

1042677

KELEWATAN DALAM KELULUSAN PELAN PEMBANGUNAN

DARI PERSPEKTIF PIHAK BERKUASA:

KAJIAN KES : NEGERI KELANTAN DAN PULAU PINANG

Oleh

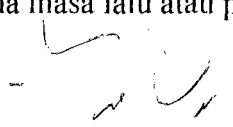
NIK AB. AZIZ BIN NIK MAHMOOD

Tesis diserahkan untuk memenuhi sebahagian keperluan
bagi Ijazah Sarjana Sains Pengurusan Projek

APRIL 2002

PERAKUAN

Penulisan projek yang dijalankan adalah sebahagian daripada syarat untuk penganugerahan Ijazah Sarjana Sains Pengurusan Projek oleh pihak Universiti Sains Malaysia. Kajian yang dijalankan ini merupakan bahan asli pihak penulis dan belum diserahkan atau diterima oleh mana-mana pihak lain atau menyerupai kajian pada masa lalu atau pada masa ini.



Nama: Nik Ab. Aziz bin Nik Mahmood

Disahkan oleh,

.....
(Prof. Madya Dr. Abdullah bin Mahmood)
Penyelia Projek
Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan
Universiti Sains Malaysia
11800 Pulau Pinang
2002

ABSTRAK

Kelewatan dalam memberikan kelulusan pelan pembangunan adalah isu lama yang dihangatkan semula ekoran kenyataan Perdana Menteri, Yang Amat Berhormat Dato' Seri Dr. Mahathir Mohamad. Kenyataan tersebut yang dilaporkan oleh Akhbar Utusan Malaysia pada 11hb. November 2000 menyatakan kelewatan kelulusan projek pembangunan banyak disebabkan oleh karenah birokrasi dalam jabatan kerajaan. Adakah dakwaan ini benar?. Jika benar, apakah puncanya dan bagaimana cara mengelakkannya?. Persoalan-persoalan ini telah mencetus minat penulis dan sehubungan dengan itu satu kajian berhubung proses kelulusan pelan pembangunan telah dijalankan. Kajian ini bertujuan mengenalpasti prosedur dan pihak-pihak terlibat dalam proses kelulusan pelan pembangunan, menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan kelewatan dan mencadangkan langkah-langkah untuk mempercepatkannya. Fokus kajian ialah mengenai kelewatan mengikut perspektif pihak-pihak yang terlibat dalam proses kelulusan pelan pembangunan. Skop kajian melibatkan negeri Kelantan dan Pulau Pinang dimana pihak-pihak terlibat seperti urusetia permohonan dan jabatan-jabatan teknikal merupakan sample kajian. Ia meliputi 10 jajahan di negeri Kelantan dan 5 daerah di Pulau Pinang.

Hasil kajian mendapati bahawa terdapat empat jenis permohonan yang perlu dilalui oleh seseorang pemohon untuk mendapatkan kelulusan pelan pembangunan. Jenis permohonan tersebut ialah permohonan tukar syarat tanah, permohonan kebenaran merancang, permohonan pecah sempadan dan permohonan kelulusan pelan. Didapati prosedur bagi keempat-empat jenis permohonan adalah sama bagi kedua-dua negeri. Perbezaan yang agak ketara hanyalah dari segi bayaran yang dikenakan. Perbezaan juga didapati dalam proses kelulusan pelan bangunan di mana di negeri Kelantan pemohon bertanggungjawab menghubungi jabatan-jabatan teknikal manakala di Pulau Pinang tugas ini dilakukan oleh pihak urusetia.

Hasil kajian juga menunjukkan kelewatan dalam proses kelulusan pelan pembangunan sememangnya berlaku. Sekaligus ia membuktikan bahawa dakwaan kelewatan dalam proses kelulusan pembangunan adalah benar. Namun begitu kelewatan ini didapati bukanlah berpunca dari masalah birokrasi seperti yang didakwa. Data-data yang didapati menunjukkan sebahagian besar kelewatan berpunca dari pihak pemohon iaitu pemaju atau perunding yang mewakilinya. Empat faktor teratas yang mendapat purata skor antara 72 hingga 79 peratus adalah merupakan faktor-faktor kelewatan yang disebabkan oleh pemohon. Faktor-faktor ini ialah dokumen tak lengkap, kecuaiannya pemohon, pengubahsuaian di saat akhir dan tempoh membuat pindaan yang lama. Dalam hal ini disarankan

supaya pihak pemohon melengkapkan diri dengan kemahiran dan pengetahuan tentang syarat dan prosedur yang ditetapkan. Penyelidikan lanjut dalam hal ini amat dialukan. Di pihak badan yang memberi kelulusan, faktor komunikasi antara jabatan adalah faktor kelewatan utama dengan skor purata sebanyak 67 peratus. Beberapa langkah yang dicadangkan untuk mempercepatkan kelulusan adalah seperti mewujudkan senarai semak, meningkatkan penggunaan komputer, menyediakan garis panduan lengkap serta menetapkan jangka masa memproses bagi satu-satu permohonan. Perlaksanaan langkah-langkah ini dijangka dapat mengurangkan masalah kelewatan yang timbul pada masa ini.

ABSTRACT

Delay in approval of development plans is an out-dated issue that came into picture again after a press statement made by the Prime Minister, Y.A.B. Dato' Seri Dr. Mahathir Bin Mohamad. The statement which was published in Utusan Malaysia on the 11th of November 2000 alleged that delays in development projects are mainly due to red tape in government agencies. Is this allegation true?. If it is, then what are the root cause and how can it be prevented?. These questions prompted the writer to carry out this research which was aimed at identifying the procedure and parties involved in the approval of development plans, to analyse factors that led to the delay and to suggest necessary steps to accelerate the process. The research focused on the delays as perceived by the parties involved in the development plan approval. The study area covered the state of Kelantan and Penang, and the samples were the personnel involved in the approval process i.e. the plan approval committee and the technical departments. It is involve 10 districts in Kelantan and 5 districts in Penang.

Findings of the study indicated that there are generally four types or stages of approvals that is required for any development plan. These are application and approvals for "Land Conversion", "Planning Permission", "Sub-Division" and "Building Plans". The data indicated that there are little difference in the procedure practiced by both states in the processing of all four types of application. However, some difference in the amount of fees charged is noted. In addition, it was also noted that the applicants in Kelantan are themselves responsible for contacting the technical departments for approval of building plans whereas in Penang, the approval committee is responsible for making the contact.

Further, the results indicated that delays in the approval of plans as a common happening is well supported. However, it is interesting to note that the delay is not due to the bureaucratic red-tapes as previously alleged. The data showed that most of the delays are mainly caused by the applicant themselves i.e. the developer or their consultant. The four main factors with the supporting scores of between 72% and 79% are contributory to the applicants themselves. These are incomplete documents, carelessness, last minutes changes to plans and the time taken to make amendments as required by the authorities. In this regard, applicants must be educated and well versed with the requirement and procedures involved. Further research into this area is suggested. On the other hand, inter-departmental communication seems to be the main cause of delay which are contributory, with a supporting score of 67%. From the perspective of the approving authorities, corrective measures to speed up the process include preparing application

checklist, increased usage of computer, providing clear and complete guideline for applicants and setting a target timeline for the all the processes involved. With the implementation of these measures it is hoped that the delays in giving approvals that we are facing today could be minimized.

PENGHARGAAN

Alhamdulillah syukur kehadiran Allah SWT, pada akhirnya saya berjaya menyiapkan laporan kajian ilmiah ini. Mengambil kesempatan dalam ruangan ini, saya merakamkan ucapan 'JazakumulLahu khairan kathira' kepada semua pihak yang terlibat sama ada secara langsung atau tidak langsung.

Saya menyanjungi sikap dan komitmen yang telah diberikan oleh penyelia projek Prof. Madya Dr. Abdullah Mahmood dalam membantu kesempurnaan penulisan ini. Sekalung penghargaan kepada semua responden yang terlibat.

Mudah-mudahan segala bantuan yang telah diberikan sama ada berbentuk buah fikiran, tenaga dan kewangan akan dikurniakan ganjaran sewajarnya oleh Allah SWT.

