

**IMPLIKASI KETIDAKPATUHAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN
TERHADAP KELULUSAN KEBENARAN MERANCANG
DALAM KONTEKS MEMULAKAN KERJA BINAAN**

NURAZHANI BUJANG

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

IMPLIKASI KETIDAKPATUHAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN
TERHADAP KELULUSAN KEBENARAN MERANCANG
DALAM KONTEKS MEMULAKAN KERJA BINAAN

NURAZHANI BUJANG

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian
daripada syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains
(Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

FEBRUARI 2022

DEDIKASI

“HIDUP KENA ADA ATURAN”

Arwah ayah yang dirindui - Bujang Ariffin

Emak yang sentiasa menyokong semua usaha anaknya – Asiah Hamzah

Terima kasih atas usaha membesarkan anak-anak dengan sangat baik, dedikasi dan sanggup berkorban apa sahaja untuk pelajaran anak-anak.

My other half – Zamirzan Puji

Terima kasih kerana memberikan idea, rujukan dan dorongan untuk menjadikan tajuk ini sebagai satu ilmu yang bermanfaat.

Anak-anak Mami – Izznur Akhmar, Hadi Amsyar dan Farid Amzar

Ilmu itu pelita hidup. Ilmu perlu dalam semua perkara yang hendak kita lakukan supaya kita tidak terpesong dari landasan sebenar.



Maka nikmat Tuhanmu yang manakah yang kau dustakan?

Surah Ar-Rahman Ayat 13

PENGHARGAAN



Alhamdulillah dan syukur saya panjatkan ke hadrat Allah S.W.T kerana dengan izin dan limpah kurnia-Nya, tesis ini dapat disiapkan dalam tempoh masa yang ditetapkan.

Terima kasih yang tidak terhingga kepada penyelia tesis ini iaitu Dr. Salfarina Samsudin yang banyak membantu menunjukkan jalan sepanjang penulisan tesis ini. Terima kasih juga kepada semua pensyarah UTM Skudai selama empat semester kita bertemu. Terima kasih juga buat rakan seperjuangan Iza dan Izuan yang sering melakukan tugas bersama-sama dan bertabah dalam perjuangan ini.

Didoakan semoga kita semua di dalam lindungan dan rahmat dari Allah S.W.T. Semoga semua jasa baik dalam perjuangan ini menjadi asbab kepada kebaikan dan menjadi ilmu yang bermanfaat.

ABSTRAK

Kebeharan merancang merupakan kebenaran yang diberi oleh PBPT bagi memulakan pemajuan atau pembangunan di Semenanjung Malaysia. Notis Mula Kerja Binaan hendaklah dikemukakan kepada PBT sebagai penentu kepada tarikh sesuatu pemajuan dimulakan secara rasmi dan telah mematuhi ke semua aspek perundangan. Objektif kajian yang pertama adalah untuk mengenalpasti peruntukan undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan. Objektif kajian yang kedua adalah mengkaji ketidakpatuhan pihak berkuasa tempatan dalam proses dan prosedur kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan beserta punca dan implikasinya. Kajian ini dijalankan melalui tiga (3) kajian kes di MBBB iaitu permohonan pelan pemajuan yang mempunyai isu dan masalah semasa hendak mengemukakan Notis Mula Kerja Binaan dan temubual bersama dua belas (12) orang responden. Hasil kajian mendapati ketidakpatuhan PBT berlaku apabila PBT membenarkan sesuatu perkara berlaku tidak mengikut perundangan dan peraturan sedia ada sama ada atas rayuan pemilik projek, *PSP*, *SP* atau atas kelalaian PBT sendiri. Terdapat sembilan (9) ketidakpatuhan berlaku berkaitan dengan kelulusan kebenaran merancang semasa pengemukaan Notifikasi Mula Kerja Binaan yang berpunca daripada arahan dari pihak atasan, bertindak berdasarkan keputusan mesyuarat, hak jabatan untuk memberi pengecualian dan tidak mengetahui ia adalah satu ketidakpatuhan. Ketidakpatuhan yang berlaku ini menimbulkan empat (4) implikasi terhadap PBT iaitu pelanggaran peruntukan Akta 172, Akta 133 dan UKBS, mengikat PBT dengan Doktrin *Legitimate Expectation*, kehilangan hasil PBT dan mencalar imej dan integriti PBT. Oleh yang demikian, semua tindakan PBT hendaklah berpaksikan undang-undang dengan mematuhi proses dan prosedur yang telah ditetapkan untuk memastikan prinsip *Rule of Law* dapat diterjemahkan dalam sistem penyampaian perkhimatan kerajaan.

ABSTRACT

Planning permission given by the Local Planning Authority to others party to commence development in Peninsular Malaysia. Notice Commencement of Work must be deposited to local authorities as determinant date which development officially started and has complied with the legal aspects. The first objective of the study is to identify the provisions of laws and regulations relating to planning permission and Notice Commencement of Work. The second objective of the study is to analyze the non-compliance of the process and procedures by the local authorities in the planning permission and the Notice Commencement of Work including it's causes and implications. This study was conducted through three (3) case studies at MBBJ which the development plan applications have an issues and problems during deposition of the Notice Commencement of Work and interviews with twelve (12) respondents. The results of the study found that the non-compliance of the local authority occurred when the local authority allowed a matter to happen not in accordance with the rules and regulations either on the appeal of the project owner, PSP, SP or the negligence of the local authority itself. There were nine (9) non-compliances relating to the planning permission during the Notice Commencement of Work arising from the instructions of their superiors, acting on the decision of the meeting, the right of the department to grant an exemption and not knowing it was a non-compliance. This non-compliance root to four (4) implications to the local authority. The implication was the contravention of Act 172, Act 133 and Uniform Building by Laws, the local authority was bind with the Legitimate Expectation Doctrine, the loss of local authority revenue and the damages of the image and integrity. Therefore, all actions of the local authority must be based on the law by complying with the processes and procedures to ensure that the principles *Rule of Law* translated into the government service delivery system.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xiii
	SENARAI RAJAH	xv
	SENARAI SINGKATAN	xvi
	SENARAI LAMPIRAN	xvii
BAB 1	Pengenalan	1
1.1	Pendahuluan	1
1.2	Penyataan Masalah	1
1.3	Matlamat Kajian	7
1.4	Objektif Kajian	7
1.5	Skop Kajian	7
1.6	Kepentingan Kajian	8
1.7	Metodologi Kajian	9
1.7.1	Peringkat 1 - Kajian Awalan	10
1.7.2	Peringkat 2 - Kajian Literatur	10
1.7.3	Peringkat 3 - Pengumpulan Data	10
1.7.4	Peringkat 4 - Analisis Kajian	11
1.7.5	Peringkat 5 – Kesimpulan dan Cadangan	12
1.8	Susunatur Bab	13

