

BAB 8 : PROSES DAN PROSEDUR PERANCANGAN

KANDUNGAN

8.0	PENGENALAN	8003
8.1	PERMOHONAN PEMBANGUNAN TANAH BERDASARKAN PERUNTUKAN KANUN TANAH NEGARA 1965 (AKTA 56)	8007
8.1.1	PROSES UBAH SYARAT	8007
8.1.2	PROSES PECAH SEMPADAN	8008
8.1.3	PROSES PENYATUAN TANAH	8010
8.1.4	PROSES PECAH BAHAGIAN	8011
8.2	PERMOHONAN PEMBANGUNAN TANAH BERDASARKAN PERUNTUKAN AKTA 172 (PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG)	8014
8.2.1	KEPERLUAN KEPADA KEBENARAN MERANCANG	8014
8.2.2	TATACARA MENGEMUKAKAN PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG	8019
8.3	PROSEDUR KELULUSAN PEMBANGUNAN TANAH SECARA KESELURUHAN	8020
8.3.1	PERINGKAT PERTAMA : PERMOHONAN KELULUSAN DASAR PEMBANGUNAN ATAUPUN KELULUSAN UBAH SYARAT (DI BAWAH SEKSYEN 124 KANUN TANAH NEGARA).	8021
8.3.2	PERINGKAT KEDUA : PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG	8027
8.3.3	PERINGKAT KETIGA : PERMOHONAN PECAH SEMPADAN / PENYATUAN / PECAH BAHAGIAN	8032
8.3.4	PERINGKAT KEEMPAT : PERMOHONAN KELULUSAN PELAN BANGUNAN	8033
8.3.5	PERINGKAT KELIMA : PERMOHONAN KELULUSAN SIJIL KELAYAKAN MENDUDUKI	8034
8.4.	CONTOH PROSES KEBENARAN MERANCANG DI PERINGKAT PIHAK BERKUASA PERANCANG TEMPATAN	8035
8.4.1	PROSES KEBENARAN MERANCANG DI MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU (MJBH)	8035
8.4.2	PROSES KEBENARAN MERANCANG DI MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG	8044
8.4.3	PROSES KEBENARAN MERANCANG DI MAJLIS DAERAH MUAR SELATAN	8049

8.5	PROSES PEMBANGUNAN TANAH DI DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR	8053
8.5.1	PERUNTUKAN PERUNDANGAN DI DALAM AKTA (PERANCANGAN) WILAYAH PERSEKUTUAN BERHUBUNG PERMOHONAN PERINTAH PEMBANGUNAN.	8053
8.5.2	PROSES PERMOHONAN PERINTAH PEMBANGUNAN DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR	8054
8.6	PERTIMBANGAN-PERTIMBANGAN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN KEBENARAN MERANCANG	8069
8.6.1	PENILAIAN KESAN ALAM SEKITAR	8069
8.6.2	PENILAIAN KESAN TRAFIK	8080

8.0 PENGENALAN

Pengawalan pembangunan di Semenanjung Malaysia dilaksanakan melalui dua peringkat iaitu peringkat negeri dan peringkat tempatan. Di peringkat negeri di Semenanjung Malaysia, Kerajaan Negeri bertanggungjawab sepenuhnya ke atas segala urusan mengenai penggunaan tanah, termasuk ubah syarat, pecah sempadan, penyatuan tanah dan lain-lain perkara yang berkaitan dengan tanah di negeri masing-masing. Di peringkat kerajaan tempatan, pihakberkuasa tempatan bertanggungjawab mengawal pembangunan di dalam kawasan perancangannya dari aspek teknikal seperti susunatur, reka bentuk bangunan, sistem laluan dan penyediaan kemudahan awam.

