

**“ Saya/Kami akui bahawa, selepas membaca karya ini, pada pandangan saya/kami karya ini memadai dari aspek skop dan kualiti untuk memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah) Universiti Teknologi Malaysia.”**

**Tandatangan** : .....

**Nama Penyelia I** : **ROBIAH BINTI SURATMAN**

**Tarikh** : **hb April 2010**

**PELAKSANAAN KEBENARAN MERANCANG DI  
KAWASAN LUAR BANDAR  
KAJIAN KES : PIHAK BERKUASA TEMPATAN UTARA  
NEGERI SELANGOR**

**NINA IZURIN BINTI YAHYA**

Projek Sarjana Ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Syarat  
Penganugerahan Ijazah Sarjana Sains  
(Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah)

**Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi  
Universiti Teknologi Malaysia**

**APRIL 2010**

## ABSTRAK

Akta 172 atau Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) yang digubal khusus untuk mengadakan keseragaman undang-undang bagi aktiviti perancangan fizikal dan pembangunan bandar dan desa. Walaubagaimanapun, aktiviti pembangunan di dalam begara ini tidak hanya terikat kepada Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, tetapi juga akta lain termasuk Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 dan lain-lain. Pihak berkuasa tempatan di dalam melaksanakan kawalan perancangan juga turut dipandu oleh lain-lain mekanisme seperti Kaedah-Kaedah, peraturan, piawaian dan garis panduan. Di dalam menjelaskan secara terperinci mengenai sistem kawalan perancangan dari perspektif perundangan, justeru, kertas ini akan memfokuskan kepada mekanisme, proses, dan prosedur sedia ada yang terkandung di dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) dan juga Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) yang dapat membantu Pihak Berkuasa Tempatan melaksanakan tugas-tugasnya di dalam mengawal perancangan. Penekanan kajian adalah kepada prosidur Kebenaran Merancang yang mengkhususkan kepada kawasan luar bandar. Ini adalah penting memandangkan kawasan luar bandar sering keterbelakang dan kerana terdapatnya Pihak Berkuasa Tempatan yang mengendahkan prosidur Kebenaran Merancang di tanah pertanian. Selain daripada pengumpulan data daripada portal berkaitan, rujukan dokumen dan artikel, kajian akan melibatkan temubual yang dilaksanakan bersama perunding berkaitan, Pihak Berkuasa Tempatan yang berkaitan dan pengubal dasar atau perundangan. Berdasarkan hasilpengkajian dan temubual, beberapa cadangan dan mekanisma pelaksanaan akan diperkenalkan termasuk cadangan prosidur pelaksanaan dan cadangan kajian lanjutan untuk tindakan dan rujukan pihak berkaitan terutamanya Pihak Berkuasa Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan.

## **ABSTRACT**

Act 172 or The Town and Country Planning Act 1976 was designed specially to cater the need pertaining to development control and to have uniformity on physical development in all urban and rural area. However, Development activities related to town and country planning in this country are not only bounded by the Town and Country Planning Act 1976(Act 172) but also other existing legislations such as the National Land Code 1965 (Act 56), Street, Drainage and Building Act 1974 (Act 133), Uniform Building By-Laws 1984 and a few others. Although all the act indirectly empowers the State Authority to create policies with regards to development and land use policies within the state, the real power lies within the hand of the Local Authority. The Local Authority in enforcing planning control is also guided by other mechanisms such as rules and regulations, standards and guidelines Therefore the main aim of the paper is to explain the mechanisms for planning control especially from the perspective of current legislations. It focuses on the mechanisms, processes and procedures that are provided in the Town and Country Planning Act 1976 (Act 172), Planning Control (General) Rules and National Land Code 1965 (Act 56), that can assist local authorities in practicing planning control. The emphasis is given to Planning Permission Procedures with regards to the rural area. This is important as it has become trend among local authorities to disregards planning permission procedures for development within the agriculture land. Besides gathering data from related portal, documents and article, it will involve interviews between selected agencies, consultant and the decision maker level. Based on the interviews and findings, the study will come up with several proposal such as introducing to new procedures and implementation mechanism such as conducting further studies on related issues for the reference of State and Local Authorities.

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Kepentingan bidang perancang bandar telah bermula semenjak tahun 1801 di mana Jawatankuasa Penilai (*Committee of Assessors*) telah ditubuhkan di Pulau Pinang bagi menjalankan perkhidmatan awal perancangan bandar yang melibatkan tugas menyusun atur bandar kepada keadaan yang paling sesuai untuk keadaan penduduk pada ketika itu. Ianya merupakan rekod-rekod terawal untuk memperkenalkan aktiviti perancangan bandar di negara ini. Majlis Persekutuan (*Federal Council*) Negeri-negeri Melayu Bersekutu (F.M.S) telah ditubuhkan pada tahun 1912 oleh W.F. Nutt yang memohon untuk tindakan diambil terhadap pembangunan dan perluasan perbandaran yang tidak terancang. Pada tahun 1913 pula, perundangan perancangan bandar disediakan supaya bandar tersebut dapat disusun aturkan mengikut kawasan perkedaian dan lain-lain aktiviti *Federal Council* di Kuala Lumpur pada tahun 1913. Brockman E.L. seorang Ketua Setiausaha ketika itu mengumumkan penubuhan Jawatankuasa Perancang Bandar yang berkuatkuasa bagi kawasan Kuala Lumpur dengan bertujuan untuk menjalankan perkhidmatan perancangan bandar.