BAB 2	PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN BERKAITAN KEBENARAN MERANCANG DAN NOTIFIKASI MULA KERJA BINAAN	15
2.1	Pendahuluan	15
2.2	Definisi Kebenaran Merancang	16
2.3	Definisi Pemajuan	17
2.3.1	Pemajuan Dari Aspek Operasi	17
2.3.2	Pemajuan Dari Aspek Perubahan Matan / Material	18
2.3.3	Pemajuan Dari Aspek Pentadbiran Tanah	19
2.4	Sistem Pelan Pemajuan di Semenanjung Malaysia	20
2.4.1	Kebenaran Merancang	22
2.4.2	Pelan Jalan dan Parit	26
2.4.3	Pelan Bangunan	26
2.4.4	Pelan Kerja Tanah	27
2.5	Luputnya Kebenaran Merancang dan Pelanjutan Kebenaran Merancang	28
2.6	Pemajuan Tidak Perlu Kebenaran Merancang	29
2.7	Notifikasi Mula Kerja Binaan	31
2.8	Pembatalan dan Pengubahsuaian Kebenaran Merancang dan Kelulusan Pelan Bangunan	35
2.9	Lembaga Rayuan Dalam Konteks Pemajuan	36
2.10	Keputusan Mahkamah Terdahulu Berkaitan Kebenaran Merancang	38
2.10.1	Lee Heng Chuan Lawan Datuk Bandar Kuala Lumpur	38
2.10.2	Sumitha Development (M) Sdn. Bhd. Lawan Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan Kerajaan Negeri Pulau Pinang	39
2.10.3	Au Kean Hoe Lawan Persatuan Penduduk <i>D'villa Equestrian</i>	42
2.10.4	Majlis Perbandaran Subang Jaya Lawan Visamaya Sdn. Bhd. dan Lembaga Rayuan Negeri Selangor	43
2.10.5	Majlis Perbandaran Subang Jaya Lawan Mayland Valiant Sdn. Bhd.	45

2.11	Rumusan	54
BAB 3	DASAR, PERATURAN, KAEDAH, UNDANG-UNDANG KECIL, GARIS PANDUAN KEBENARAN MERANCANG DAN NOTIFIKASI MULA KERJA BINAAN DI MBBJ	57
3.1	Pendahuluan	57
3.2	Perancangan, Pembangunan dan Urus Tabir MBBJ	59
3.3	Pemakaian Manual Pusat Setempat di MBBJ	61
3.4	Proses Kelulusan Kebenaran Merancang di MBBJ	64
3.5	Proses Kelulusan Pelan Bangunan di MBBJ	69
3.6	Proses Kelulusan Pelan Kerja Tanah dan Pelan Jalan dan Parit di MBBJ	73
3.7	Pelanjutan Kebenaran Merancang dan Pembaharuan Pelan Bangunan di MBBJ	77
3.7.1	Pelanjutan Kebenaran Merancang	77
3.7.2	Pembaharuan Pelan Bangunan	77
3.8	Notifikasi Mula Kerja Binaan di MBBJ	78
3.9	Rumusan	82
BAB 4	ANALISIS KAJIAN	85
4.1	Pendahuluan	85
4.2	Latar Belakang Kajian Kes dan Responden	86
4.2.1	Latar Belakang Kajian Kes 1	86
4.2.2	Latar Belakang Kajian Kes 2	88
4.2.3	Latar Belakang Kajian Kes 3	89
4.2.4	Latar Belakang Responden	90
4.3	Analisis Pengetahuan Responden Tentang Peraturan Berkaitan Kebenaran Merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan	91
4.3.1	Pengetahuan Mengenai Susunan Tarikh Endorsan Pelan Pemajuan	92
4.3.2	Pengetahuan Mengenai Tempoh Sah Kelulusan Kebenaran Merancang	92

4.3.3	Pengetahuan Mengenai Pembinaan Dimulakan Secara Rasmi	94
4.3.4	Pengetahuan Mengenai Notis Mula Kerja Binaan Hendaklah Didepositkan Secara Serentak ke Unit Pusat Setempat (Selepas 12 Julai 2020)	95
4.3.5	Cadangan Untuk Meningkatkan Pengetahuan Semasa	95
4.4	Analisis Ketidakpatuhan Pihak Berkuasa Tempatan Terhadap Proses dan Prosedur Kelulusan Kebenaran Merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan	96
4.5	Analisis Punca Ketidakpatuhan Terhadap Proses dan Prosedur Kebenaran Merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan Yang Berlaku Di Pihak Berkuasa Tempatan	99
4.6	Analisis Implikasi Ketidakpatuhan Pihak Berkuasa Tempatan Terhadap Proses dan Prosedur Kebenaran Merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan	100
4.6.1	Pelanggaran Peruntukan Akta 172, Akta 133 dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam	101
4.6.2	Mengikat Pihak Berkuasa Tempatan Dengan Doktrin <i>Legitimate Expectation</i>	106
4.6.3	Kehilangan Hasil Pihak Berkuasa Tempatan	107
4.6.4	Mencalar Imej dan Integriti Pihak Berkuasa Tempatan	108
4.7	Cadangan Untuk Mengelakkan Ketidakpatuhan Berlaku	109
4.8	Rumusan	109
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	111
5.1	Pendahuluan	111
5.2	Penemuan dan Pencapaian Objektif Kajian	111
5.2.1	Penemuan dan Pencapaian Objektif Kajian Pertama	112
5.2.2	Penemuan dan Pencapaian Objektif Kajian Kedua	113
5.3	Cadangan Penambahbaikan	117
5.3.1	Cadangan Untuk Mengemaskini Dasar dan Panduan Pelan Pemajuan	117

5.3.2	Cadangan Program Pemantapan Pengetahuan Anggota Yang Terlibat Dalam Menguruskan Pemajuan	118
5.3.3	Cadangan Bagi Menambahbaik Pengurusan Risiko dan Peningkatan Integriti Dikalangan Anggota	118
5.3.4	Cadangan Bagi Mengadakan Seminar Pemahaman Dasar dan Peraturan Pelan Pemajuan Kepada Pemain Industri	119
5.3.5	Cadangan Untuk Menjalankan Audit Dalaman Yang Menyeluruh dan Berkala	119
5.4	Limitasi Kajian	120
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	120
5.5.1	Kajian Pelaksanaan Turutan Endorsan Pelan Pemajuan	121
5.5.2	Kajian Penguatkuasaan Terhadap Pengemukaan Notis Mula Kerja Binaan	121
5.5.3	Kajian Pemahaman Pemain Industri Pembinaan Mengenai Proses Pemajuan	121
5.6	Kesimpulan	122
	RUJUKAN	123
	LAMPIRAN	128

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Peratus Pematuhan Audit OSC 3.0 Plus oleh PBT (JKT, 2021)	5
Jadual 1.2	Peratus Pematuhan Pertimbangan Pelan Pemajuan dan Penerimaan Notifikasi Mula Kerja Binaan (JKT, 2021)	6
Jadual 2.1	Kriteria Kategori Kebenaran Merancang (KPKT, 2019)	24
Jadual 2.2	Tempoh Masa Layanan Kebenaran Merancang (KPKT, 2019)	25
Jadual 2.3	Senarai Semak Notifikasi Mula Kerja Binaan Sebagaimana Manual OSC 3.0 Plus 2019 (KPKT, 2019)	33
Jadual 3.1	Kutipan Hasil MBBJ 2018-2020 (MBJB 2021)	60
Jadual 3.2	Kutipan Hasil Fi Kebenaran Merancang, Pelan Bangunan dan Pelan Infrastruktur MBBJ 2018-2020 (MBJB 2021)	61
Jadual 3.3	Fi Kebenaran Merancang (KKPA Negeri Johor, 2014)	64
Jadual 3.4	Jabatan Teknikal Luaran dan Dalaman (JKT, 2019)	66
Jadual 3.5	Fi Pelan Bangunan (UKBS Negeri Johor, 1986)	70
Jadual 3.6	Fi Pelan Kerja Tanah (UUK Kerja Tanah MBBJ, 1995)	74
Jadual 3.7	Fi Pelan Jalan dan Parit (MBJB, 2021)	74
Jadual 3.8	Senarai Semak Notis Mula Kerja Bangunan MBBJ Mulai 1 Mac 2015 (MBJB 2021)	78
Jadual 4.1	Latar Belakang Responden	90
Jadual 4.2	Tempoh Kelulusan, Sah Kelulusan, Notis Mula Kerja dan CCC Bagi Kajian Kes	97
Jadual 4.3	Ketidakpatuhan Yang Berlaku Di Pihak Berkuasa Tempatan	97
Jadual 4.4	Ketidakpatuhan dan Pelanggaran Akta 172, 133 dan UKBS	101
Jadual 4.5	Ketidakpatuhan Meluluskan Pelan Jalan dan Parit Semasa KM Telah Tamat Tempoh	102

