah siling Foodlift/Dumbwaiter
	<div style="background-color: #00b050; color: white; padding: 5px; text-align: center;">Tidak perlu dipohonkan</div>		<div style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; text-align: center;">Memerlukan pengemaskinian KPS</div>	

Bagi mana-mana tambahan/ubahsuai yang memecah dinding asal dan masih mengekalkan jumlah ruang lantai yang sama, hendaklah menghadapkan permohonan tambahan/ubahsuai ke JPBD

TATACARA PERMOHONAN TAMBAHAN / UBAHSUAI STRATA



- 1) Pemohon untuk mengisikan borang permohonan.
- 2) Permohonan boleh dihadapkan oleh penyewa/developer/pemilik unit/pemilik tanah/pihak QP



Senarai dokumen-dokumen yang diperlukan adalah seperti di dalam borang permohonan



TPOR : 14 Hari Bekerja

Pemohon akan dihubungi untuk datang ke kaunter BKD dan mengambil surat maklumbalas dan pelan yang telah disemak





BORANG PERMOHONAN BAGI TAMBAHAN /UBAHSUAI KEMAJUAN STRATA

Kepada:
Autoriti Perancang
Jabatan Perancang Bandar dan Desa,
Kementerian Pembangunan

Dengan ini saya/kami dengan ini mengemukakan permohonan tambahan/ubahsuai Kemajuan Strata seperti berikut:

LOT		UNIT	
BLOK		TINGKAT	
KAMPUNG		MUKIM	
DAERAH			

Dalam pada itu, saya/kami telah mendapatkan persetujuan daripada pemilik tanah /pemaju/ pemilik unit strata seperti berikut:

BIL	NAMA PEMILIK TANAH/PEMAJU/PEMILIK UNIT STRATA	NO. KAD PENGENALAN	NO. TELEFON BIMBIT	TANDATANGAN & TARIKH
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Disertakan dokumen-dokumen berikut:

- Salinan Kad Pengenalan Pemilik Tanah/Pemaju/Pemilik Unit Strata
- Salinan dokumen Perjanjian Jual dan Beli (*Sales and Purchase Agreement*)
- Salinan dokumen Pejanjian Sewa (*Tenancy Agreement*)
- Dua (2) Salinan Pelan Kemajuan Cadangan Tambahan dan Ubahsuai (*Layout Plan dan Elevation Plan*)

Dengan ini saya mengakui bahawa maklumat-maklumat dinyatakan berserta semua dokumen yang dihadapkan adalah BETUL. Jika didapati sebarang penyelewengan dan pelanggaran peraturan garis panduan dan piawaian yang sedia ada, saya dan pihak saya akan bertanggungjawab sepenuhnya. Pihak Yang Berkuasa boleh mengambil tindakan yang sewajarnya ke atas saya dan pihak saya bagi kesalahan – kesalahan berkenaan.

NAMA PEMOHON	
ALAMAT:	
NO TEL:	
TANDATANGAN:	
TARIKH:	

Borang Permohonan Tambahan/ Ubahsuai Strata

Untuk diisi oleh pemilik unit strata dari blok yang sama

Planning Guideline for Strata Subdivision and Consolidation
Garis Panduan Pemecahan dan / atau Penyatuan Tanah Strata
(Edisi June 2020)

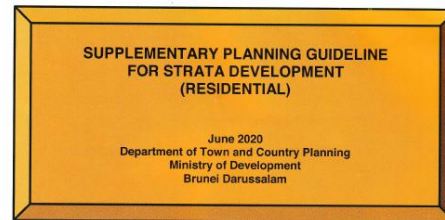
Supplementary Planning Guideline For Strata Development (Residential)
(June 2020)

**RUJUK GP
UNTUK
MAKLUMAT
LANJUT**



جابتن قراڤنچ باندردان ديسا
DEPARTMENT OF TOWN AND COUNTRY PLANNING

**PLANNING GUIDELINE FOR
STRATA SUBDIVISION AND CONSOLIDATION**



1. INTRODUCTION

The objective of this supplementary planning guideline is to assist the Qualified Person (QP) and land owners on the additional planning standards, specifically in obtaining Planning Permission for strata developments in Negara Brunei Darussalam.

This supplementary planning guideline is applicable for new residential developments intended to strata subdivide into individual strata titles.

For more information on strata subdivision requirements and processes, please refer the Planning Guideline for Strata Subdivision and Consolidation, 2020 prepared by the Department of Town and Country Planning.

This supplementary planning guideline may be subject to reviews in the future when deemed necessary by the relevant authorities.


2. CONDITION FOR STRATA DEVELOPMENT

The owner's intention to strata subdivide needs to be notified to the Planning Authority during the Planning Permission stage of the strata development. Once intention has been stated, cancellation of strata subdivision is not allowed. Failure to strata subdivide, may be subject to penalties by the relevant authorities.

Terima Kasih

THANK YOU

www.mod.gov.bn/tcp 

+673 8200 222 

[tcp.brunei](https://www.instagram.com/tcp.brunei) 

info@tcp.gov.bn 