JADUAL KANDUNGAN

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
1.	PRA-KANDUNGAN	
	Muka Depan	i
	Perakuan	ii
	Abstrak	iii
	Abstract	v
	Penghargaan	vii
	Jadual Kandungan	viii
	Senarai Jadual	x
	Senarai Rajah	xiii
	Senarai Carta	xv
	Senarai Lambang dan Kependekan	xvi
2.	BAB I LATAR BELAKANG KAJIAN	
1.1	Pengenalan	1
1.2	Penyata Masalah	3
1.3	Objektif	4
1.4	Skop Kajian	6
1.5	Hasil Kajian	7
1.6	Kaedah Kajian	8
1.7	Carta Alir Proses Penyelidikan	12
3.	BAB II KEPERLUAN DAN PROSES KELULUSAN PELAN PEMBANGUNAN	
2.1	Pengenalan	13
2.2	Proses Kelulusan Pelan Pembangunan	20
2.3	Pihak-pihak Terlibat Dalam Proses Kelulusan Pelan Pembangunan	30
2.4	Carta Alir Kelulusan Pelan Pembangunan	40
2.5	Kos atau Bayaran yang Dikenakan	48
2.6	Akta-akta/Statut yang Terlibat	50
4.	BAB III FAKTOR FAKTOR KELEWATAN KELULUSAN PELAN PEMBANGUNAN	
3.1	Pengenalan	52
3.2	Faktor-faktor Kelewatan Kelulusan Pelan Pembangunan	54
3.3	Masa Memproses Kelulusan Pelan Pembangunan	55
3.4	Langkah-langkah Mempercepatkan Kelulusan Permohonan	58

5.	BAB IV	METODOLOGI KAJIAN	
	4.1	Pengenalan	60
	4.2	Sumber Data	61
	4.3	Pemilihan Sampel Kajian	63
	4.4	Pengumpulan Data	66
	4.5	Kaedah Analisis	67
6.	BAB V	ANALISA HASIL KAJIAN	
	5.1	Pengenalan	68
	5.2	Analisis Maklum Balas Soalan Soal Selidik	68
	5.3	Perbincangan Hasil Kajian	143
	5.4	Ringkasan Hasil Kajian	158
7.	BAB VII	KESIMPULAN dan CADANGAN	
	6.1	Pengenalan	161
	6.2	Kesimpulan	161
	6.3	Cadangan	164
	6.4	Cadangan untuk Kajian Lanjutan	170
	6.5	Penutup	170
8.	BIBLIOGRAFI		172
9.	LAMPIRAN		175

SENARAI JADUAL

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
1.	Jadual 3.3: Masa norma memproses permohonan kebenaran merancang	57
2.	Jadual 4.3a: Senarai jajahan dalam negeri Kelantan	64
3.	Jadual 4.3b: Senarai daerah dalam negeri Pulau Pinang	65
4.	Jadual 4.4a: Jumlah pengedaran dan penerimaan Borang Soalan Soal Selidik	66
5.	Jadual 5.2.1.1a: Syarat-syarat utama permohonan Tukar Syarat Tanah di negeri Kelantan	72
6.	Jadual 5.2.1.1b: Syarat-syarat utama permohonan Tukar Syarat Tanah di Negeri Pulau Pinang	73
7.	Jadual 5.2.1.1c: Kadar asas bayaran Tukar Syarat Tanah di negeri Kelantan	74
8.	Jadual 5.2.1.1d: Kadar asas bayaran Tukar Syarat Tanah di negeri Pulau Pinang	75
9.	Jadual 5.2.1.2a: Syarat-syarat utama permohonan Kebenaran Merancang di MPKB	79
10.	Jadual 5.2.1.2b: Syarat-syarat utama permohonan Kebenaran Merancang di kawasan luar MPKB	80
11.	Jadual 5.2.1.2c: Syarat-syarat utama permohonan Kebenaran Merancang di negeri Pulau Pinang	81
12.	Jadual 5.2.1.2d: Kadar asas bayaran permohonan Kebenaran Merancang di MPKB	83
13.	Jadual 5.2.1.2e: Kadar asas bayaran permohonan Kebenaran Merancang di JPBD negeri Kelantan	84
14.	Jadual 5.2.1.2f: Kadar asas bayaran permohonan Kebenaran Merancang di negeri Pulau Pinang	85
15.	Jadual 5.2.1.2.1a: Syarat-syarat utama permohonan Pecah Sempadan Tanah di negeri Kelantan	89
16.	Jadual 5.2.1.2.1b: Syarat-syarat utama permohonan Pecah Sempadan Tanah di negeri Pulau Pinang	90
17.	Jadual 5.2.1.2.1c: Kadar asas bayaran permohonan Pecah Sempadan Tanah di negeri Kelantan	91
18.	Jadual 5.2.1.2.1d: Kadar asas bayaran permohonan Pecah Sempadan Tanah di negeri Pulau Pinang	91
19.	Jadual 5.2.1.3a: Syarat-syarat utama permohonan Kelulusan Pelan Bangunan di negeri Kelantan	96
20.	Jadual 5.2.1.3b: Syarat-syarat utama permohonan Kelulusan Pelan Bangunan di negeri Pulau Pinang	97
21.	Jadual 5.2.1.3c: Kadar asas bayaran permohonan Kelulusan Pelan Bangunan di negeri Kelantan	98

22.	Jadual 5.2.1.3d:	Kadar asas bayaran permohonan Kelulusan Pelan Bangunan di negeri Pulau Pinang	99
23.	Jadual 5.2.2.1a:	Masa norma memproses Kelulusan Pelan Bangunan	100
24.	Jadual 5.2.2.1b:	Masa norma kerja memproses permohonan Kebenaran Merancang	102
25.	Jadual 5.2.2.1c:	Masa memproses permohonan Pelan Pembangunan	103
26.	Jadual 5.3.3a:	Faktor-faktor kelewatan Kelulusan Pelan Pembangunan di negeri Kelantan	147
27.	Jadual 5.3.3b:	Faktor-faktor kelewatan Kelulusan Pelan Pembangunan di Pulau Pinang	149
28.	Jadual 5.3.3c:	Faktor-faktor kelewatan Kelulusan Pelan Pembangunan	150
29.	Jadual 5.3.3d:	Senarai turutan faktor-faktor kelewatan mengikut pihak-pihak yang terlibat	151
30.	Jadual 5.3.4a:	Langkah-langkah mempercepatkan kelulusan Pelan Pembangunan di negeri Kelantan	153
31.	Jadual 5.3.4b:	Langkah-langkah mempercepatkan kelulusan Pelan Pembangunan di Pulau Pinang	154
32.	Jadual 5.3.4c:	Langkah-langkah mempercepatkan kelulusan Pelan Pembangunan	155
33.	Jadual 5.3.4d:	Langkah-langkah mempercepatkan kelulusan mengikut pihak-pihak yang terlibat	156
34.	Jadual 5.3.4e:	Langkah-langkah penyelesaian ke atas faktor-faktor kelewatan mengikut pihak-pihak terlibat	157
35.	Jadual 5.2.2.2a(i):	Masalah Pindah Hakmilik Tanah di Kelantan	228
36.	Jadual 5.2.2.2b(i):	Masalah Ubah Syarat Tanah di Kelantan	228
37.	Jadual 5.2.2.2c(i):	Ulasan jabatan teknikal lambat di Kelantan	228
38.	Jadual 5.2.2.2d(i):	Kurang kakitangan di Kelantan	229
39.	Jadual 5.2.2.2e(i):	Bilangan jabatan teknikal banyak di Kelantan	229
40.	Jadual 5.2.2.2f(i):	Penekanan tempoh kelulusan di Kelantan	229
41.	Jadual 5.2.2.2g(i):	Peraturan PBT berbeza di Kelantan	230
42.	Jadual 5.2.2.2h(i):	Kelulusan Exco lambat di Kelantan	230
43.	Jadual 5.2.2.2i(i):	Komunikasi antara jabatan lambat di Kelantan	230
44.	Jadual 5.2.2.2j(i):	Kecuaian pemohon di Kelantan	231
45.	Jadual 5.2.2.2k(i):	Tempoh pindaan lama di Kelantan	231
46.	Jadual 5.2.2.2l(i):	Ubah suai di saat akhir di Kelantan	231
47.	Jadual 5.2.2.2m(i):	Dokumen tak lengkap di Kelantan	232
48.	Jadual 5.2.2.2n(i):	Bayaran tak jelad di Kelantan	232
49.	Jadual 5.2.2.2o(i):	Lewat mohon ke jabatan teknikal di Kelantan	232
50.	Jadual 5.2.2.2a(ii):	Masalah Pindah Hakmilik Tanah di Pulau Pinang	234
51.	Jadual 5.2.2.2b(ii):	Masalah Ubah Syarat Tanah di Pulau Pinang	234
52.	Jadual 5.2.2.2c(ii):	Ulasan jabatan teknikal lambat di Pulau Pinang	234
53.	Jadual 5.2.2.2d(ii):	Kurang kakitangan di Pulau Pinang	235
54.	Jadual 5.2.2.2e(ii):	Bilangan jabatan teknikal banyak di Pulau Pinang	235