Sebahagian daripada fungsi perancangan adalah melibatkan kawalan ke atas pelbagai aktiviti pembangunan yang dijalankan oleh orang awam dan institusi untuk mewujudkan persekitaran yang sihat, selamat dan harmoni. Pengawalan yang dijalankan haruslah selari dengan dasar rancangan struktur dan cadangan rancangan tempatan. Dari segi pembangunan, prinsip yang diamalkan oleh kerajaan ialah tiada seorang individu mempunyai hak mutlak ke atas tanahnya sebaliknya hanya mempunyai hak eksklusif ke atas sesuatu harta tanah. Hak mutlak ke atas tanah hanya wujud di pihak kerajaan apabila diperlukan bagi menjaga kepentingan awam. Hak ini jelas di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172) yang mengadakan peruntukan melarang seseorang daripada menjalankan kegiatan atau aktiviti pembangunan tanpa kebenaran dari pihakberkuasa perancang tempatan melainkan kegiatan yang sedia ada telah wujud sebelum Akta ini berkuatkuasa. Sekiranya seseorang itu berhasrat untuk menjalankan aktiviti pembangunan, permohonan kebenaran merancang perlu dibuat untuk mendapat kebenaran bertulis daripada pihakberkuasa perancang tempatan.

Dalam menjalankan kawalan pembangunan, peruntukan di dalam Akta Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) merupakan asas kepada pentadbiran, pengawalan dan rujukan terhadap pembangunan tanah yang diamalkan di negara ini. Selain itu Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 dan lain-lain akta yang berkaitan juga merupakan rujukan kepada amalan pembangunan tanah oleh pihak-pihak berkuasa yang berkenaan.

Proses dan prosedur pembangunan tanah yang diperuntukkan di dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (disebut sebagai Permohonan Kebenaran Merancang) dan Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan (disebut sebagai Permohonan Perintah Pembangunan) adalah berbeza.

Prosedur permohonan pembangunan tanah adalah berbeza antara negeri di Semenanjung Malaysia disebabkan perbezaan peruntukan seksyen dalam Kanun Tanah Negara yang diamalkan oleh negeri masing-masing. Kelulusan pembangunan boleh diperolehi dengan mengikuti peruntukan seksyen 124 (kuasa Pihakberkuasa Negeri untuk mengubah syarat atas permohonan pemilik), seksyen 124A (Permohonan secara serentak untuk pecah sempadan) ataupun seksyen 204 (Penyerahan dan pemberimilikan semula) di dalam Kanun Tanah Negara.

Prosedur permohonan pembangunan tanah yang menggunakan seksyen 124 Kanun Tanah Negara melibatkan permohonan kelulusan mengubah syarat penggunaan tanah, pembatalan ataupun pemindaan apa-apa syarat nyata, atau sekatan kepentingan. Seterusnya, di bawah Bahagian 9 Kanun Tanah Negara pemohon boleh memecah sempadan, memecah bahagian ataupun menyatukan lot berdampingan dengan kelulusan Pengarah Tanah dan Galian Negeri atau pun Pentadbir Tanah.

Seksyen 124a membolehkan sesuatu permohonan ubah syarat-syarat, sekatan dan jenis dibuat secara serentak pecah sempadan. Manakala prosedur permohonan pembangunan tanah yang menggunakan peruntukan seksyen 204 di dalam Kanun Tanah Negara melibatkan proses penyerahan dan pemberian milik semula. Proses permohonan penyerahan dan pemberian milik semula ini pada asasnya terlibat dalam peringkat pertama permohonan pembangunan tanah iaitu proses permohonan kelulusan dasar perancangan. Peruntukan di dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) adalah terlibat di dalam permohonan kebenaran merancang iaitu berada di Peringkat Kedua dalam prosedur permohonan pembangunan tanah secara keseluruhan. Namun begitu, prosedur permohonan kebenaran merancang adalah berbeza dari satu pihak berkuasa tempatan dengan satu pihak berkuasa tempatan yang lain kerana tidak semua pihak berkuasa perancang tempatan menerimapai keseluruhan bahagian Akta 172 ini. Tiga contoh pihak berkuasa tempatan yang berlainan telah dipilih untuk menunjukkan perbezaan dalam amalan-amalan memproses sesuatu permohonan kebenaran merancang, iaitu Majlis Bandaraya Johor Bahru, Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan Majlis Daerah Muar Selatan. Selain itu, proses permohonan 'Perintah Pembangunan' di Dewan Bandaraya Kuala Lumpur yang mengguna pakai Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982 juga akan diperincikan. Perincian terhadap kedua-dua contoh berkenaan dapat menjelaskan secara praktikal mengenai perbezaan pemakaian antara akta-akta berkenaan dalam hal-hal yang berkait dengan peruntukan permohonan pembangunan tanah. Pertimbangan-pertimbangan lain yang diambil kira dalam sesuatu permohonan pembangunan tanah ialah Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA) dan Laporan Penilaian Kesan Trafik (TIA) juga dimuatkan kerana terdapat sesetengah cadangan pembangunan yang