Kesedaran keperluan diwujudkan kebenaran merancang (KM) yang pada ketika itu dikenali sebagai pelan susunatur bermula semenjak Kerajaan British di Tanah Melayu memohon supaya Charles Reade dari Kerajaan Australia Selatan datang ke Tanah Melayu 18 Januari 1921 bertindak sebagai Pegawai perancang ketika itu. Susunatur bandar baru pertama telah disediakan di Kuala Kubu Baru pada tahun 1924 bagi menempatkan semula pekan lama di Ampang Pecah yang sering dilanda banjir. Bermula dari itu, jawatan perancang bandar dikekalkan sehingga tertubuhnya Lembaga Bandaran yang kini dikenali sebagai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

Kini, aktiviti ‘pembangunan’ atau ‘pemajuan’ di negara ini adalah tertakluk kepada beberapa perundangan sedia ada seperti Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) yang merupakan asas kepada pentadbiran pengawalan pembangunan tanah. Dalam proses pembangunan yang bermula dari penyelesaian isu status tanah kepada pendirian bangunan, banyak akta-akta lain dirujuk khususnya undang-undang yang telah sedia ada wujud seperti Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), Undang- Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS), Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974, Kaedah- kaedah Pengawalan Perancangan (Am) dan lain-lain akta yang dirujuk dari masa ke semasa. Walau bagaimanapun, amalan semasa sistem pengawalan perancangan termasuk sistem memproses permohonan untuk tujuan pemajuan atau pembangunan di negara ini, lebih banyak terikat kepada peruntukan sedia ada di dalam Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) kerana kedua-dua perundangan ini digubal untuk mewujudkan satu pentadbiran tanah yang sistematik, mengatur, mengawal, merancang pemajuan dan penggunaan tanah dan bangunan di dalam negara.

Menyedari betapa pentingnya kawalan pembangunan, akta 172 secara jelas menyebut bahawa ‘mana-mana pembangunan perlu mendapatkan kebenaran merancang’ di mana dalam kes ini, pembangunan dirujuk sebagai apa-apa tindakan yang boleh merubah rupa bentuk dan kegunaan tanah secara matan. Bagi menyelaraskan dan memastikan ianya dipatuhi, kerajaan telah mengambil inisiatif mewujudkan Unit Pusat Setempat (OSC) selaras dengan matlamat untuk menyeragam dan menaiktaraf sistem penyampaian kerajaan dalam aspek pembangunan pada 12hb. April 2007 yang lepas

(*KPKT, 2007*). Melalui pelaksanaan OSC, kakitangan dari Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah ditempatkan di 114 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bertujuan untuk menyelaraskan sistem dan amalan sediaada agar selaras dengan keperluan semasa. Namun begitu, penubuhan OSC telah menampakkan beberapa kelemahan dan kekurangan dalam sistem penyampaian kerajaan khususnya berkaitan aspek ‘amalan’ dan ‘keperluan’.

## **1.2    Penyataan Masalah**

Desakan pembangunan di pusat bandar kini telah merebak ke kawasan luar bandar. Selain daripada tekanan pembangunan yang menyebabkan serakan pembangunan ke luar bandar, keinginan bersaing dengan kejayaan dan kekayaan kota telah mendorong penduduk luar bandar membangunkan kawasan yang dahulunya di zonkan sebagai kawasan pertanian kepada pembangunan mengikut citarasa sendiri. Kebanyakan tanah yang dahulunya berkeluasan melebihi 10 ekar setiap pegangan telah dibangunkan tanpa kawalan termasuk aktiviti memecah bahagian atau sempadan tanah untuk dijual kepada individu lain. Bagi tujuan penyelarasan dan merancang pembangunan yang lebih terkawal, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 melalui pelbagai peruntukan telah menyediakan beberapa aspek kawalan pembangunan yang bersesuaian termasuk penyediaan pelan induk, pelan pengezonan, kawalan pembangunan dan penyediaan rancangan pemajuan yang melibatkan kajian dan penulisan mengikut kawasan. Melalui peruntukan akta ini jugalah diperkenalkan ‘Kebenaran Merancang’ (KM) melalui Bahagian IV yang memperuntukan kawalan pembangunan. Antara sumbangan dan kepentingan KM kepada pembangunan adalah seperti aspek fizikal, sosial dan ekonomi.

### 1.2.1 Aspek Fizikal

KM mampu berfungsi sebagai alat kawalan pembangunan di mana ianya digunakan untuk mengawal cadangan dan matlamat pemaju atau pemilik individu dalam merancang tanah mereka. Ini adalah kerana melalui KM, PBT yang menyemak akan mengambilkira aspek keselarasan dengan pembangunan sekitar melalui rujukan pelan pengezonan dan pelan induk yang telah disediakan. Agensi teknikal pula boleh mengenalpasti jajaran laluan kemudahan infrastruktur dan kemudahan awam untuk disediakan seperti jajaran jalanraya, peparitan, pembentungan dan laluan bekalan elektrik.

Bagi mendapatkan pembangunan fizikal yang sempurna dan memenuhi keperluan semasa, pelbagai indikator digunakan termasuk menyediakan pelan induk dan pelan pengezonan yang telah mengambilkira aspek unjuran pembangunan sehingga beberapa tahun akan datang. Sebagai contoh, Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) mempunyai pelan induk peparitan yang menentukan laluan larian air sehingga ke takat akhir pembuangan serta saiz peparitan yang diukur mengikut unjuran pengaliran dari pembangunan-pembangunan akan datang.