55.	Jadual 5.2.2.2f(ii):Penekanan tempoh kelulusan di Pulau Pinang	235
56.	Jadual 5.2.2.2g(ii):Peraturan PBT berbeza di Pulau Pinang	236
57.	Jadual 5.2.2.2h(ii):Kelulusan Exco lambat di Pulau Pinang	236
58.	Jadual 5.2.2.2i(ii):Komunikasi antara jabatan lambat di Pulau Pinang	236
59.	Jadual 5.2.2.2j(ii):Kecuaian pemohon di Pulau Pinang	237
60.	Jadual 5.2.2.2k(ii):Tempoh pindaan lama di Pulau Pinang	237
61.	Jadual 5.2.2.2l(ii):Ubah suai di saat akhir di Pulau Pinang	237
62.	Jadual 5.2.2.2m(ii):Dokumen tak lengkap di Pulau Pinang	238
63.	Jadual 5.2.2.2n(ii):Bayaran tak jelad di Pulau Pinang	238
64.	Jadual 5.2.2.2o(ii):Lewat mohon ke jabatan teknikal di Pulau Pinang	238
65.	Jadual 5.2.3a(i): Semak statut/akta di Kelantan	240
66.	Jadual 5.2.3b(i): Ringkaskan prosedur di Kelantan	240
67.	Jadual 5.2.3c(i): Wujudkan senarai semak di Kelantan	240
68.	Jadual 5.2.3d(i): Sediakan 'one stop agency' di Kelantan	241
69.	Jadual 5.2.3e(i): Tetapkan jangkamasa proses permohonan di Kelantan	241
70.	Jadual 5.2.3f(i): Sediakan garis panduan di Kelantan	241
71.	Jadual 5.2.3g(i): Istimewakan permohonan semula di Kelantan	242
72.	Jadual 5.2.3h(i): Tingkatkan guna komputer di Kelantan	242
73.	Jadual 5.2.3i(i): Penuhi syarat permohonan di Kelantan	242
74.	Jadual 5.2.3j(i): Pastikan pelan lengkap di Kelantan	243
75.	Jadual 5.2.3k(i): Buat pembetulan segera di Kelantan	243
76.	Jadual 5.2.3l(i): Buat semakan susulan di Kelantan	243
77.	Jadual 5.2.3m(i): Mahirkan prosedur di Kelantan	244
78.	Jadual 5.2.3n(i): Pro-aktif di Kelantan	244
79.	Jadual 5.2.3a(ii): Semak statut/akta di Pulau Pinang	246
80.	Jadual 5.2.3b(ii): Ringkaskan prosedur di Pulau Pinang	246
81.	Jadual 5.2.3c(ii): Wujudkan senarai semak di Pulau Pinang	246
82.	Jadual 5.2.3d(ii): Sediakan 'one stop agency' di Pulau Pinang	247
83.	Jadual 5.2.3e(ii): Tetapkan jangkamasa proses permohonan di Pulau Pinang	247
84.	Jadual 5.2.3f(ii): Sediakan garis panduan di Pulau Pinang	247
85.	Jadual 5.2.3g(ii): Istimewakan permohonan semula di Pulau Pinang	248
86.	Jadual 5.2.3h(ii): Tingkatkan guna komputer di Pulau Pinang	248
87.	Jadual 5.2.3i(ii): Penuhi syarat permohonan di Pulau Pinang	248
88.	Jadual 5.2.3j(ii): Pastikan pelan lengkap di Pulau Pinang	249
89.	Jadual 5.2.3k(ii): Buat pembetulan segera di Pulau Pinang	249
90.	Jadual 5.2.3l(ii): Buat semakan susulan di Pulau Pinang	249
91.	Jadual 5.2.3m(ii):Mahirkan prosedur di Pulau Pinang	250
92.	Jadual 5.2.3n(ii): Pro-aktif di Pulau Pinang	250

SENARAI RAJAH

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
1.	Rajah 5.2.2.2a(i): Masalah Pindah hakmilik Tanah di Kelantan	105
2.	Rajah 5.2.2.2a(ii): Masalah Pindah Hakmilik Tanah di Pulau Pinang	105
3.	Rajah 5.2.2.2b(i): Masalah Ubah Syarat Tanah di Kelantan	107
4.	Rajah 5.2.2.2b(ii): Masalah Ubah Syarat Tanah di Pulau Pinang	107
5.	Rajah 5.2.2.2c(i): Ulasan jabatan teknikal lambat di Kelantan	108
6.	Rajah 5.2.2.2c(ii):Ulasan jabatan teknikal lambat di Pulau Pinang	108
7.	Rajah 5.2.2.2d(i): Kurang kakitangan d Kelantan	109
8.	Rajah 5.2.2.2d(ii): Kurang kakitangan di Pulau Pinang	109
9.	Rajah 5.2.2.2e(i): Bilangan jabatan teknikal banyak di Kelantan	111
10.	Rajah 5.2.2.2e(ii): Bilangan jabatan teknikal banyak di Pulau Pinang	111
11.	Rajah 5.2.2.2f(i): Penekanan tempoh kelulusan di Kelantan	112
12.	Rajah 5.2.2.2f(ii): Penekanan tempoh kelulusan di Pulau Pinang	112
13.	Rajah 5.2.2.2g(i): Peraturan PBT berbeza di Kelantan	113
14.	Rajah 5.2.2.2g(ii):Peraturan PBT berbeza di Pulau Pinang	113
15.	Rajah 5.2.2.2h(i): Kelulusan Exco lambat di Kelantan	115
16.	Rajah 5.2.2.2h(ii):Kelulusan Exco lambat di Pulau Pinang	115
17.	Rajah 5.2.2.2i(i): Komunikasi antara jabatan lambat di Kelantan	116
18.	Rajah 5.2.2.2i(ii): Komunikasi antara jabatan lambat di Pulau Pinang	116
19.	Rajah 5.2.2.2j(i): Kecuaian pemohon di Kelantan	117
20.	Rajah 5.2.2.2j(ii): Kecuaian pemohon di Pulau Pinang	117
21.	Rajah 5.2.2.2k(i): Tempoh pindaan lama di Kelantan	119
22.	Rajah 5.2.2.2k(ii):Tempoh pindaan lama di Pulau Pinang	119
23.	Rajah 5.2.2.2l(i): Ubah suai di saat akhir di Kelantan	120
24.	Rajah 5.2.2.2l(ii): Ubah suai di saat akhir di Pulau Pinang	120
25.	Rajah 5.2.2.2m(i):Dokumen tak lengkap di Kelantan	121
26.	Rajah 5.2.2.2m(ii):Dokumen tak lengkap di Pulau Pinang	121
27.	Rajah 5.2.2.2n(i): Bayaran tak jelas di Kelantan	123
28.	Rajah 5.2.2.2n(ii):Bayaran tak jelas di Pulau Pinang	123
29.	Rajah 5.2.2.2o(i): Lewat mohon ke jabatan teknikal luaran di kelantan	124
30.	Rajah 5.2.2.2o(ii):Lewat mohon ke jabatan teknikal luaran di Pulau Pinang	124
31.	Rajah 5.2.3a(i): Semak statut/akta di Kelantan	126
32.	Rajah 5.2.3a(ii): Semak statut/akta di Pulau Pinang	126
33.	Rajah 5.2.3b(i): Ringkaskan prosedur di Kelantan	127
34.	Rajah 5.2.3b(ii): Ringkaskan prosedur di Pulau Pinang	127
35.	Rajah 5.2.3c(i): Wujudkan senarai semak di Kelantan	129
36.	Rajah 5.2.3c(ii): Wujudkan senarai semak di Pulau Pinang	129
37.	Rajah 5.2.3d(i): Sediakan 'one stop agency' di Kelantan	130
38.	Rajah 5.2.3d(ii): Sediakan 'one stop agency' di Pulau Pinang	130