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 4.6	Meluluskan Pelan Kerja Tanah Sebelum KM Diberi Endorsan	102
Jadual 4.7	Meluluskan Pelan Bangunan Sebelum Pelan Jalan dan Parit Diberi Endorsan	103
Jadual 4.8	Menerima Notis Mula Kerja Tanah Semasa KM Belum Diberi Endorsan	104
Jadual 4.9	Membuat Pengesahan KM Tidak Perlu Diperbaharui	104
Jadual 4.10	Memberi Pengecualian Bayaran Pelanjutan KM	104
Jadual 4.11	Memberi Pengecualian Bayaran Pembaharuan PB	105
Jadual 4.12	Menerima Pendepositan Notis Mula Kerja Bangunan Semasa KM Telah Tamat Tempoh Sah Kelulusan	105
Jadual 4.13	Menerima Pendepositan Notis Mula Kerja Bangunan Semasa PB Belum Diperbaharui	105
Jadual 4.14	Kehilangan Hasil Bayaran Pelanjutan Kebenaran Merancang dan Pembaharuan Pelan Bangunan	107
Jadual 5.1	Hubung Kait Ketidakpatuhan, Punca dan Implikasinya	115

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Carta Alir Peringkat Kajian	9
Rajah 1.2	Susunatur Bab	14
Rajah 2.1	Carta Alir Tatacara Pertimbangan Pelan Pemajuan (KPKT, 2019)	21
Rajah 2.2	Carta Alir Proses Kerja Notifikasi Borang B – Notis Mula Kerja Binaan (KPKT, 2019)	34
Rajah 3.1	Peringkat Pemajuan Sebagaimana Manual OSC 3.0 MBBJ 2015 (MBJB, 2015)	62
Rajah 3.2	Carta Alir Kelulusan Kebenaran Merancang di MBBJ (MBJB, 2021)	68
Rajah 3.3	Carta Alir Kelulusan Pelan Bangunan di MBBJ (MBJB, 2021)	72
Rajah 3.4	Carta Alir Kelulusan Pelan Kerja Tanah dan Pelan Jalan dan Parit Secara Berasingan di MBBJ (MBJB, 2021)	76
Rajah 3.5	Carta Alir Pendepositan Notifikasi Borang B – Notis Mula Kerja Bangunan di MBBJ (MBJB, 2021)	81
Rajah 4.1	Pengetahuan Mengenai Pembinaan Dimulakan Secara Rasmi	94
Rajah 4.2	Punca Ketidapatuhan Berlaku di Pihak Berkuasa Tempatan	99

SENARAI SINGKATAN

Akta 118	- Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118)
Akta 133	- Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)
Akta 171	- Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 172)
Akta 172	- Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)
Akta 318	- Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)
CCC	- <i>Certificate of Completion and Compliance</i>
IRDA	- <i>Iskandar Malaysia Development Authority</i>
ISF	- <i>Improvement Service Fund</i>
JKT	- Jabatan Kerajaan Tempatan
JPBDSM	- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
KKPA	- Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) (KKPA)
KM	- Kebenaran Merancang
KPKT	- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
KTN	- Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)
Manual OSC 3.0 Plus (2019)	- Manual OSC 3.0 Plus : Proses dan Prosedur Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat (2019)
MBJB	- Majlis Bandaraya Johor Bahru
MPPP	- Majlis Perbandaran Pulau Pinang
MPSJ	- Majlis Perbandaran Subang Jaya
MNKT	- Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan
OSC	- <i>One Stop Centre</i>
PB	- Pelan Bangunan
PBPT	- Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBT	- Pihak Berkuasa Tempatan
PSP	- <i>Principle Submitting Person</i>
SP	- <i>Submitting Person</i>
STP	- <i>Sewerage Treatment Plant</i>
UKBS	- Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Temubual Semi-Struktur	128

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Kebenaran merancang merupakan satu bentuk kebenaran yang diberi oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) bagi memulakan pemajuan atau pembangunan di Malaysia. Kebenaran merancang boleh diberi secara mutlak atau bersyarat sebagaimana peruntukan subseksyen 22(3), Akta 172. Pemajuan merupakan satu proses yang merentasi Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS) dan Undang-undang Kecil Kerja Tanah sebagai peraturan utama. Setiap pemajuan yang hendak dijalankan memerlukan kebenaran merancang yang diberi oleh PBPT di bawah seksyen 22, Akta 172.

Selepas kebenaran merancang diperolehi, permohonan pelan pemajuan yang seterusnya iaitu permohonan pelan jalan dan parit, pelan bangunan dan pelan kerja tanah hendaklah dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bagi diberi pertimbangan. Pembinaan hanya boleh dimulakan selepas pelan jalan dan parit, pelan kerja tanah dan pelan bangunan diluluskan serta mengemukakan iaitu Notifikasi Mula Kerja Binaan dan diterima oleh PBT. Notifikasi Mula Kerja Binaan ini juga adalah penentu kepada tarikh sesuatu pemajuan dimulakan secara rasmi dan telah mematuhi ke semua aspek perundangan.

1.2 Penyataan Masalah

Subseksyen 21(1), Akta 172 memperuntukan bahawa kebenaran merancang hendaklah dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan. Pihak Berkuasa

Tempatan merupakan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan sebagaimana subseksyen 5(1), Akta 172. Namun bagi kawasan yang terletak di luar kawasan Pihak Berkuasa Tempatan, Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri berkenaan akan berfungsi sebagai Pihak Berkuasa Perancang Tempatan sebagaimana subseksyen 5(2) Akta 172.