Pelan induk ini disediakan mengambilkira keperluan masa hadapan dan penyelarasan jajaran seluruh negara. Namun begitu, sebagai agensi kerajaan yang hanya mengawal dan menguruskan tanah, jabatan-jabatan ini bergantung sepenuhnya kepada mengenakan syarat dan mengambil tanah orang awam selaku pemilik tanah. Sehubungan dengan itu, tanpa KM, proses pengambilan tanah dan perancangan fizikal terbatas dan tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya.



### 1.2.2 Aspek Sosial

Kesan dari aspek sosial sekiranya tiada KM pula dilihat daripada kesan yang diterima dari masyarakat sosial akibat pembangunan tidak terkawal. KM memberikan hak kepada jiran dan pemilik tanah sekitar untuk memberikan pandangan dan bantahan jika dirasakan bersesuaian. Kewujudan KM memberikan peluang kepada penduduk mengetahui jenis pembangunan yang akan dibangunkan dan turut serta dalam memberikan pandangan. Ini jelas daripada sistem KM yang memberi peluang kepada pemilik jiran mengulas KM yang berkenaan dengan lot-lot sekitarnya apabila PBT menerima permohonan dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari permohonan diterima oleh PBT (ILBS, 1976).

Dari aspek lain, impak sosial turut dilihat dalam senario di mana kesan ketiadaan KM yang menyebabkan sesebuah kawasan tiada kemudahan awam dan infrastruktur untuk kegunaan bersama. KM mengenakan syarat seperti penyediaan kemudahan awam seperti kawasan lapang untuk padang permainan dan sebagainya bagi keluasan tertentu (rujuk senarai semakan di Lampiran 1). Tanpa permohonan yang dirujuk ke PBT, tanah tidak dapat diambil dan kemudahan tidak dapat disediakan. Akibatnya, pembangunan akan menjadi rapat-rapat tanpa mempunyai ruamng terbuka untuk kegunaan awam dan ruang sosial. Ini termasuk kemudahan lain seperti surau, sekolah, dewan dan rumah beribadat.

Ketiadaan kemudahan infrastruktur pula menyebabkan kemudahan seperti parit, jalan dan rezab lain tidak dapat disediakan. Akibatnya, sistem peparitan yang didirikan secara individual tidak mempunyai hala tuju dan akan menyebabkan limpahan semula. Sebagai contoh, PBT seperti Majlis Daerah Sabak Bernam (MDSB) menghabiskan puluhan ribu ringgit untuk hanya membaiki dan menyusun semula sistem parit tanah kawasan kampung ke sistem peparitan besar yang PBT sediakan sedangkan ianya melibatkan tanah individu (Akhbar Sinar, 2009).

### 1.2.3 Aspek Ekonomi

Melalui kelulusan dan permohonan KM, ianya memberikan pulangan kepada kerajaan bagi tujuan penyelenggaraan disamping membantu menjana ekonomi negeri. Ini dapat dilihat daripada hasil kutipan cukai pintu di PBT, cukai tanah di Pejabat Tanah, caruman parit di JPS dan beberapa caj pembangunan lain.

Dari aspek globalpula, ianya mampu menjana pendapatan negara melalui kemasukan pelabur asing bagi sektor pembuatan, perusahaan dan perdagangan. Di samping itu, memiliki pembangunan yang terancang, ianya mampu mewujudkan persekitaran yang indah dan menarik untuk dijadikan tarikan pelancongan kepada negara.

### 1.2.4 Percanggahan Sistem Perundangan

Peruntukan Akta 56 melalui Seksyen 114A bagi pembangunan tanah pertanian telah disalah ertikan di mana klausa pembangunan bagi tanah pertanian yang merujuk kepada pembangunan ‘sebuah’ kediaman bagi pemilik dan sambungan bagi ‘pekerja’ atau yang dibenarkan di atas satu per empat keluasan tanah telah dianggap sebagai kuasa besar dalam membenarkan pembangunan dijalankan di atas tanah pertanian tanpa merujuk kepada Akta 172. Rata-rata pembangunan di luar bandar tidak mempunyai kelulusan dalam KM seperti yang dituntut dalam Subseksyen 19(1) memperuntukan *“tiada seorang pun, selain PBT, boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya di bawah seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24(3)”*.

Subseksyen 2(1) Akta 172, mendefinisikan ‘pembangunan’ atau ‘pemajuan’ meliputi aktiviti-aktiviti berikut :

- a) Menjalankan kerja-kerja bangunan yang meliputi meruntuh, berdiri, mendirikan semula atau meluaskan sesuatu bangunan atau sebahagiannya;
- b) Menjalankan kerja-kerja kejuruteraan seperti membentuk dan meratakan tanah, penjajaran jalan keluar masuk, penjajaran kabel dan saluran bekalan air;
- c) Menjalankan kerja-kerja perlombongan dan perindustrian;
- d) Membuat sesuatu perubahan matan dalam penggunaan tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya; dan
- e) Memecah sempadan dan mencantum tanah.