39.	Rajah 5.2.3e(i): Tetapkan jangkamasa proses permohonan di Kelantan	131
40.	Rajah 5.2.3e(ii): Tetapkan jangkamasa proses permohonan di Pulau Pinang	131
41.	Rajah 5.2.3f(i): Sediakan garis panduan di Kelantan	133
42.	Rajah 5.2.3f(ii): Sediakan garis panduan di Pulau Pinang	133
43.	Rajah 5.2.3g(i): Istimewakan permohonan semula di Kelantan	134
44.	Rajah 5.2.3g(ii): Istimewakan permohonan semula di Pulau Pinang	134
45.	Rajah 5.2.3h(i): Tingkatkan guna komputer di Kelantan	135
46.	Rajah 5.2.3h(ii): Tingkatkan guna komputer di Pulau Pinang	135
47.	Rajah 5.2.3i(i): Penuhi syarat permohonan di Kelantan	136
48.	Rajah 5.2.3i(ii): Penuhi syarat permohonan di Pulau Pinang	136
49.	Rajah 5.2.3j(i): Pastikan pelan lengkap di Kelantan	138
50.	Rajah 5.2.3j(ii): Pastikan pelan lengkap di Pulau Pinang	138
51.	Rajah 5.2.3k(i): Buat pembetulan segera di Kelantan	139
52.	Rajah 5.2.3k(ii): Buat pembetulan segera di Pulau Pinang	139
53.	Rajah 5.2.3l(i): Buat semakan susulan di Kelantan	140
54.	Rajah 5.2.3l(ii): Buat semakan susulan di Pulau Pinang	140
55.	Rajah 5.2.3m(i): Mahirkan prosedur di Kelantan	141
56.	Rajah 5.2.3m(ii):Mahirkan prosedur di Pulau Pinang	141
57.	Rajah 5.2.3n(i): Pro-aktif di Kelantan	142
58.	Rajah 2.3.3n(ii): Pro-aktif di Pulau Pinang	142

SENARAI CARTA

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
1.	Carta 2.4.1a: Prosedur kelulusan Tukar Syarat Tanah	42
2.	Carta 2.4.1b: Prosedur kelulusan Pecah Sempadan	44
3.	Carta 2.4.2: Prosedur kelulusan Kebenaran Merancang	46
4.	Carta 2.4.3: Prosedur kelulusan Pelan Bangunan	48
5.	Carta 5.2.1.1a: Prosedur Tukar Syarat Tanah di Negeri Kelantan	71
6.	Carta 5.2.1.1b: Prosedur Tukar Syarat Tanah di Pulau Pinang	72
7.	Carta 5.2.1.2a: Prosedur kelulusan kebenaran Merancang bagi Majlis Perbandaran Kota Bharu (MPKB)	78
8.	Carta 5.2.1.2b: Prosedur kelulusan kebenaran Merancang bagi kawasan di luar MPKB di negeri Kelantan	79
9.	Carta 5.2.1.2c: Prosedur kelulusan kebenaran Merancang bagi negeri Pulau Pinang	80
10.	Carta 5.2.1.2.1a: Prosedur kelulusan Pecah Sempadan di negeri Kelantan	89
11.	Carta 5.2.1.2.1b: Prosedur kelulusan Pecah Sempadan di negeri Pulau Pinang	90
12.	Carta 5.2.1.3a: Prosedur kelulusan Pelan Bangunan di MPKB	95
13.	Carta 5.2.1.3b: Prosedur kelulusan Pelan Bangunan di Majlis-majlis Daerah di negeri Kelantan	96
14.	Carta 5.2.1.3c: Prosedur kelulusan Pelan Bangunan di Pulau Pinang	97

SENARAI LAMBANG & KEPENDEKAN

JAS	-	Jabatan Alam Sekitar
JBA	-	Jabatan Bekalan Air
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
JP	-	Jabatan Pertanian
JPA	-	Jabatan Penerbangan Awam
JPB	-	Jabatan Perkhidmatan Bomba
JPBD	-	Jabatan Perancang Bandar dan Desa
JPP	-	Jabatan Perkhidmatan Pembentungan
JPS	-	Jabatan Peparitan dan Saliran
KTN	-	Kanun Tanah Negara
PBA	-	Perbadanan Bekalan Air
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PPTG	-	Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
PTD	-	Pejabat Tanah dan Daerah
PTJ	-	Pejabat Tanah dan Jajahan
MPKB	-	Majlis Perbandaran Kota Bharu
MPPP	-	Majlis Perbandaran Pulau Pinang
MPSP	-	Majlis Perbandaran Seberang Perai

BAB I

LATAR BELAKANG KAJIAN

1.1 PENGENALAN

Pembangunan sektor pembinaan terus berlaku dalam memenuhi keperluan penduduk yang semakin bertambah. Pembangunan dalam industri pembinaan ini dipelopori oleh dua sektor utama iaitu sektor awam dan sektor swasta. Hasil industri pembinaan merupakan aset tetap kepada pelaburan lain-lain sektor seperti sektor perkilangan dan pembuatan, pertanian, perdagangan dan pengangkutan. Pembinaan bangunan kilang merupakan aset kepada sektor perkilangan dan pembuatan. Pembinaan empangan dan taliair merupakan aset kepada sektor pertanian. Pembinaan bangunan kedai dan pejabat merupakan aset kepada sektor perdagangan. Seterusnya pembinaan jalan raya, jalan keretapi dan jambatan merupakan aset kepada sektor pengangkutan. Gabungan kesemua pembangunan ini dapat menjana pertumbuhan ekonomi negara.

Dengan demikian pembangunan dalam sektor industri pembinaan perlu dicanang dan dijana oleh pihak terlibat terutamanya pihak kerajaan. Ini adalah kerana ia merupakan pemangkin kepada kemajuan sesebuah negara. Wawasan 2020 negara mengundang sektor pembinaan untuk menjadi lebih aktif. Sehubungan dengan itu proses kelulusan pelan pembangunan memainkan peranan penting dalam mempercepatkan pembangunan industri pembinaan. Kelambatan dalam memproses kelulusan pelan pembangunan ini boleh mengakibatkan kelambatan proses pembinaan dan penyiapan hasil industri pembinaan. Ekoran dari itu aktiviti perniagaan dan perdagangan akan turut terjejas.

Proses kelulusan pelan pembangunan perlu diberi perhatian sewajarnya bagi membolehkan projek pembinaan dapat dilaksanakan secepat yang boleh. Mengikut Abdullah Mahmood, et all (1994) menyatakan secara umumnya permohonan Kelulusan Pembangunan mungkin dapat diproses dalam masa tidak lebih dari satu tahun tetapi dalam kes-kes tertentu boleh menjangkau sehingga lima tahun atau lebih. Keadaan ini mendatangkan masalah kepada pemaju terutama kerana ianya melibatkan pinjaman kewangan serta berhadapan dengan ragam pembeli.

Pihak Berkuasa Tempatan bertanggungjawab sepenuhnya dalam memberi kelulusan ke atas sesebuah cadangan pelan pembangunan. Kelambatan dalam mendapatkan kelulusan pelan pembangunan ini telah mendapat rungutan dari banyak pihak. Sehubungan dengan itu adalah wajar proses kelulusan pelan pembangunan ini dikaji semula dari segi masa dan kos serta kemampuan pihak terlibat supaya resolusi dapat dibentuk bagi memendekkan tempoh kelulusan pelan pembangunan.

Kajian yang bertajuk kelewatan kelulusan pelan pembangunan ini bertujuan untuk mendalami masalah berkenaan dan cuba menguraikannya supaya dapat dimanfaatkan oleh pemaju khususnya dan semua pihak terlibat samada secara langsung atau tidak langsung.

1.2 PENYATA MASALAH

Masalah kelewatan dalam mendapatkan kelulusan pelan pembangunan kerap diperkatakan. Mengikut laporan Akhbar Utusan Malaysia bertarikh 11 November 2000 Perdana Menteri, Yang Amat Berhormat Dato' Seri Dr. Mahathir Mohamad menyatakan kelewatan kelulusan projek pembangunan disebabkan oleh karenah birokrasi dalam jabatan kerajaan. Isu ini menfokuskan kelewatan kelulusan pelan pembangunan oleh pihak kerajaan. Menurut Azmi Abd. Latif (1999) penggunaan prosedur yang panjang serta memakan masa yang lama merupakan masalah utama dalam memperolehi kelulusan pelan pembangunan. Terlalu banyak pihak terlibat dalam meluluskan pelan pembangunan juga adalah antara punca berlakunya kelewatan. Keperluan dan syarat yang banyak menyebabkan pemohon gagal memenuhinya dan boleh mengakibatkan permohonan ditolak dengan pindaan.