Peruntukan mengenai kebenaran merancang terkandung di Bahagian IV, Akta 172. Pemajuan yang terletak di bawah maksud kerja operasi, perubahan material dan memecah sempadan serta mencantumkan tanah perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang. Kelulusan kebenaran merancang terbahagi kepada 2 bentuk iaitu :

- a) Kebenaran Merancang Bagi Pelan Susunatur
- b) Kebenaran Merancang Bagi Pendirian Bangunan

Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) ke 56 yang bersidang pada 28 November 2006 bersetuju ke atas Program Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur dan Proses Cadangan Pemajuan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dan mula dilaksanakan pada tahun 2007. Intipati kepada program ini adalah;

- a) Penubuhan Unit Pusat Setempat (*One Stop Centre – OSC*) di setiap PBT di Semenanjung Malaysia.
- b) Menggalakkan pemajuan dengan konsep Bina Kemudian Jual (BKJ).
- c) Memperkenalkan permohonan pelan pemajuan secara serentak bagi permohonan kebenaran merancang bagi pendirian bangunan, pelan bangunan, pelan kerja tanah dan pelan jalan dan parit di PBT.
- d) Permohonan perihal tanah boleh dikemukakan kepada pentadbir tanah secara serentak dengan pengemukakan pelan pemajuan di PBT.
- e) Permohonan pelan pemajuan boleh diberi kelulusan tanpa menunggu perihal tanah diselesaikan tetapi bayaran Notis 5 A, KTN hendaklah dijelaskan sebelum pembinaan dimulakan.
- f) Pengeluaran Sijil Kelayakan Menduduki (*Certificate of Fitness for Occupation-CFO*) oleh PBT digantikan dengan pengeluaran Perakuan Penyiapan dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance-CCC*) oleh Orang Utama Yang Mengemukakan (*Principal Submitting Person- PSP*).

Arahan MNKT ini telah mengubah landskap kelulusan pelan pemajuan yang mana setiap PBT di Semenanjung Malaysia mewujudkan Unit Pusat Setempat bagi menyelaraskan pemajuan termasuk memperkemas proses kelulusan kebenaran merancang. Satu garis panduan dikeluarkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan pada tahun 2007 iaitu Buku Panduan Penambahbaikan Sistem dan Penyampaian Prosedur dan Proses Cadangan Pemajuan sebagai rujukan dalam perkara ini.

Pada tahun 2014, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan mengeluarkan Manual OSC 3.0 – Manual Agensi dan Manual Pemohon yang mengubah beberapa tatacara yang terkandung di dalam buku panduan yang dikeluarkan pada tahun 2007. Manual ini berkuatkuasa pada 1 Jun 2014 selepas diluluskan dalam MNKT ke 67 bertarikh 4 Mac 2014. Intipati utama manual ini adalah sebagaimana berikut ;

- a) Proses pemajuan dibahagikan kepada 6 peringkat iaitu Peringkat 1 – Pengumpulan Data, Peringkat 2 – Pertimbangan Pelan Pemajuan, Peringkat 3 – Notifikasi Mula Kerja Bangunan, Peringkat 4 – Notifikasi Pemeriksaan Interim, Peringkat 5 – Notifikasi Pemeriksaan Akhir dan Peringkat 6 - Pendepositan CCC.
- b) Memperluas fungsi Unit Pusat Setempat bagi pemantauan kelulusan sehingga CCC dikeluarkan.
- c) Pendepositan Borang B – Notis Mula Kerja Bangunan yang sebelum ini dilakukan di Jabatan Bangunan, dipindahkan kepada Unit Pusat Setempat untuk tujuan rekod, edaran dan penyelarasan antara agensi teknikal.
- d) Memperkenalkan penahanan pengeluaran CCC yang diputuskan oleh Jawatankuasa Pusat Setempat.

Manual berkenaan tidak diterbitkan secara rasmi walaupun ia telah diluluskan untuk pemakaian. Oleh itu, manual berkenaan ditambah baik dan versi baharu dikeluarkan sebagai Manual OSC 3.0 Plus : Proses dan Prosedur Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat pada tahun 2019. Manual ini telah diluluskan oleh MNKT ke 75 bertarikh 10 Januari 2020 dan berkuatkuasa pemakaiannya pada 13 Februari 2020. Manual ini merupakan manual terkini yang menjadi rujukan dan

panduan bagi menjalankan proses pemajuan di Semenanjung Malaysia. Manual OSC 3.0 Plus (2019) menyimpulkan berdasarkan peruntukan Akta 172 dan Akta 133, kelulusan pelan pemajuan adalah pada turutan berikut :

- a) Kebenaran Merancang Bagi Pelan Susunatur
- b) Pelan Jalan dan Parit Bagi Pelan Susunatur
- c) Kebenaran Merancang Bagi Pendirian Bangunan
- d) Pelan Jalan dan Parit Bagi Pendirian Bangunan
- e) Pelan Bangunan bersama Pelan Kerja Tanah

Murgan (2016) menegaskan semua pelan pemajuan hanya boleh diberikan kelulusan semasa kebenaran merancang masih dalam tempoh sah kelulusan termasuk semasa pengemukaan Borang B iaitu Notis Mula Kerja Bangunan. Manual OSC 3.0 Plus (2019) menetapkan penerimaan Notis Mula Kerja Bangunan bagi maksud pendirian bangunan hendaklah dimajukan sekali dengan Notis Mula Kerja Tanah yang mana kedua-duanya dipanggil Notifikasi Mula Kerja Binaan. Syarat-syarat di dalam kebenaran merancang juga hendaklah dipatuhi sebelum pemajuan dimulakan.

Audit Pematuhan OSC 3.0 Plus dijalankan oleh Jabatan Kerajaan Tempatan, KPKT pada April hingga September 2021 dengan mengambil sampel dokumen auditan bermula Julai 2019 sehingga Disember 2020. Berdasarkan Laporan Penemuan Awal Audit Pematuhan OSC 3.0 Plus (2021), pematuhan terhadap pelaksanaan Manual OSC 3.0 Plus 2019 bagi sepuluh (10) buah PBT adalah diantara 46.8 peratus sehingga 73.4 peratus.

Daripada sepuluh (10) buah PBT yang diaudit, hanya empat (4) daripada sepuluh (10) buah PBT iaitu Majlis Bandaraya Ipoh, Majlis Bandaraya Seremban, Majlis Bandaraya Alor Setar dan Majlis Perbandaran Batu Pahat yang mematuhi prosedur penerimaan Notifikasi Mula Kerja Binaan iaitu ;

- a) Menerima Notifikasi Mula Kerja Binaan semasa kebenaran merancang, pelan bangunan, pelan kerja tanah dan pelan jalan dan parit masih dalam tempoh sah kelulusan.
- b) Memastikan tarikh penerimaan Notifikasi Mula Kerja Binaan dinyatakan dengan jelas di dalam Borang B.

- c) Menerima Notifikasi Mula Kerja Binaan serentak bagi Notis Mula Kerja Bangunan UKBS dan Notis Mula Kerja Tanah UUK Kerja Tanah.

Jadual 1.1 Peratus Pematuhan Audit OSC 3.0 Plus oleh PBT (JKT, 2021)

Pihak Berkuasa Tempatan	Pematuhan Prosedur OSC 3.0 Plus
Majlis Daerah Rembau	63.8 peratus
Majlis Bandaraya Ipoh	63.8 peratus
Majlis Bandaraya Kuantan	66.0 peratus
Majlis Bandaraya Seremban	60.6 peratus
Majlis Bandaraya Alor Setar	61.7 peratus
Majlis Perbandaran Batu Pahat	73.4 peratus
Majlis Bandaraya Johor Bahru	61.7 peratus
Majlis Bandaraya Subang Jaya	46.8 peratus
Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah	60.6 peratus
Majlis Perbandaran Kajang	47.9 peratus

Majlis Bandaraya Kuantan dan Majlis Daerah Rembau didapati telah menerima Notifikasi Mula Kerja Binaan dalam keadaan kebenaran merancang telah luput. Majlis Bandaraya Kuantan memberikan kelulusan kebenaran merancang bagi pelan susunatur dan pendirian bangunan bersekali dalam satu kelulusan. Majlis Daerah Rembau tidak memantau pemajuan dimulakan dan tidak menguatkuasakan pendepositan Notifikasi Mula Kerja Binaan. Perkara ini menjadikan prosedur kelulusan kebenaran merancang tidak dipatuhi sekaligus ketidakpatuhan terhadap prosedur penerimaan Notifikasi Mula Kerja Binaan.

Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah telah menerima Notifikasi Mula Kerja Binaan sebelum endorsan pelan bangunan. Majlis Bandaraya Johor Bahru, Majlis Bandaraya Subang Jaya, Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah dan Majlis Perbandaran Kajang telah menerima Notifikasi Mula Kerja Binaan tidak serentak bagi Notis Mula Kerja Bangunan UKBS dan Notis Mula Kerja Tanah UUK Kerja Tanah.

Jadual 1.2 Peratus Pematuhan Pertimbangan Pelan Pemajuan dan Penerimaan Notifikasi Mula Kerja Binaan (JKT, 2021)

Pihak Berkuasa Tempatan	Pelan Pemajuan (Maksima 59.6%)	Notifikasi Mula Kerja Binaan (Maksima 4.3%)
Majlis Daerah Rembau	41.5 peratus	0 peratus
Majlis Bandaraya Ipoh	37.2 peratus	4.3 peratus
Majlis Bandaraya Kuantan	40.4 peratus	0.0 peratus
Majlis Bandaraya Seremban	36.2 peratus	4.3 peratus
Majlis Bandaraya Alor Setar	39.4 peratus	4.3 peratus
Majlis Perbandaran Batu Pahat	39.4 peratus	4.3 peratus
Majlis Bandaraya Johor Bahru	37.2 peratus	0 peratus
Majlis Bandaraya Subang Jaya	26.6 peratus	0 peratus
Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah	39.4 peratus	0 peratus
Majlis Perbandaran Kajang	27.7 peratus	0 peratus

Sejarah perundangan menunjukkan Akta 171, Akta 172, Akta 133 dan UKBS dahulunya adalah kandungan di dalam *Town Board Enactment* iaitu undang-undang yang mentadbir Majlis Tempatan di tanah melayu semenjak tahun 1930an. Apabila Perlembagaan Persekutuan diwujudkan dan membahagikan senarai tugas di bawah bidang kuasa kerajaan persekutuan, kerajaan negeri dan senarai bersama persekutuan dan negeri, bidang tugas dipisahkan mengikut senarai bidang kuasa. Tanah dan kerajaan tempatan terletak di bawah bidang kuasa kerajaan negeri manakala perancangan bandar terletak dalam senarai bersama kerajaan persekutuan dan negeri.

Bagi melaksanakan proses pemajuan yang teratur, pelaksanaan pemberian kelulusan kebenaran merancang hendaklah dijalankan di kedua-dua peringkat iaitu Kebenaran Merancang Bagi Pelan Susunatur dan juga Kebenaran Merancang Bagi Pendirian Bangunan. Kelulusan kebenaran merancang, pelan jalan dan parit, pelan bangunan dan pelan kerja tanah hendaklah teratur dan telah diberi endorsan sebelum pembinaan dimulakan. Isu penerimaan Notifikasi Mula Kerja Binaan yang tidak serentak antara Notis Mula Kerja Bangunan UKBS dan Notis Mula Kerja Tanah UUK Kerja Tanah berlaku di empat (4) daripada sepuluh (10) buah PBT yang diaudit.

Oleh yang demikian, kajian ini dijalankan di Majlis Bandaraya Johor Bahru berdasarkan ketidakpatuhan yang dilaporkan dalam Laporan Awal Audit Pematuhan OSC 3.0 Plus. Ketidakpatuhan PBT akan dikenal pasti beserta punca serta implikasinya. Kajian ini dijalankan untuk kebenaran merancang bagi pendirian bangunan dalam konteks memulakan kerja binaan yang juga dikenali sebagai kerja bangunan sahaja.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian adalah untuk mengupas isu-isu yang merentasi pelbagai Akta, ketidakpatuhan terhadap kelulusan kebenaran merancang oleh PBT, punca dan implikasinya dalam konteks memulakan pembinaan bangunan iaitu Notifikasi Mula Kerja Binaan yang juga disifatkan sebagai memulakan pemajuan di Semenanjung Malaysia agar pelaksanaannya menepati perundangan dan peraturan sedia ada.

1.4 Objektif Kajian

Terdapat dua objektif kajian yang diberi penekanan dalam memastikan matlamat kajian dapat dicapai iaitu :

- a) Menenalpasti peruntukan undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan.
- b) Mengkaji ketidakpatuhan pihak berkuasa tempatan dalam proses dan prosedur kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan beserta punca dan implikasinya.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini dijalankan dalam konteks perundangan dan peraturan yang sedang berkuatkuasa di PBT Semenanjung Malaysia yang meliputi proses dan prosedur. Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) selaku PBT yang mula melaksanakan

pendepositan Notis Mula Kerja Bangunan ke Unit Pusat Setempat mulai 1 Mac 2015 akan dijadikan kajian kes. Rasional pemilihan kajian kes adalah berdasarkan Laporan Audit Pematuhan OSC 3.0 Plus (2021) yang mengenalpasti MBBJ sebagai sebuah PBT yang tidak mematuhi proses dan prosedur Notifikasi Mula Kerja Binaan. Dasar dan polisi MBBJ berkaitan kebenaran merancang, pelan bangunan, pelan kerja tanah, pelan jalan dan parit serta Notifikasi Mula Kerja Binaan akan dikenalpasti. Tiga (3) kajian kes akan diambil untuk mengkaji ketidakpatuhan yang berlaku di MBBJ disamping temubual yang dijalankan ke atas dua belas (12) orang responden dari kalangan anggota MBBJ.

Menurut Kamus Dewan Edisi Keempat implikasi adalah sesuatu yang dibayangkan atau disindirkan tetapi tidak dinyatakan dengan jelas dan implikasi juga merupakan kemungkinan yang diterbitkan hasil dari sesuatu. Ketidakpatuhan pula adalah lawan kepada patuh atau taat pada sesuatu perkara. Oleh yang demikian dalam konteks kajian ini, implikasi ketidakpatuhan merupakan kemungkinan yang diterbitkan hasil daripada ketidakpatuhan kelulusan kebenaran merancang di dalam ruang lingkup untuk memulakan kerja binaan melalui Notifikasi Mula Kerja Binaan.

1.6 Kepentingan Kajian

Dalam menentukan pemajuan dimulakan, pelbagai pihak mentakrifkannya berbeza-beza dan kadangkala hanya dalam ruang lingkup Akta 172 sahaja. Ia dibuktikan dengan ketidakpatuhan pelaksanaan Manual OSC 3.0 Plus (2019) oleh sepuluh (10) PBT sebagaimana Laporan Awal Audit Pematuhan OSC 3.0 Plus yang dikeluarkan oleh Jabatan Kerajaan Tempatan, KPKT pada Oktober 2021.