Berlainan dengan pemahaman di dalam Seksyen 114A KTN, amalan kini menjadikan projek-projek pembangunan di kelaskan sebagai ‘kecil’ dikecualikan dari KM seperti :

- a) Pembinaan rumah-rumah di kampung dan tanah-tanah pertanian;
- b) Pembinaan tapak-tapak bangunan sementara seperti ekspo, pasar ramadhan dan bazaar yang melebihi 1 bulan;
- c) Perubahan material (*renovation*) bagi rumah teres, kedai atau bangunan 'free standing' yang melibatkan perumahan fasad atau melebihi 500kp;
- d) Perumahan kegunaan bangunan sediada berkonsepkan sementara.

Hakikatnya, peruntukan undang-undang tanah adalah dikuasai oleh KTN sebagai akta induk. Namun begitu, ianya perlu di baca bersama dengan akta lain sebagai panduan pembangunan keranan KTN menyenaraikan peruntukan perundangan secara menyeluruh sahaja. Akibatnya kini, banyak permasalahan yang telah timbul hasil daripada kegagalan

memastikan peruntukan perundangan dalam aspek pembangunan dipatuhi. Dari aspek kawalan pembangunan dan penguatkuasaan contohnya, PBT yang terpaksa mengambil alih kawasan yang dahulunya bukan di bawah kuasa PBT. Kesanya, PBT tidak dapat memperolehi rekod gunatanah sediaada yang diperlukan untuk penyelarasan penyediaan kemudahan (kutipan sampah, jalanraya dan penyelenggaraan). Disamping itu juga, ianya membantu dalam menyelaraskan kutipan cukai yang merupakan sumber pendapatan PBT. Pihak teknikal lain seperti Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta (JPPH) tidak dapat menjalankan tugas dalam menilai hartanah. Urusan pembangunan seperti pembinaan lebuhraya yang melibatkan pengambilan tanah akan sukar dilaksanakan kerana ketiadaan sumber rujukan tepat. Kesanya, timbul masalah dari aspek sosial, ekonomi dan fizikal seperti yang telah dibincangkan dalam bab terdahulu.

Keadaan menjadi lebih kritikal apabila PBT mengambil tindakan meneruskan 'amalan' yang bercanggah dengan peruntukan perundangan ini seperti menyediakan kemudahan pendirian bangunan kediaman di atas tanah pertanian dengan hanya perlu mengemukakan pelan bangunan ke PBT. Sistem yang tidak akan melibatkan ulasan teknikal berkaitan seperti JKR, JPS dan PTD bukan sahaja berisiko malahan tidak ada rekod bagi menjamin keselamatan. Sehingga kini, masih terdapat beberapa PBT yang telah menerimapai Akta 172 sepenuhnya, namun pelaksanaan penuh akta tersebut, yang turut melibatkan aspek kawalan pembangunan masih lemah di mana wujudnya beberapa PBT kecil bertaraf daerah yang bergantung sepenuhnya ke atas kawalan pembangunan dari JPBD Negeri (Hassan Basery Hamzah, 1999). Ianya bercanggah dengan fungsi sebenar JPBD Negeri yang bertindak sebagai penasihat teknikal sahaja bagi kawasan yang mempunyai PBPT (Ismail Ibrahim, 1999(1)).

Memandangkan Akta 172 bersifat *enabling act* yang memberi kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk menerimapai peruntukan yang ada telah memberi peluang kepada PBN memilih untuk menerimapai kesemua bahagian akta atau sebahagian (Foziah Johar, 1999). Sehingga tahun 2001, negeri Johor sebagai sebuah negeri yang maju hanya menerimapai sepenuhnya Bahagian III iaitu melibatkan Rancangan Pemajuan. Manakala bahagian lain di dalam akta tersebut, khususnya Bahagian IV berhubung Kawalan Pembangunan yang melibatkan KM hanya

digunapakai sebahagian seksyen di mana selebihnya dimodifikasikan mengikut kesesuaian (Alias Rameli, 2001).

### **1.2.5 Bilangan Permohonan KM di PBT**

Melalui rajah 1.2.5, secara amnya menunjukkan rekod permohonan di PBT seluruh negeri Selangor. Perbezaan ketara dimana wujudnya jurang perbezaan diantara bilangan permohonan KM (Jenis 2) berbanding dengan Pelan Bangunan (PB) (Jenis 4). Di Majlis Daerah Sabak Bernam sebagai contoh, hanya dua puluh empat (24) permohonan KM diterima sepanjang tahun 2007 hingga akhir tahun 2009 (semenjak penubuhan OSC).

Namun begitu, lebih daripada tiga ratus tujuh belas (317) permohonan PB direkodkan. Kebanyakan permohonan ini adalah terdiri daripada permohonan pelan bangunan bagi pendirian sebuah rumah atau sebuah blok kedai di atas tanah lot kecil dan lot pertanian tanpa mempunyai KM. Secara amnya, bilangan permohonan KM dan PB tidak jauh berbeza dari segi bilangan kerana konsep OSC (semenjak April 2007) dan PBT adalah menggunakan fail yang sama bagi menyelaraskan proses pembangunan bermula dari KM sehingga permohonan CFO.

Portal OSC  
One Stop Center  
<http://www.epbt.gov.my/osc/>

alamat Datang: NINA IZURIN BINTI YAHYA [info] || No.KP : 760708145064 || E-mail : ninaizurin@gmail.com, nina\_izurin@mdsb.gov.my  
 eranan : KETUA OSC - PADAM [info] Agensi : MAJLIS DAERAH SABAK BERNAM

ke-2 Portal OSC (25 Okt 2009). Anda kini menggunakan Portal OSC versi 3. Sila hubungi kami jika terdapat masalah.