Menurut Abdullah Mahmood, et all (1994) masalah kelewatan dalam mendapatkan kelulusan pelan pembangunan mungkin timbul disebabkan oleh faktor-faktor berikut:-

- i. Tanah yang bermasalah
- ii. Kelewatan disebabkan oleh badan yang memberi kelulusan
- iii. Kelewatan yang disebabkan oleh Pemaju/Perunding.

Pembangunan tidak dapat diluluskan sekiranya tanah yang ingin dimajukan itu bukan milik pemohon. Akuan persetujuan memberi kebenaran untuk memajukan tanah dari tuan punya tanah perlu diperolehi terlebih dahulu sebelum mengemukakan permohonan. Prosedur ini perlu dilalui sekiranya

permohonan bukan dibuat oleh pemlik tanah. Kelewatan badan badan teknikal dalam memberi ulasan ke atas cadangan pembangunan mengakibatkan kelewatan kelulusan sesuatu permohonan kebenaran merancang. Kelambatan pemaju/perunding dalam mengemukakan permohonan mereka kepada badan badan teknikal dan kelambatan dalam membetulkan semula satelah mendapat ulasan bagi pembedulan adalah antara faktor lambatnya permohonan kelulusan pelan pembangunan diluluskan (Azmi Abdul Latif, 1999).

Masalah kelewatan kelulusan pelan pembangunan ini berlarutan hingga sekarang walaupun ada inisiatif pihak-pihak terlibat untuk memendekkan tempoh kelulusan. Pemaju dan pembeli merupakan pihak yang menerima kesan langsung dari kelewatan ini. Kajian ini meninjau ruang-ruang yang membolehkan tempoh kelulusan pelan pembangunan disingkatkan.

1.3 OBJEKTIF

Objektif kajian adalah seperti berikut:

1.3.1 Mengenalpasti prosedur dan pihak-pihak yang terlibat dalam proses meluluskan pelan pembangunan.

Prosedur yang terlibat dalam proses kelulusan pelan pembangunan dikenalpasti melalui kajian literatur dan temubual berstruktur. Begitu juga dengan syarat-syarat yang perlu dipatuhi oleh pihak pemohon termasuk kos atau bayaran yang

dikenakan. Sehubungan dengan itu kajian ini juga mengenalpasti pihak-pihak yang terlibat serta masa yang ditetapkan oleh mereka untuk memproses kelulusan pelan pembangunan.

1.3.2 Menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan kelewatan dalam meluluskan pelan pembangunan.

Faktor-faktor kelewatan dikenalpasti dan dikumpulkan daripada pihak-pihak terlibat melalui kajian literatur, temubual berstruktur dan soal selidik. Faktor-faktor di atas kemudiannya dianalisis bagi memperolehi punca atau penyebab kelewatan. Kelewatan dalam kajian ini bermaksud masa yang diambil oleh pihak yang bertanggungjawab meluluskan pelan pembangunan melebihi dari masa yang ditetapkan oleh mereka atau masa norma. Masa yang ditetapkan/norma boleh diperolehi dari piagam pelanggan, peraturan dan akta yang terlibat.

1.3.3 Mencadangkan langkah-langkah yang perlu diambil untuk mempercepatkan proses kelulusan pelan pembangunan.

Di akhir kajian ini beberapa langkah dikemukakan kepada pihak-pihak terlibat untuk diambil tindakan bagi mempercepatkan proses kelulusan pelan pembangunan.

1.4 SKOP KAJIAN

Kajian ini meliputi dua buah negeri sahaja iaitu Negeri Kelantan dan Pulau Pinang. Negeri Kelantan dipilih dalam kajian ini disebabkan oleh beberapa faktor. Antaranya ialah Negeri Kelantan berada di Pantai Timor Malaysia Barat dan merupakan negeri yang kurang membangun berbanding negeri di Pantai Barat. Manakala pemilihan Negeri Pulau Pinang pula merupakan sebuah negeri yang pesat membangun dan berada di Pantai Barat Malaysia Barat. Banyak pembangunan di negeri ini melibatkan pembangunan di tanah tinggi atau tanah bukit. Perbezaan yang ketara inilah menyebabkan kedua negeri ini dipilih dalam usaha melihat faktor-faktor positif untuk membentuk satu prosedur kelulusan pelan pembangunan yang komprehensif dan efektif.

Kajian ke atas kelewatan kelulusan pelan pembangunan ini difokuskan kepada badan-badan yang bertanggungjawab memberi kelulusan sahaja. Ini adalah kerana kajian ini merupakan kajian peringkat pertama dalam menentukan berlakunya kelewatan. Hasil kajian ini boleh menjadi panduan dalam melihat pandangan pemohon mengenai isu kelewatan ini dalam kajian lanjutan berikutnya. Faktor masa juga merupakan halangan kepada penulis untuk meluaskan skop kajian ini. Sampel kajian terdiri daripada pihak urusetia permohonan dan jabatan-jabatan teknikal yang terlibat. Boleh dikatakan kajian mengenai kelewatan kelulusan pelan pembangunan ini hanya dari perspektif jabatan kerajaan atau agensi yang memberi kelulusan sahaja.

Tiga perkara utama diberi tumpuan dalam kelulusan pelan pembangunan ini iaitu kelulusan tukar syarat tanah, kebenaran merancang dan kelulusan pelan bangunan. Kelulusan ke atas tiga perkara tersebut adalah diperlukan bagi membolehkan projek pembangunan dimulakan. Pihak Berkuasa Tempatan yang bertanggungjawab dalam meluluskan pelan pembangunan adalah terlibat secara langsung dalam kajian ini. Begitu juga dengan Jabatan Teknikal yang terlibat seperti Pejabat Tanah dan Daerah, Jabatan Perancang Bandar dan Desa, Jabatan Kerja Raya, Jabatan Bekalan Air, Jabatan Pengairan dan Saliran, Tenaga Nasional Berhad, dan Jabatan Bomba dan Penyelamat.

Kajian ini hanya melibatkan projek pembangunan perumahan sahaja. Ini adalah kerana proses kelulusan pembangunan bagi projek perumahan lebih banyak melibatkan prosedur-prosedur yang perlu dilalui berbanding dengan lain-lain projek (Azmi Abdul Latif, 1999)

1.5 HASIL KAJIAN

Di akhir kajian ini beberapa perkara berhubung dengan kelewatan diketengahkan. Kemungkinan satu prosedur yang lebih jelas dapat dicadangkan, penemuan beberapa akta atau syarat-syarat yang perlu disemak semula oleh pihak berkuasa dan juga bahagian-bahagian yang bermasalah perlu ditonjolkan supaya tindakan penyelesaian dapat diambil oleh pihak terlibat. Dengan demikian beberapa cadangan dimajukan kepada pihak berkenaan bagi mempercepatkan kelulusan permohonan pelan pembangunan.

Selain dari itu satu kayu pengukur (yardstick) berhubung dengan masa memproses permohonan kelulusan pelan pembangunan dapat diketengahkan. Kayu pengukur ini ditentukan dengan berasaskan kepada masa norma yang ditetapkan oleh organisasi atau akta yang terlibat. Ia menjadi asas kepada mana-mana pihak untuk mengukur kelewatan dari mana-mana bahagian atau jenis permohonan. Dengan itu tuduhan yang tidak berasas mengenai kelewatan dapat dihindari.

Hasil kajian ini diharapkan dapat dimanfaatkan oleh pihak pemaju perumahan, Arkitek perunding, pihak berkuasa tempatan, kerajaan dan orang ramai.

1.6 KAEDAH KAJIAN

Kaedah kajian melibatkan perkara berikut:-

1.6.1 Sorotan Kajian

Rujukan dibuat dari sumber bercetak dan maklumat-maklumat yang diperolehi dari Pihak Berkuasa Tempatan di Negeri Kelantan dan Pulau Pinang serta pihak-pihak terlibat, teks dan lain-lain maklumat bertulis. Rujukan juga dibuat ke atas akta-akta terlibat seperti Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Akta Perancang Bandar dan Desa 1976, Kanun Tanah Negara 1965 dan lain-lain.