Pemajuan adalah sesuatu yang lebih luas dari konteks Akta 172. Oleh yang demikian kajian ini akan mengupas isu-isu yang merentasi pelbagai Akta yang terlibat dalam proses memulakan pemajuan dalam konteks memulakan pembinaan iaitu Notifikasi Mula Kerja Binaan di Semenanjung Malaysia. Melalui kajian ini, ketidakpatuhan yang berlaku dapat dikenal pasti beserta punca dan implikasinya. Tahap pengetahuan anggota PBT yang terlibat dalam menguruskan pemajuan juga

akan dinilai kerana tahap pengetahuan akan menjadi satu tingkah laku terhadap sesuatu tindakan. Cadangan penambahbaikan akan dapat membantu PBT meningkatkan tahap kecekapan dalam menguruskan pemajuan secara keseluruhannya.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi sebagaimana maksud Kamus Dewan Edisi Keempat adalah sistem yang merangkumi kaedah dan prinsip dalam satu kegiatan. Metodologi kajian akan merangkumi kaedah dan tatacara bermula dari peringkat kajian awalan, kajian literatur, pengumpulan maklumat, analisis data dan kesimpulan yang menerangkan pencapaian objektif kajian. Kajian ini akan dilaksanakan dengan melalui lima (5) peringkat.



Rajah 1.1 Carta Alir Peringkat Kajian

1.7.1 Peringkat 1 - Kajian Awalan

Peringkat pertama iaitu peringkat awalan atau pengenalan melibatkan penetapan tajuk, matlamat, objektif, skop dan kepentingan dilakukan terlebih dahulu. Metodologi kajian juga dikenalpasti sebagai kaedah atau tatacara kajian hendak dijalankan. Kajian awalan digunakan sebagai panduan melaksanakan kajian.

1.7.2 Peringkat 2 - Kajian Literatur

Peringkat kedua iaitu Kajian Literatur akan menjawab objektif kajian yang pertama iaitu mengenalpasti peruntukan undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan. Rujukan terhadap penulisan dan kajian terdahulu juga akan dibuat untuk mendapatkan pandangan dari pelbagai pihak berkaitan tajuk kajian.

Kajian Literatur juga menjelaskan proses dan prosedur kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan di MBBB. Satu tinjauan atau rujukan terhadap kes-kes mahkamah yang terdahulu berkaitan kebenaran merancang dan Akta 172 secara keseluruhan juga dilakukan bagi mendapatkan terjemahan dan pemakaian peruntukan undang-undang.

1.7.3 Peringkat 3 - Pengumpulan Data

Peringkat ketiga kajian ini akan melibatkan pengumpulan data primer dan sekunder. Menurut Rohana Yusof (2004) data primer ialah data yang berasal dari sumber asli atau edisi yang asal. Data primer dikumpulkan sendiri oleh penyelidik bertujuan untuk menguji hipotesis kajian. Bagi mendapatkan data primer, kaedah pemerhatian diperlukan untuk memahami situasi sebenar yang berlaku. Pengumpulan data primer akan dijalankan menerusi dua kaedah iaitu penelitian dari fail kajian kes dan juga dari temubual semi-struktur.

Menurut Chua Yan Piau (2021) kajian kes merupakan kajian yang dilaksanakan secara menyeluruh untuk memberi penjelasan kepada sesuatu peristiwa yang berlaku secara mendalam. Ia melibatkan banyak elemen luaran dan dalaman seperti emosi, perasaan, motivasi, empati serta keinginan yang berkaitan sifat semulajadi individu. Kajian deskriptif akan dijalankan untuk memahami dan menghuraikan ciri-ciri kajian kes. Terdapat tiga kategori kajian kes iaitu Kajian Kes Instriksik, Kajian Kes Instrumental dan Kajian Kes Kolektif. Bagi maksud kajian ini, Kajian Kes Kolektif akan dijalankan bagi melihat hubungan kait di antara teori iaitu dasar dan peraturan dengan pelaksanaan kes yang berkenaan di MBBJ.

Pengumpulan data primer juga akan menggunakan kaedah temubual semi-struktur. Menurut Chua Yan Piau (2021) temu bual bersifat semi-struktur dilakukan secara separa formal di mana soalan yang dibentuk adalah dalam susunan yang lebih fleksibel dan boleh diubahsuai mengikut keperluan. Temubual semi-struktur dijalankan ke atas dua belas (12) orang responden dari Unit Pusat Setempat, Jabatan Bangunan, Jabatan Kejuruteraan dan Jabatan Perancangan, MBBJ. Skop temubual secara semi-struktur ini merangkumi latar belakang responden, pengetahuan responden tentang peraturan, punca ketidakpatuhan dan implikasi kepada ketidakpatuhan yang berlaku di PBT serta cadangan penambahbaikan.

Data sekunder yang utama adalah dasar dan peraturan yang digunakan di MBBJ yang didapati menerusi kertas dasar, garis panduan, minit mesyuarat, pekeliling, Undang-undang Kecil, kaedah, prosedur kualiti, laporan, jurnal, buku, dan sumber-sumber lain. Data sekunder juga diperolehi menerusi pelbagai agensi kerajaan seperti Jabatan Kerajaan Tempatan, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, KPKT dan pemain industri pembinaan.

1.7.4 Peringkat 4 - Analisis Kajian

Peringkat keempat kajian ini merupakan analisis data yang akan menjawab objektif kajian yang kedua iaitu mengkaji ketidakpatuhan pihak berkuasa tempatan dalam proses dan prosedur kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan beserta punca dan implikasinya. Data primer dan sekunder akan dianalisis dan

dipersembahkan dalam bentuk analisis kajian yang bersandarkan kajian kes dan temubual. Kajian kualitatif dipilih sebagai kaedah menjalankan analisis data bagi data primer dan sekunder.

Analisis kajian dimulakan dengan latar belakang kajian kes dan responden. Terdapat empat (4) bahagian analisis iaitu ;

- a) Analisis pengetahuan responden tentang peraturan berkaitan kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan
- b) Analisis ketidakpatuhan pihak berkuasa tempatan terhadap proses dan prosedur kelulusan kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan
- c) Analisis punca ketidakpatuhan terhadap proses dan prosedur kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan yang berlaku di pihak berkuasa tempatan
- d) Analisis implikasi ketidakpatuhan pihak berkuasa tempatan terhadap proses dan prosedur kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan

Analisis pengetahuan responden tentang peraturan berkaitan kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan dijalankan untuk mengenalpasti tahap pengetahuan anggota yang akan membentuk tingkah laku dan seterusnya tindakan yang menyebabkan berlakunya ketidakpatuhan. Cadangan untuk mengelakkan ketidakpatuhan berlaku juga akan dibincangkan. Kaedah kualitatif akan menterjemahkan fenomena yang berlaku di peringkat pematuhan proses dan prosedur di MBBJ.

1.7.5 Peringkat 5 – Kesimpulan dan Cadangan

Penemuan dan pencapaian objektif kajian akan dibuat berdasarkan dua objektif kajian yang telah ditetapkan. Pada peringkat ini, objektif pertama iaitu mengenalpasti peruntukan undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan dan objektif kedua iaitu mengkaji ketidakpatuhan pihak berkuasa tempatan dalam proses dan prosedur kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan beserta punca dan implikasinya akan

dinilai. Ketidakpatuhan, punca dan implikasi dapat dilihat melalui hubung kait. Kajian dirumuskan, cadangan penambahbaikan akan dikemukakan termasuk cadangan kajian lanjutan.