UTAMA | Projek | Carian | Laporan | Statistik | Parameter | Bantuan

Jumlah Rekod Mengikut Negeri dan PBT (termasuk data silap)

**Jumlah Permohonan Mengikut Negeri dan PBT  
(dari 13 April 2007 - 19 March 2010)**

Bil	PBT	1	2	3	4	5	6	7	Jumlah
<b>Negeri : Selangor Darul Ehsan</b>									
1	Majlis Bandaraya Shah Alam	447	340	50	697	308	403	0	2,245
2	Majlis Perbandaran Ampang Jaya	63	567	254	194	83	47	0	1,208
3	Majlis Bandaraya Petaling Jaya	124	527	225	265	53	217	0	1,411
4	Majlis Perbandaran Kajang	369	679	125	844	344	120	11	2,492
5	Majlis Perbandaran Klang	615	1027	713	723	311	284	0	3,673
6	Majlis Perbandaran Selayang	64	408	406	743	97	26	3	1,747
7	Majlis Perbandaran Subang Jaya	65	689	351	792	114	90	0	2,101
8	Majlis Perbandaran Sepang	135	751	390	323	122	37	0	1,758
9	Majlis Daerah Hulu Selangor	54	77	43	196	0	12	1	383
10	Majlis Daerah Kuala Langat	151	267	224	85	88	23	0	838
11	Majlis Daerah Kuala Selangor	76	273	33	161	19	25	0	587
12	Majlis Daerah Sabak Bernam	0	24	7	317	11	3	0	362
<b>Jumlah Selangor Darul Ehsan</b>		<b>2,163</b>	<b>5,629</b>	<b>2,821</b>	<b>5,340</b>	<b>1,550</b>	<b>1,287</b>	<b>15</b>	<b>18,805</b>

**Rajah 1.2.5 : Rekod Penerimaan Permohonan bagi PBT Negeri Selangor, 2009**

Sumber : Portal OSC Versi 3. KPKT <http://www//epbt.gov.my>

Petunjuk: (1) Permohonan Serentak KM (5) Permohonan CFO  
 (2) Permohonan KM (6) Permohonan CCC  
 (3) Pelan Kejuruteraan (7) Permohonan Tidak Lengkap  
 (4) Pelan Bangunan

### 1.3 Matlamat dan Objektif Kajian

Berpandukan kepada isu dan masalah yang dikenalpasti dalam penguatkuasaan peruntukan Seksyen 19-21 Akta 172 berhubung KM, kajian ini disediakan berdasarkan matlamat dan objektif seperti berikut :

### **1.3.1 Matlamat**

Mengkaji tahap pelaksanaan dan penguatkuasaan perundangan perancangan bagi Kebenaran Merancang sebagai elemen kawalan pembangunan di kawasan luar bandar.

### **1.3.2 Objektif Kajian**

Bagi mencapai matlamat tersebut, objektif kajian adalah :

- i) Mengenalpasti keperluan dan peruntukan perundangan dalam pembangunan tanah melalui proses KM;
- ii) Mengkaji isu dan masalah dalam melaksanakan Kebenaran Merancang di kawasan luar bandar; dan
- iii) Menyediakan mekanisma dalam pelaksanaan KM di kawasan luar bandar.

### **1.4 Skop Kajian**

Selaras dengan matlamat dan objektif kajian yang telah dilandaskan, kajian akan menfokuskan kepada aspek pembangunan tanah melalui proses dan prosedur KM yang diperuntukan melalui Akta 172 di kawasan luar bandar Negeri Selangor. Ianya akan melibatkan kupasan ke atas peruntukan di dalam Akta 172 berhubung KM yang melibatkan :

- i) Proses dan prosedur dalam KM secara am;
- ii) Kajian umum berhubung penguatkuasaan Bahagian IV, Akta 172 berhubung KM di kawasan Luar Bandar Negeri Selangor. Kajian ini melibatkan pengenalanpastian tarikh-tarikh berkuatkuasa seksyen kawalan pembangunan Akta 172 dalam menilai punca ianya tidak diterimapakai sepenuhnya iaitu isu dan masalah dalam menerapkan KM dalam amalan proses pembangunan di kawasan luar bandar; dan
- iii) Keperluan dari aspek pembangunan berhubung KM. Bagi tujuan tersebut, kajian akan memfokuskan kepada aspek kawalan seperti dalam peruntukan Seksyen 19, Akta 172 yang memperuntukan penyediaan KM. Perbandingan akan dilakukan melalui isu dan masalah berhubung penyediaan KM berdasarkan daripada maklumat sekunder dan primer berhubung KM yang bertujuan untuk mengenalpasti kaedah dalam menangani isu dan masalah. Bahagian akhir kajian adalah pernyataan dan penyelesaian kajian yang melibatkan usul dan cadangan ke arah penambahbaikan sistem dan prosedur sediaada.

Bagi memastikan hasil dan input yang tepat, kajian dilakukan dengan mengambil contoh sampel di kawasan yang dibataskan kepada kawasan luar bandar berdasarkan kepada kategori yang dinyatakan di dalam Dasar Perbandaran Negara, diatas tanah kategori pertanian bagi menghadkan kajian kepada pembangunan tanpa KM di tanah pertanian sahaja dan hanya melibatkan satu (1) negeri yang telah maju bagi menghasilkan penemuan dan cadangan yang berkesan. Sehubungan dengan itu, kajian akan dihadkan bagi **Kawasan Luar Bandar Kategori Pertanian di bahagian utara Negeri Selangor** yang memfokus kepada daerah-daerah kecil di Selangor.