Dari sorotan kajian ini beberapa maklumat akan diperolehi. Antaranya ialah prosedur untuk mendapatkan kelulusan pelan pembangunan, syarat-syarat yang harus dipatuhi, jabatan-jabatan yang terlibat, kos atau bayaran yang dikenakan dan masa yang ditetapkan oleh pihak yang terlibat untuk memproses kelulusan sesuatu permohonan.

Sorotan kajian ini dapat membantu penulis mengetahui dan memahami prosedur-prosedur yang terlibat dalam proses kelulusan pelan pembangunan. Sehubungan dengan itu penglibatan pihak-pihak tertentu dalam proses kelulusan pembangunan dapat diketahui.

1.6.2 Soal Selidik

Soal selidik adalah salah satu kaedah yang digunakan untuk mendapatkan data-data dan maklumat-maklumat yang tidak dapat diperolehi dari sorotan kajian. Borang soal selidik direkabentuk dan diedarkan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam proses meluluskan pelan pembangunan. Pemilihan responden adalah berdasarkan jawatan yang dipegang oleh pegawai berkenaan. Setiap organisasi terlibat akan diberi satu sahaja borang soal selidik. Maklumat-maklumat yang ingin diperolehi dalam borang soal selidik ini adalah merupakan maklumat utama yang diperlukan dalam kajian ini. Ia termasuk prosedur kelulusan pelan pembangunan yang dilaksanakan oleh setiap jabatan, kos yang dikenakan, tempoh masa sebenar yang diambil untuk memproses kelulusan

faktor-faktor kelewatan dalam memberi kelulusan. Contoh borang soal selidik adalah seperti dalam Lampiran A.

1.6.3 Temubual

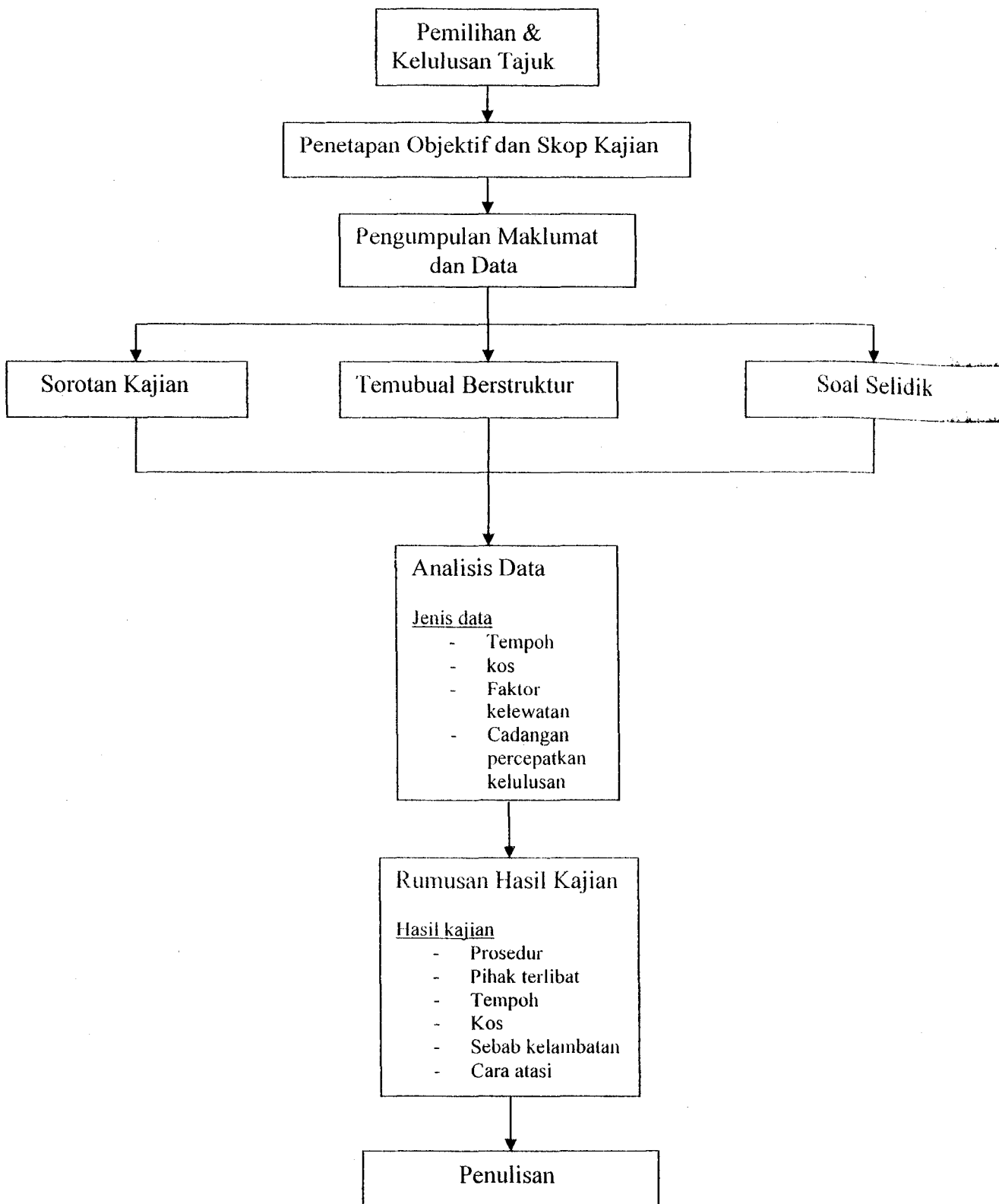
Temubual berstruktur diadakan bagi menambah maklumat dan memahami perjalanan mengenai kelulusan pelan pembangunan dalam kawasan terlibat. Proses temubual ini dijalankan ke atas beberapa Pihak Berkuasa Tempatan dan jabatan-jabatan teknikal yang terlibat. Di antaranya seperti Majlis Perbandaran Kota Bharu, Majlis Perbandaran Pulau Pinang, Pejabat Tanah dan Daerah, Jabatan Alam Sekitar dan Jabatan Perancang Bandar dan Desa. Jumlah pihak-pihak yang terlibat dalam temubual ini dianggap telah memadai dalam memperolehi maklumat-maklumat yang jelas berhubung proses kelulusan pelan pembangunan. Responden untuk temubual ini terdiri daripada pegawai-pegawai yang bertanggungjawab atau terlibat dalam memproses sesuatu permohonan. Seorang atau dua orang responden adalah memadai untuk setiap organisasi. Beberapa maklumat diperolehi dari aktiviti temubual ini seperti masalah yang dihadapi dalam memproses permohonan dan punca ke atas kelewatan kelulusan sesuatu permohonan. Fokus temubual ini ialah untuk mengetahui situasi pelaksanaan sebenar proses kelulusan pelan pembangunan di jabatan atau agensi berkenaan.

1.6.4 Analisis Kajian

Data-data dianalisis menggunakan bantuan komputer. Perisian Statistik 'Statistical Package for the Social Science' (SPSS) digunakan untuk menganalisis data tentang faktor-faktor kelewatan. Analisa ke atas tempoh masa yang diambil oleh pihak urusetia dan jabatan-jabatan teknikal dalam memproses permohonan menggunakan 'Microsoft Excel'. Pengukuran ke atas tempoh waktu sesuatu kelulusan sama ada cepat atau lewat adalah berdasarkan kepada penetapan tempoh kelulusan oleh pihak-pihak terlibat atau akta-akta berkenaan. Contohnya, mengikut Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, pelan bangunan hendaklah diluluskan dalam tempoh tiga bulan dari tarikh permohonan dikemukakan. Ini bermakna kelulusan pelan bangunan yang melebihi tiga bulan adalah dianggap lewat dan sebaliknya kelulusan pelan bangunan yang kurang dari tempoh tersebut dianggap cepat.

Faktor-faktor kelewatan dikenalpasti melalui kajian literatur, temubual berstruktur dan soalan soalselidik dari pihak-pihak terlibat. Cadangan-cadangan bagi mempercepatkan kelulusan sesuatu permohonan disenaraikan dalam Bab keenam berpandukan hasil analisis ke atas soalan soal selidik.