Pengemukaan cadangan penambahbaikan adalah berdasarkan kepada ketidakpatuhan dan puncanya dalam konteks proses dan prosedur kebenaran merancang dan juga pengemukaan Notifikasi Mula Kerja Binaan. Adalah diharapkan cadangan penambahbaikan akan dapat meningkatkan tahap pematuhan prosedur.

1.8 Susunatur Bab

Kajian ini dibahagikan kepada lima (5) bab yang disusun mengikut kesinambungan kajian.

a) **Bab 1 - Pengenalan**

Mengandungi pernyataan masalah yang diteruskan dengan matlamat, objektif dan skop kajian. Kepentingan kajian dan metodologi juga dijelaskan di dalam Bab 1.

b) **Bab 2 – Peruntukan Undang-undang dan Peraturan Berkaitan Kebenaran Merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan**

Peruntukkan undang-undang dan peraturan yang merangkumi proses dan prosedur kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan akan dihuraikan dalam bab ini. Beberapa rujukan kes mahkamah juga akan dilakukan untuk melihat terjemahan pemakaian peruntukan undang-undang dalam kes sebenar.

c) **Bab 3 – Dasar, Peraturan, Kaedah, Undang-undang Kecil dan Garis Panduan Kebenaran Merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan di MBBB**

Dasar, Peraturan, Kaedah, Undang-undang Kecil dan Garis Panduan Kebenaran Merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan yang sedang berkuatkuasa di MBBB akan dikenal pasti. Ia merangkumi proses kerja kelulusan kebenaran merancang, pelan jalan dan parit, pelan bangunan, pelan kerja tanah, pelanjutan kebenaran merancang, pembaharuan pelan bangunan sehingga Notifikasi Mula Kerja Binaan.

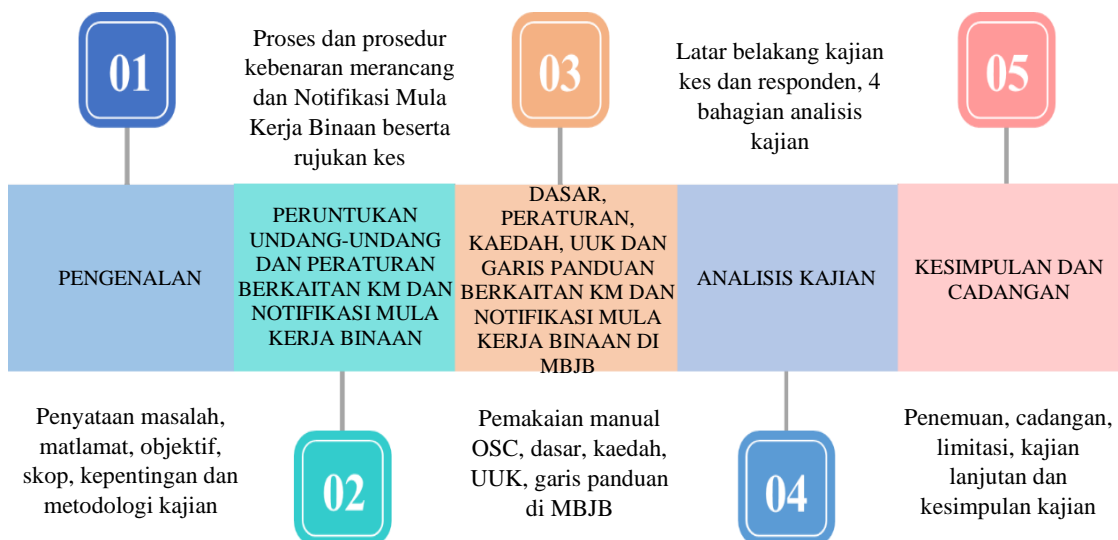
d) Bab 4 - Analisis Kajian

Analisis kajian dimulakan dengan latar belakang terhadap kajian kes dan responden yang terlibat. Empat (4) bahagian analisis kajian adalah sebagaimana berikut;

- i) Analisis pengetahuan responden tentang peraturan berkaitan kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan
- ii) Analisis ketidakpatuhan pihak berkuasa tempatan terhadap proses dan prosedur kelulusan kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan
- iii) Analisis punca ketidakpatuhan terhadap proses dan prosedur kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan yang berlaku di pihak berkuasa tempatan
- iv) Analisis implikasi ketidakpatuhan pihak berkuasa tempatan terhadap proses dan prosedur kebenaran merancang dan Notifikasi Mula Kerja Binaan

e) Bab 5 – Kesimpulan dan Cadangan

Penemuan dan pencapaian objektif kajian, limitasi kajian, cadangan penambahbaikan dan cadangan kajian lanjutan akan dihuraikan dalam bab ini. Kesimpulan adalah hasil dari dapatan proses kajian yang telah dijalankan.



Rajah 1.2 Susunatur Bab

RUJUKAN

- Ahmad Fuzi Arshad (2000) *Pemakaian Undang-undang Berkaitan Dengan Perancangan Oleh PBT – Dalam Seminar Ahli-ahli Majlis PBT Negeri Kelantan*, Jabatan Perancangan Bandar dan Wilayah UiTM
- Ahmad Fuzi Arshad (2000) *Reka Bentuk dan Kawalan Pembangunan – Sistem Kawalan Pembangunan, Teori dan Pelaksanaan – Kursus Pendek Perancangan Bandar dan Wilayah*, Jabatan Perancangan Bandar dan Wilayah UiTM
- Bahagian Korporat dan Perhubungan Awam, MBBJ (2016) *Johor Bahru – Kebanggaan Jauhar Selatan* ISBN 978-967-14719-0-6 MBBJ
- Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (2011) *Panduan Pelaksanaan Pengecualian Kebenaran Merancang*, ISBN 978-983-2839-23-1 KPKT
- Chua Yan Piau (2021) *Kaedah Penyelidikan (Kaedah dan Statistik Penyelidikan – Buku 1) Edisi Keempat* Mc Graw Hill ISBN 978-967-0761-49-7
- Current Law Journal* (2014) at High Court Malaya, Pulau Pinang *Di antara Sumitha Development (M) Sdn. Bhd. Lawan Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan Anor* - (2014) 9 CLJ
- Current Law Journal* (2015) at Court of Appeal Malaysia at Putrajaya [Appellate Jurisdiction] Civil Appeal No. B-01-127-04/2014 (11 Mei 2015) *Di antara Majlis Perbandaran Subang Jaya Lawan Visamaya Sdn. Bhd dan Lembaga Rayuan Negeri Selangor* - (2015) 7 CLJ
- Dewan Bahasa dan Pustaka *Kamus Dewan Edisi Keempat* <https://prpm.dbp.gov.my/cari1?keyword> diakses 2021
- Government of Negeri Johor Gazette* (2014) *Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) (Negeri Johor) Pindaan 2014* Warta Kerajaan Negeri Johor
- Hazizah Binti Sa'dan (2021) *Program Perkongsian Ilmu Siri 05/2021 Planmalaysia@Johor 11 Julai 2021 - Lembaga Rayuan* Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri Johor
- Ibrahim Wahab (1991) *Perancangan Bandar – Aspek Fizikal dan Kawalan Pembangunan* Dewan Bahasa dan Pustaka