## **1.5 Metodologi Kajian**

Bagi mencapai objektif kajian yang telah disenaraikan, langkah-langkah bersesuaian akan diambil agar kesemua pendekatan dan data yang diperolehi bertepatan dan jelas. Bagi tujuan tersebut, metodologi kajian akan dibahagikan kepada empat (4) peringkat yang melibatkan perancangan, pengumpulan data, analisis dan peringkat cadangan.

### **1.5.1 Peringkat Pertama : Perancangan Kajian**

Peringkat pertama adalah peringkat awal dan merupakan asas kepada kajian ini. Peringkat perancangan ini akan melibatkan penggubalan dan memperincikan kajian yang dijalankan untuk melihat keperluan. Dalam masa yang sama, isu masalah dikenalpasti, objektif di rangka, skop kajian di bentuk dan kaedah pengkajian diatur agar menepati keperluan dan tempoh kajian yang dibuat.

### **1.5.2 Peringkat Kedua: Pengumpulan Data**

Bagi tujuan kajian ini, penulisan akan merujuk kepada data primer melalui temubual. Temubual akan dijalankan mengikut kategori iaitu pihak-pihak yang berkepentingan untuk menjalankan dan menguatkuasakan Akta 172 bagi KM serta pihak lawanan yang tidak melaksanakan KM seperti PBT, PBPT, Perunding dan pihak lain yang berkepentingan sepertimana yang disenaraikan dalam skop kajian untuk melihat isu dan masalah dalam melaksanakan KM di kawasan luar bandar serta keperluan perlaksanaanya.

Terdapat banyak isu dan masalah berhubung percanggahan diantara amalan vs. keperluan. Namun begitu, kajian telah menetapkan batasan kepada satu kawasan kajian untuk dijadikan sampel dalam menilai punca isu dan masalah dalam merumuskan cadangan. Data sekunder pula diperolehi daripada bahan rujukan bercetak termasuk bahan perundangan, ensiklopedia, kertas kerja dan bahan cetakan lain yang diiktiraf yang merujuk kepada topik kajian.

Bagi tujuan tersebut, kajian di peringkat kedua akan dipecahkan kepada dua (2) bab iaitu seperti berikut :

- i) Kajian terhadap sejarah dan perkembangan bidang perancang bandar dan perundangan perancangan dalam konteks Perlembagaan Persekutuan dan sistem organisasi perancangan di Malaysia; dan
- ii) Kajian terhadap peruntukan perundangan perancangan melalui Akta 172 dan akta-akta lain berkaitan.

### **1.5.3 Peringkat Ketiga: Analisis**

Peringkat analisis adalah merupakan peringkat yang paling rumit di mana ianya memberikan kesan kepada hasil akhir pengkajian. Pada peringkat ini, bahan-bahan pengumpulan dan rujukan akan digunakan sepenuhnya untuk merumus dan membentuk analisis yang melibatkan perbandingan antara pelan pembangunan berdasarkan latarbelakang, isu dan prosedur yang diperolehi. Kajian seterusnya akan menyenaraikan penemuan-penemuan berkaitan pelan pembangunan yang membantu ke peringkat seterusnya. Data-data primer yang dikumpul adalah melalui 4 kaedah-kaedah berikut mengikut kesesuaian :

- i) Pengumpulan data dan rekod dari agensi berkaitan termasuk Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri iaitu Seksyen Kerajaan Tempatan di Unit Perancangan Ekonomi Negeri (UPEN) dan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor (JPBDNS);
- ii) Penyediaan borang temubual yang diagihkan kepada ketiga-tiga PBT dalam kawasan kajian yang melibatkan Utara Negeri Selangor. Data-data yang dikumpul termasuk latarbelakang PBT, rekod permohonan, pandangan, isu dan masalah serta cadangan am dalam usaha penambahbaikan sistem perancangan sedia ada;
- iii) Perbincangan dan temubual khas bersama penggubal undang-undang iaitu Akta 172 di Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia di Bahagian Kawal Selia Pembangunan dan Perundangan;
- iv) Temubual khas bersama perunding-perunding berkaitan termasuk kontraktor, pelukis pelan, arkitek dan perancang bandar yang mempunyai pengalaman dalam berurusan dengan kawalan pembangunan.

#### **1.5.4 Peringkat Keempat : Rumusan dan Cadangan Awal**

Pada peringkat ini, beberapa cadangan dijangka akan dilaksanakan bagi mendekati isu dan masalah yang telah dinyatakan di awal pengkajian. Rumusan akan dibentuk bagi memberikan justifikasi terhadap kajian. Keseluruhan metodologi kajian adalah seperti di Rajah 1.6.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Kajian ini akan membantu semua pihak yang terlibat seperti berikut :

### **i) Kontraktor / Perunding / Pemilik Individu**

Pembangunan KM adalah merupakan prosedur lama yang diamalkan ke atas projek-projek besar. Penyediaan kajian ini akan membantu pihak kontraktor/perunding/pemilik perumahan dalam menterjemahkan masalah yang dihadapi dan membentuk dalam merumuskan satu prosedur mudah dalam usaha memudahkan pihak perunding dan kontraktor menjalankan tugas serta mengalakkan pemilik tanah dan perumahan melalui prosedur sebenar dalam melaksanakan pembangunan mengikut keperluan perundangan.