CARTA ALIR PROSES PENYELIDIKAN



BAB II

KEPERLUAN DAN PROSES

KELULUSAN PELAN PEMBANGUNAN

2.1 PENGENALAN

Setiap pembangunan yang hendak dilaksanakan perlu mendapat kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berada di bawah kuasa Kerajaan Tempatan. Di antara kuasa Kerajaan Tempatan ialah menjalankan kuasa di bawah undang-undang tanah seperti meluluskan permohonan tanah, membicarakan hal ehwal pesaka kecil, menyelidik pertelingkahan hal ehwal tanah dan memungut hasil-hasil tanah (Mohd. Salleh Abas, 1988).

Mengikut Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) PBT adalah diberi kuasa untuk mengatur, mengawal dan merancang pemajuan serta penggunaan semua tanah dan bangunan yang terletak di dalam kawasan bidang kuasanya. Kuasa ini diberikan bagi memastikan semua pemajuan dan penggunaan tanah oleh seseorang individu dan pemaju akan berjalan secara teratur dan tidak menyebabkan masalah pencemaran dan kacau ganggu, kesesakan lalulintas dan tambahan beban infrastruktur, kehilangan nilai/kemudahan, banjir dan kesan lain yang tidak diingini terhadap kawasan berdekatan dan persekitaran serta memastikan pemajuan berada pada tahap yang baik untuk didiami.

Menurut Seksyen 19 (1), bahagian iv, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), menyatakan bahawa 'tiada seorangpun selain daripada pihak berkuasa tempatan, boleh memula, menguasai atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu

telah diberikan kepadanya di bawah Seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah Seksyen 24 (3)'. Seksyen ini menyatakan bahawa setiap pembangunan yang akan dilaksanakan hendaklah terlebih dahulu memperolehi kelulusan Kebenaran Merancang.

Menurut Azmi Abd. Latif (1999), proses kelulusan sesuatu pembangunan merupakan proses untuk mendapatkan kebenaran bagi membolehkan pembangunan dapat dilaksanakan. Pembangunan bermaksud apa-apa jenis pembinaan perumahan, perniagaan, perindustrian, kegunaan awam dan sebagainya.

Bagi memberi kefahaman yang lebih jelas beberapa istilah penting diberi takrif dan pengertian dalam bahagian definisi di bawah.

2.1.1 Definisi

Menurut Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), pembangunan atau pemajuan bermaksud menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat sesuatu perubahan matan tentang penggunaan sesuatu tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah dan 'membangun' atau 'memaju' hendaklah ditafsirkan sewajarnya.

Mengikut Azmi Abd Latif (1999) pembangunan bermaksud mana-mana tanah yang terdapat benda kekal (lekat mati) yang dibuat oleh manusia melalui pembinaan, bata atau mortar. Dalam konteks ekonomi pula pembangunan adalah suatu sistem pengeluaran ruang penduduk. Ia merupakan suatu proses menyatukan faktor-faktor pengeluaran iaitu tanah, modal, buruh dan pengusaha supaya dapat mengubah bentuk fizikal dan gambaran sesuatu tapak.

Menurut Seksyen 3 Akta Pemaju Perumahan (kawalan dan pelesenan) 1966 (Akta 118)(Pindaan Akta A703) mentakrifkan akomodasi perumahan sebagai termasuk mana-mana bangunan 'tenement' atau mesuaj yang keseluruhannya atau secara dasarnya dibina, disesuaikan atau cuba dijadikan sebagai tempat tinggal manusia atau sebahagian untuk tempat tinggal dan sebahagian untuk dijadikan premis perniagaan. Manakala pemaju perumahan ditakrifkan sebagai memaju atau membina atau menyebabkan dibina dengan apa cara lebih daripada empat unit rumah tempat tinggal dan termasuk kutip wang atau menjalankan apa-apa kerja bangunan dengan tujuan mendirikan rumah tempat tinggal di dalam, di atas, ke atas atau di bawah sesuatu tanah atau penjualan lebih daripada empat unit lot rumah oleh tuan punya atau penamanya dengan tujuan membina lebih daripada empat unit rumah tempat tinggal oleh tuan punya tersebut atau penamanya.

Menurut Mohamad Ibrahim (2001) proses pembangunan tanah mengikut peruntukan KTN 1965 melibatkan ubah syarat tanah (Seksyen 124), ubah syarat dan pecah sempadan serentak (Seksyen 124A), pecah sempadan tanah (Seksyen

136), pecah bahagian tanah (Seksyen 142), penyatuan lot (Seksyen 146) serta penyerahan dan pemberi milikan semula (Seksyen 204A). Mengikut Seksyen 70 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) menetapkan bahawa kebenaran mendirikan bangunan ialah setelah mematuhi keperluan teknikal seperti anjakan, aras tapak, tingkat dan sebagainya.

Mengikut Wong Kee Kho (1996) kebenaran merancang merupakan satu prosedur yang menghendakkan si pemohon atau pemaju mengemukakan pelan susunatur kepada Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan untuk mendapat kelulusan sebelum memulakan sebarang pemajuan di atas tanahnya. Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan akan memproses permohonan kebenaran merancang dan akan memberi kelulusannya dalam tempoh dua belas minggu dari tarikh permohonan dikemukakan.

Bagaimana bermula kawalan ke atas aktiviti pembangunan di Malaysia dapat diketahui melalui paparan sejarah perkembangannya.

2.1.2 Sejarah

Perkembangan Sistem Kawalan Perancangan di Malaysia mengalami perubahan yang agak mendadak selepas kebakaran raksaksa di Kuala Lumpur pada tahun 1887 (Ezrin Arbi, 1987). Berikutan peristiwa kebakaran ini pembangunan kawasan bandar dibahagi kepada empat sektor iaitu perdagangan dan perniagaan, perindustrian, perumahan serta bengkel, gudang dan rumah candu. Larangan

pembinaan rumah kayu di kawasan bandar dikenakan bagi tujuan menjaga keselamatan (Ibrahim Wahab, 1991)

Pada tahun 1913, Majlis Persekutuan mencadangkan agar ditubuhkan satu Jawatan Kuasa Perancangan Bandar untuk setiap negeri, yang memerlukan semua pelan bangunan awam dan bangunan rasmi untuk kediaman pegawai dan kegunaan awam diarahkan supaya diperiksa sebelum diberikan kebenaran perancangan.

Proses Kelulusan Pelan Pembangunan atau yang dikenali sebagai Proses Kelulusan Perancangan pada masa lalu telah diperkenalkan pada tahun 1923 melalui Enakmen Lembaga Perancangan Bandar. Enakmen ini memperuntukkan bahawa sesiapa atau badan awam yang ingin membangunkan sesuatu tanah dalam kawasan perancangan bandar perlu membuat permohonan kepada Jawatan Kuasa Perancangan Bandar (Azmi Abd. Latif, 1999).

Pada tahun 1976 Kerajaan Persekutuan menubuhkan satu akta perancangan untuk negeri-negeri yang dinamakan sebagai Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976. Sebelum ini Kerajaan Persekutuan telah membentuk Akta Kerajaan Tempatan 1974 yang menjelaskan bidang kuasa setiap Majlis Tempatan, pentadbiran dan perkara-perkara lain yang berkaitan dengan perancangan (Ibrahim Wahab, 1991).

Mengikut Mohamad Ibrahim (2001) secara umumnya tujuan kawalan pembangunan oleh Pihak Berkuasa Tempatan adalah seperti berikut:-

- Memastikan proses permohonan pembangunan tanah mengikut peruntukan perundangan (Akta) yang ada khususnya Akta Perancangan Bandar dan Desa (Akta 172).
- Membolehkan tindakan-tindakan dan penguatkuasaan berkaitan pembangunan tanah dapat dilaksanakan sepenuhnya.
- Memastikan sebarang pemajuan yang dijalankan mengikut kehendak dan kebenaran pihak berkuasa tempatan dan tidak bercanggah dengan rancangan kemajuan yang ada seperti rancangan struktur dan rancangan tempatan.
- Memastikan struktur, rekabentuk dan keselamatan bangunan menepati undang-undang yang telah ditetapkan
- Memastikan kemudahan prasarana cadangan pembangunan menepati undang-undang yang telah ditetapkan. (Zulkafli Hj. Sahar, 1991)
- Memantapkan lagi proses pembangunan tanah dalam negeri selaras dengan hasrat kerajaan mewujudkan pembangnan yang mampan.

Dengan lain perkataan PBT berfungsi sebagai pelaksana dasar pembangunan kerajaan.