- Jabatan Kerajaan Tempatan, KPKT (2019) *Surat Pengesahan KPKT kepada Semua PBT di Malaysia Berkenaan Pengesahan Tarikh Sah Laku Kelulusan Kebenaran Merancang*
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (2015) *Prosedur Permohonan Kebenaran Merancang – Panduan Pelaksanaan Akta 172* ISBN: 978-983-2839-75-0-JPBDSM
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2007) *Buku Panduan Penambahbaikan Sistem dan Penyampaian Prosedur dan Proses Cadangan Pemajuan, KPKT*
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2014) *Manual OSC 3.0 – Manual Agensi, KPKT- tidak diterbitkan*
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2019) *Manual OSC 3.0 Plus – Proses dan Prosedur Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat (OSC) Cetakan Pertama 2019 dan Cetakan Kedua 2020* ISBN 978-967-12812-4-6 KPKT
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2021) *Laporan Penemuan Awal Audit Pematuhan Manual OSC 3.0 Plus – Proses dan Prosedur Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat* KPKT Versi Oktober 2021
- Kerajaan Negeri Johor (1986) *Undang-undang Kecil Bangunan Seragam Negeri Johor, 1986*
- Mahkamah Rayuan Malaysia (2018) *Majlis Perbandaran Subang Jaya lawan Tetuan Mayland Valiant Sdn. Bhd. - Keputusan Mahkamah Rayuan pada 28 April 2018*
- Mahkamah Tinggi Malaya (2019) *Md Datar Bin Md Dais dan Asmah Binti Ab Gani lawan Mohd Harisan Bin Samad, Pentadbir Tanah Daerah Tangkak, Pengarah Tanah dan Galian Johor dan Pengarah Ukur Dan Pemetaan Johor* Ground Judgement JB-24NCVC-3016-08/2019
- Majlis Bandaraya Johor Bahru (1995) *Undang-undang Kecil Kerja Tanah (MBJB) 1995* JPU 77
- Majlis Bandaraya Johor Bahru (2014) *Dasar-dasar Yang Diluluskan Majlis Bandaraya Johor Bahru 1978-2013 Edisi Kedua* MBJB
- Majlis Bandaraya Johor Bahru (2015) *Panduan Pelaksanaan Manual OSC 3.0* Majlis Bandaraya Johor Bahru MBJB

- Majlis Bandaraya Johor Bahru (2021) *Perancangan Strategik Majlis Bandaraya Johor Bahru 2021-2016* MBBJ
- Majlis Bandaraya Johor Bahru (2021) *Prosedur Kualiti MS 9001: 2015 Proses Utama Pengawalan Pembangunan, Majlis Bandaraya Johor Bahru Versi November 2021* MBBJ
- Majlis Bandaraya Johor Bahru (2021) *Senarai Semakan Bagi Memajukan Permohonan Pelan Jalan Dan Perparitan Oleh Jurutera Perunding* MBBJ
- Majlis Bandaraya Pulau Pinang (2012) *Garis Panduan Untuk Memulakan Kerja-Kerja Pembinaan 2012* dimuat turun dari Halaman Rasmi MPPP (2021)
- Malaya Federations* (1955) *Town Board Enactment* Government Press
- Malayan Law Journal* (2015) at Federal Court (Putrajaya) Civil Appeal No 02(F)-50-08 Of 2013 (19 Mac 2015) *Di antara Au Kean Hoe Lawan Persatuan Penduduk D'villa Equestrian – (2015) 4 MLJ*
- Mohd Nasim Zakaria (2021) *Pengurusan Risiko ISO 9001: 2015* Bengkel Pemantapan Pengurusan Risiko MBBJ
- Murgan (2014) *Pelaksanaan Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976*, Seminar Penguatkuasaan Akta, MBBJ
- Murgan (2016) *Tinjauan Kes-kes Mahkamah Terdahulu - Kesalahan Prosedur Kelulusan Pelan Pemajuan di Pihak Berkuasa Tempatan*, Seminar *Procedures Matters*, MBBJ
- Pesuruhjaya Penyemak Undang-undang Malaysia (2006) *Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, (Akta 133)*
- Pesuruhjaya Penyemak Undang-undang Malaysia (2013) *Undang-undang Kecil Bangunan Seragam, 1984*
- Pesuruhjaya Penyemak Undang-undang Malaysia (2016) *Akta Kerajaan Tempatan 1976, (Akta 171)*
- Pesuruhjaya Penyemak Undang-undang Malaysia (2018) *Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, (Akta 172)*
- Penasihat Undang-Undang KPKT (Memo 3 Januari 2019) *Memo Pandangan Perundangan Berkaitan Keperluan Tempoh Kelulusan Kebenaran Merancang (KM) Masih Sah Semasa Pengeluaran Notis Mula Kerja (Borang B Di Dalam UKBS 1984)*
- Penasihat Undang-Undang KPKT (Memo 3 Disember 2020) *Memo Pandangan Undang-Undang Berkenaan Laporan Semakan Keselarasan Pelaksanaan*

- Prosedur OSC Di Pihak Berkuasa Tempatan Ke Atas Pekeliling Pembangunan Bil. 4 Tahun 2019 Kerajaan Negeri Kelantan : Insentif Kepada Pelabur Yang Melabur Di Negeri Kelantan*
- Plan Malaysia Johor (2014) *Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan Am Negeri Johor* (2014)
- Portal Rasmi IRDA (2021) *About IRDA - Introduction*
<https://www.irda.com.my/about-us/> diakses 2021
- Portal Rasmi Jabatan Kerajaan Tempatan (2021) *Konsep Kerajaan Tempatan*
<https://jkt.kpkt.gov.my/ms/MengenaiJKT/InfoJKT/KonsepKerajaanTempatan>
 diakses 2021
- Portal Rasmi Majlis Bandaraya Johor Bahru (2021) *Portal Rasmi MBBJ*
<https://www.mbjb.gov.my/> diakses 2021
- Rohana Yusof (2004) *Penyelidikan Sains Sosial* PTS Publication
- Salleh Buang (2018) *Lembaga Rayuan Satu Mekanisma Check & Balance Dalam Sistem Perancangan -Seminar Lembaga Rayuan 2018 Plan Malaysia@Selangor*
- Suhailizan Suliman, Amirul Haffiz Ariff, Shahrizan Sahid (2018) *Undang-Undang Pembangunan Tanah - Jurnal Land Jld. 2 Bil. 1 2018 ISSN 2600-7703*
- Suhailizan Suliman (2020) *Kebenaran Merancang dan Serah Balik Kurnia Semula – Akademi Perkhidmatan Tadbir Negeri Johor & UTM ISBN 947-983-42143-40*
- Suruhanjaya Pencegahan Rasuah (2016) *Buletin SPRM – Pengurusan Risiko Rasuah (Pengukuhan Imej, Tanggungjawab dan Akauntabiliti Organisasi)* ISSN 1675-5170
- Zamirzan Puji (2018) *Introduction to OSC 3.0 Plus - Seminar Pertubuhan Perancang Malaysia Cawangan Selatan : MIPSB*
- Zamirzan Puji (2019) *Teach In Pelaksanaan Manual OSC 3.0 Plus (Prosedur Pemajuan) Kepada Badan Profesional dan Pemaju, KPKT*

Temubual :

Aishah Abdul Kapi (2021) Sejarah Perancangan dan Pembangunan Johor Bahru – mantan pegawai perancang MBBB yang telah bersara pada tahun 2016.

Ibrahim Hamdan (2021) Pembangunan Johor Bahru – mantan arkitek MBBB yang telah bersara pada tahun 2019