### **ii) Pihak Berkuasa Tempatan/Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan**

PBT dan PBPT secara amnya akan mendapatkan panduan am dan tindakan selanjutnya dalam memastikan pembangunan yang lebih terancang dan sistem penyimpanan data yang lebih tersusun dalam menguruskan daerah berkaitan. Ianya juga dijangka akan memudahkan kerja-kerja harian dan tugas rutin disamping memberikan pulangan kewangan dari segi fee pengurusan dan cukai pembangunan.

### **iii) Orang Awam**

Kajian akan memberikan pendedahan kepada orang awam terhadap keperluan dan kepentingan pelaksanaan KM disamping menentukan hak orang awam ke atas persekitaran dan pembangunan perumahan komuniti dan gunatanah ke arah pembangunan yang terancang dan lestari.

## 1.7 Susunatur Bab

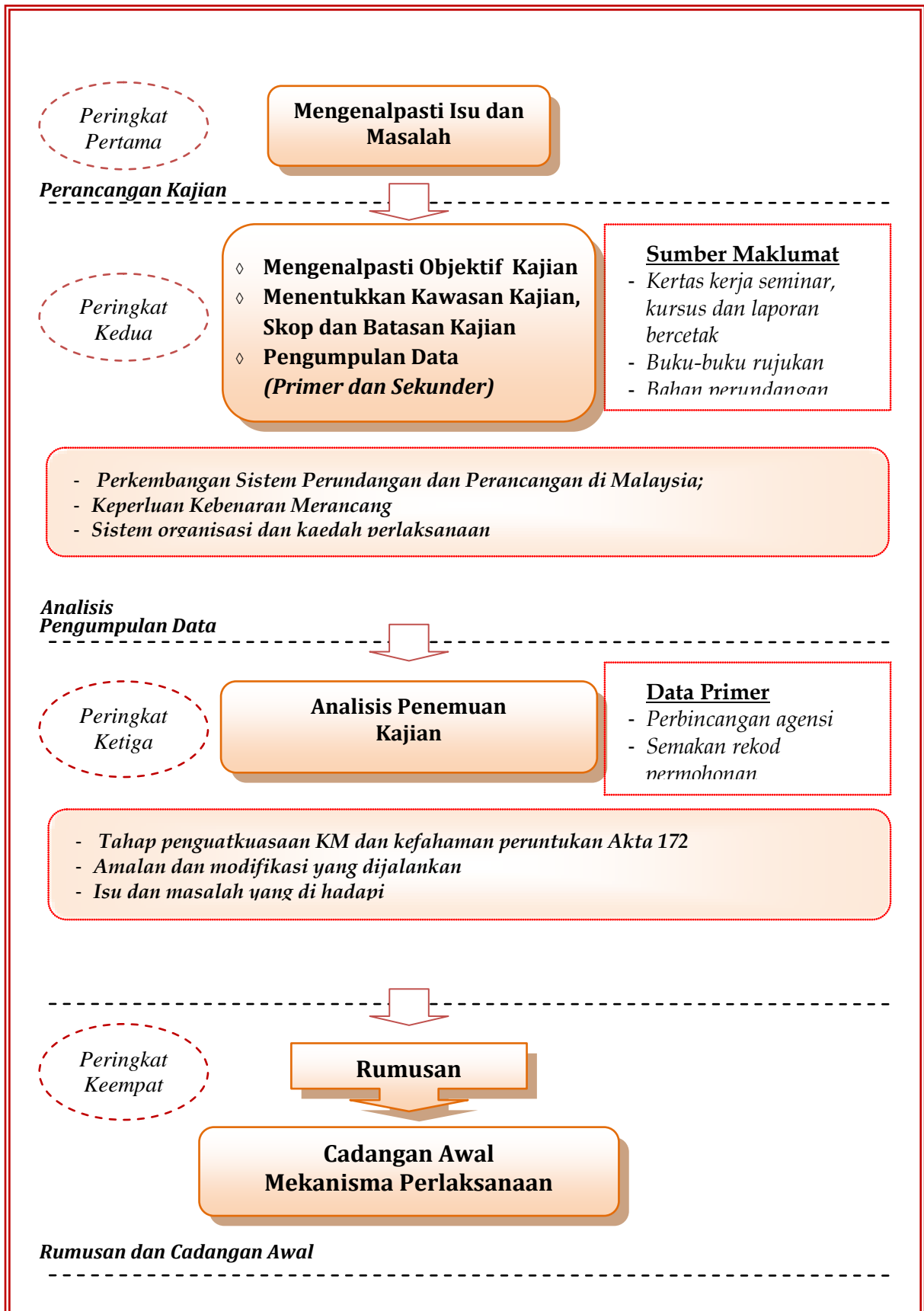
**Bab 1 :** Menerangkan tentang pengenalan kajian yang dipilih, pernyataan masalah yang timbul serta objektif kajian yang ingin dicapai. Di dalam bab ini juga menerangkan skop kawasan kajian dan kepentingan kajian ini.

**Bab 2 :** Bahagian teoritikal dan kajian literatur. Menerangkan definisi, konsep, proses, latarbelakang dan teori berkaitan latarbelakang sistem perundangan berkaitan dengan KM.

**Bab 3 :** Menerangkan tentang kawasan kajian yang dipilih serta latar belakang kes kajian iaitu kawasan luar bandar di Negeri Selangor bertaraf tanah pertanian.