Pelanggaran ke atas peruntukan di atas dengan melaksanakan sebarang pemajuan tanpa mendapat kebenaran merancang terlebih dahulu boleh didakwa dan dikenakan denda. Bentuk denda yang dikenakan akan diperjelaskan dalam bahagian berikutnya.

2.1.3 Denda

Sesiapa yang melakukan pelanggaran ke atas Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) akan didakwa oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Mengikut Seksyen 26(1) Akta 172 seseorang boleh didenda sehingga RM100,000.00 sekiranya disabit kesalahan oleh Mahkamah. Sekiranya kesalahan itu dilakukan berterusan, denda tambahan RM1,000.00 setiap hari berikutnya akan dikenakan. Pihak yang bersalah juga boleh diminta untuk memulihkan tanah berkenaan sejauh yang boleh kepada yang asal sebagaimana sebelum pemajuan dimulakan.

2.1.4 Tempoh Sah Kebenaran Merancang

Kebenaran merancang yang diberikan kepada individu atau pemaju mempunyai had tempoh sah. Mengikut Seksyen 24(1) Akta 172 tempoh sah kebenaran merancang akan luput dalam masa dua belas bulan. Ini bermakna sekiranya sebarang pemajuan masih belum dimulakan selepas tempoh dua belas bulan dari tarikh kebenaran merancang yang diberikan, tempoh sah kebenaran merancang akan luput. Walau bagaimanapun individu atau pemaju berkenaan boleh mengemukakan permohonan perlanjutan atau perlanjutan tambahan kepada kebenaran merancang yang diberikan.

Bagaimana mendapatkan kelulusan kebenaran merancang dan pelan bangunan akan diperjelaskan dalam bahagian seterusnya iaitu proses kelulusan pelan pembangunan.

2.2 PROSES KELULUSAN PELAN PEMBANGUNAN

Setiap permohonan untuk memajukan atau membangunkan sesuatu kawasan/tanah perlu dikemukakan kepada PBT. Syarat ini selaras dengan peruntukan dalam Seksyen 70 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), menghendaki pemaju mendapatkan kelulusan daripada PBT sebelum memulakan apa-apa pembinaan. Dalam Seksyen 19 Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 pula menghendaki pemaju mendapatkan kebenaran merancang sebelum memulakan apa-apa pemajuan ke atas tanah yang dimiliki. PBT akan memproses permohonan tersebut dan akan memberi kelulusan sekiranya didapati tiada apa-apa percanggahan antara cadangan pemaju dengan Rancangan Tempatan, akta-akta terlibat dan lain-lain keperluan.

Permohonan bagi mendapatkan kelulusan pelan pembangunan perlu dibuat secara berasingan dan berperingkat-peringkat mengikut jenis pemajuan.

2.2.1 Peringkat-peringkat Dalam Proses Kelulusan Pelan Pembangunan

Secara amnya terdapat tiga peringkat dalam proses permohonan kelulusan pelan pembangunan. Mengikut Wong Kee Kho (1996), Proses permohonan kelulusan pelan pembangunan secara hirarki adalah seperti berikut:

- i. Peringkat I - Permohonan ubah syarat tanah
- ii. Peringkat II - Permohonan kebenaran merancang
- iii. Peringkat III - Permohonan kelulusan pelan bangunan

2.2.1.1 Permohonan Ubah Syarat Tanah

Permohonan mengubah syarat tanah merupakan proses awal dalam kelulusan pelan pembangunan. Permohonan mengubah syarat tanah ini dilakukan apabila pembangunan yang dirancangkan berbeza dengan kategori tanah asal. Mengikut Seksyen 124 Kanun Tanah Negara (KTN 1965) tanah dibahagi kepada tiga kategori mengikut kegunaan iaitu tanah pertanian, bangunan dan industri. Tanah pertanian dan industri tidak boleh dimajukan sebagai kawasan perumahan. Ia terlebih dahulu perlu diubah syarat kepada tanah bangunan. Sekiranya kategori tanah yang terlibat telahpun bersesuaian dengan jenis pembangunan yang dirancangkan maka proses-proses berhubung dengan tukar syarat tanah adalah tidak terlibat.

Permohonan yang dikemukakan hendaklah lengkap dan memenuhi syarat-syaratnya. Di antara dokumen-dokumen yang perlu diserahkan bersama borang permohonan tukar syarat tanah adalah seperti berikut:-

- 2 salinan Borang (Seksyen 124) KTN. 1965
- 25 salinan pelan tapak bagi tanah yang dipohon termasuk pelan kunci dan punca. Pelan hendaklah lengkap dengan tajuk/ lagenda/ keluasan tanah/ tandatangan Jurukur berlesen dan tuan tanah/ dan arah utara (U).
- 4 salinan pelan tapak bersaiz A4
- 5 salinan pelan cadangan pembangunan
- 1 salinan fotostat Hakmilik Geran/ Hakmilik Keluaran yang disahkan
- 1 salinan fotostat Resit Cukai Tanah Tahun Semasa
- 10 salinan Power of Attorney (P.A)
- 10 salinan surat kebenaran dari Pemegang Gadaian/Pemegang Kaveat (jika perlu)
- 10 salinan Ringkasan Projek
- Menjelaskan bayaran proses sebagaimana yang ditetapkan.

Selepas menukar syarat tanah pemohon boleh membuat permohonan untuk mendapatkan kebenaran merancang dan seterusnya membuat permohonan pecah sempadan. Permohonan tukar syarat tanah dan pecah sempadan boleh dibuat secara serentak mengikut Seksyen 124A KTN. 1965. Sekiranya pemohon memilih kaedah ini, langkah pada peringkat pertama iaitu memohon tukar syarat

tanah tidak perlu dilakukan. Pemohon boleh terus melaksanakan langkah kedua iaitu memohon kebenaran merancang.

2.2.1.2 Permohonan Kebenaran Merancang

Sebelum sesuatu pembangunan dimulakan kebenaran merancang perlu diperolehi terlebih dahulu. Permohonan kebenaran merancang dibuat dengan mengemukakan pelan susunatur kepada Pihak Berkuasa Tempatan. Jabatan-jabatan teknikal yang terlibat akan mengkaji secara teknikal dan mengemukakan ulasan terhadap pelan susunatur berkenaan. Kelulusan kebenaran merancang ini tertakluk kepada Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) dan KTN 1965.

Mengikut Mohamad Ibrahim (2001) permohonan kebenaran merancang meliputi perkara-perkara berikut:-

- i. Ubah syarat dan pecah sempadan serentak
- ii. Pecah sempadan
- iii. Penyatuan tanah/lot

Permohonan mendapatkan kebenaran merancang bermula dengan pemohon mengemukakan cadangan pelan susun atur beserta borang permohonan dan lain-lain dokumen yang diperlukan kepada urusetia. Permohonan ini perlu dibuat selepas kelulusan tukar syarat tanah diperolehi. Walau bagaimanapun jika pemohon memilih kaedah ubah syarat tanah dan pecah sempadan dibuat secara

serentak, pihak pemohon perlu mendapatkan kebenaran merancang terlebih dahulu. Permohonan untuk ubah syarat tanah dan pecah sempadan serentak berada di bawah kawalan KTN 1965 Seksyen 124A.

Lazimnya bagi pemaju perumahan, kelulusan kebenaran merancang tidak sempurna sekiranya permohonan pecah sempadan tidak diluluskan. Ini bermakna selain dari memperolehi kebenaran merancang, sempadan tanah perlu dipecahkan sebagaimana yang dicadangkan dalam pelan susunatur. Semasa membuat permohonan kebenaran merancang pihak pemohon hendaklah menyerahkan Borang A (Sila rujuk Lampiran B) beserta dokumen-dokumen yang ditetapkan dalam Kaedah 2(2) (Sila rujuk lampiran C). Berdasarkan senarai semak proses permohonan kebenaran merancang di antara dokumen penting yang perlu dikemukakan bersama borang permohonan ialah:-(Sila rujuk Lampiran D)

- i. Salinan geran/hakmilik sementara yang disahkan
- ii. Power of Attorney (P.A) jika pemohon bukan tuan tanah
- iii. Resit hasil tanah
- iv. Bayaran fee permohonan mengikut jadual ketiga kaedah 4 (Sila rujuk Lampiran E)
- v. Laporan cadangan pemajuan
- vi. Pelan susunatur
- vii. Surat perjanjian jual beli
- viii. Surat carian resmi
- ix. Perakuan tuan tanah mengenai jalan masuk