**Bab 4 :** Bab ini melibatkan kaedah bagaimana kajian ini dijalankan dan bagaimana data-data diperolehi dan dianalisis. Analisis ini berpandukan kepada temubual kepada responden yang telah dikenalpasti.

**Bab 5 :** Bab ini menekankan tentang analisis yang diperolehi dari kajian yang dilakukan. Ia juga akan menghuraikan kesimpulan secara umum keseluruhan kajian yang telah dilakukan. Di sini turut disertakan cadangan kajian lanjutan dan masalah yang dihadapi semasa menjayakan kajian ini.



**Rajah 1.7 : Cartalir Methodologi Kajian**

## **BIBLIOGRAFI**

### **Buku**

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Malaysia (1998) "Proses Permohonan Kebenaran Merancang Kepada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan" (tidak diterbitkan)

Ibrahim Wahab (1991) "Perancangan Bandar : Aspek Fizikal dan Kawalan Pembangunan: Dewan Bahasa dan Pustaka

Hassan Basery Hamzah (1987) "Planning Permission Requirement With Regards To Planning Application" Seminar Perundangan dan Pentadbiran Tanah, Universiti Teknologi Malaysia (tidak diterbitkan)

Ismail Ibrahim (1999) "Pelaksanaan Undang-undang Perancangan Bandar dan Desa" Mesyuarat Pegawai Kanan Perancang Bandar dan Desa Malaysia (tidak diterbitkan)

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Malaysia (2000) "Maklumat Status Penerimapakaian Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 dalam Negeri dan Kawasan PBPT" (tidak diterbitkan)

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Malaysia (1996) "Garis panduan Penerimapakaian Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Pindaan) 1995" (tidak diterbitkan)

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Malaysia (1987) "Standard Prosedur Permohonan Kebenaran Merancang" (tidak diterbitkan)

Ezrin Arbi (1986) "Organisasi dan Pentadbiran Perancangan Bandar" Pusat Sumber Fakulti Alam Bina, Universiti Teknologi Malaysia (tidak diterbitkan)

Foziah Johar (1986) "Perundangan Perancangan Bandar di Semenanjung Malaysia" Pusat Sumber Fakulti Alam Bina, Universiti Teknologi Malaysia (tidak diterbitkan)

Bruton, M.J. (1974) "The Spirit and Purpose of Planning", Hutchinson

Alias bin Rameli (2000) "Town Planning Legislations in Peninsular Malaysia" Jabatan Perancangan Negeri Johor (tidak diterbitkan)

Goh Ban Lee (1991) *Urban Planning in Malaysia : History Assumptions and Issues* Tempo Publishing Sdn. Bhd.

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (April 2007) "Penambahbaikan Sistem Penyampaian Kerajaan"

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (2001) "Ensiklopedia Perundangan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia"

Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Negeri Selangor (2007) "Rancangan Struktur Negeri Selangor 2020"



Majlis Daerah Kuala Selangor (2005) “Rancangan Tempatan Daerah Kuala Selangor”

Majlis Daerah Hulu Selangor (2008) “Rancangan Tempatan Daerah Hulu Selangor”

Majlis Daerah Kuala Selangor (2005) “Rancangan Tempatan Daerah Sabak Bernam”

Mohd. Anuar A. Wahab (1993) ”An Overview of The Development Control System in Peninsular Malaysia” Jabatan Perancangan Bandar dan Desa

Undang-Undang Malaysia (1976) ”Akta Perancangan Bandar dan Desa”

Undang-undang Malaysia, *Akta Kanun Tanah Negara (1965)*

Undang-Undang Malaysia, *Akta Jalan Parit dan Bangunan (1974)*

Undang-Undang Malaysia, *Akta Kerajaan Tempatan (1976)*

Undang-Undang Malaysia, *Perlembagaan Persekutuan (1960)*

Undang-undang Kerajaan Negeri Selangor (2001) “Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) Negeri Selangor”

### **Risalah / Kertas Kerja**

Norasiah Bt. Yahya (2000) “Prosedur Permohonan Kebenaran Merancang Mesyuarat Pegawai Perancang Bandar dan Desa (j3) Malaysia Ke XIII (Johor Bahru) (Tidak diterbitkan)

Ismail Ibrahim (1999) “Pelaksanaan Undang-undang Perancangan Bandar dan Desa” Mesyuarat Pegawai Kanan Perancang Bandar dan Desa Malaysia (tidak diterbitkan)

Mohd Anuar A. Wahab (1993) “An Overview of The Development Control System in Peninsular Malaysia” (tidak diterbitkan)

Alias Rameli (2007) “Responsiveness To The Market Mechanisms : A Way To Strengthen The Malaysian Housing Planning Process“ (tidak diterbitkan)

Hj. Mohd. Azam Bin Mohd. Abid, *Sistem Kelulusan Perancangan Di Bawah Peruntukan Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172) Dan Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)* Seminar Pentadbiran Dan Perundangan Tanah Untuk Pegawai Daerah / Pentadbir Tanah Semenanjung Malaysia, Tg.Malim, Disember 2003.

### **Laman web**

Portal OSC <http://www.epbt.gov.my/osc>

Laman web Majlis Daerah Kuala Selangor <http://www.mdks.gov.my>

Laman web Majlis Daerah Hulu Selangor <http://www.mdhs.gov.my>

Laman web Majlis Daerah Sabak Bernam <http://www.mdsb.gov.my>