dikehendaki untuk mengemukakan laporan-laporan tersebut oleh pihakberkuasa yang berkenaan.

8.1 PERMOHONAN PEMBANGUNAN TANAH BERDASARKAN PERUNTUKAN KANUN TANAH NEGARA 1965 (AKTA 56)

Kanun Tanah Negara 1965 merupakan suatu perundangan yang memerihalkan dan berkuasa terhadap perkara-perkara berhubung pentadbiran tanah. Penggubalan Akta ini adalah bertujuan untuk mewujudkan keseragaman pentadbiran tanah di antara negeri-negeri di Semenanjung Malaysia. Berdasarkan kepada prosedur dan proses pembangunan tanah di Semenanjung Malaysia, sesuatu tanah yang dicadang untuk dimajukan dikehendaki terlebih dahulu mendapat kelulusan dasar daripada Pihakberkuasa Negeri kawasan yang berkenaan. Pada peringkat mendapatkan kelulusan dasar inilah beberapa peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 digunapakai dalam proses pembangunan tanah iaitu permohonan ubah syarat, pecah sempadan, penyatuan dan pecah bahagian tanah.

Proses kelulusan Pembangunan Tanah Bagi Semenanjung Malaysia adalah seperti di Rajah 8.1

8.1.1 Proses Ubah Syarat

Proses ubah syarat tanah melibatkan peruntukan di bawah seksyen 124 Kanun Tanah Negara 1965 iaitu kuasa Pihakberkuasa Negeri untuk mengubah syarat, dan lain-lain atas permohonan pemilik tanah. Pemohon dikehendaki mengubah syarat kegunaan tanahnya kepada jenis kegunaan tanah yang hendak dimajukan sekiranya syarat kegunaan tanahnya berlainan dengan kegunaan tanah yang hendak dimajukan. Namun begitu, sekiranya kegunaan tanah yang dicadangkan untuk dimajukan sama dengan guna tanah semasa, tanah tersebut tidak perlu melalui proses ubah syarat.

Di bawah seksyen 124 Kanun Tanah Negara, ubah syarat tanah bermaksud menukar syarat tanah dari satu jenis

penggunaan kepada satu jenis penggunaan yang lain daripada yang dibenarkan sekarang. Contohnya, sebidang tanah yang ditetapkan bagi maksud pertanian boleh ditukar penggunaan untuk maksud bangunan (kediaman/ perniagaan) atau industri dengan mengemukakan permohonan kepada Pejabat Tanah Daerah atau Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri.

Di bawah seksyen 124A, pemohon boleh mengemukakan secara serentak permohonan pecah sempadan tanah dengan permohonan ubah syarat tanah.

8.1.2 Proses Pecah Sempadan

Pecah sempadan tanah bermaksud tanah yang dipegang di bawah hak milik tetap, sama ada hak milik Pejabat Pendaftar atau Pejabat Tanah dipecah sempadan kepada dua bahagian atau lebih. Setiap bahagian yang telah dipecahkan akan dimiliki oleh tuan punya yang sama atau tuan punya bersama yang sama di bawah hakmilik-hakmilik yang berasingan. Kelulusan permohonan pecah sempadan akan diberi setelah kelulusan pelan susunatur diperolehi daripada pihakberkuasa perancang tempatan.

Sebagaimana yang diperuntukkan di dalam seksyen 135(2) Kanun Tanah Negara jika ketiadaan apa-apa arahan yang bertentangan daripada Pihakberkuasa Negeri, kelulusan pecah sempadan bolehlah diberikan oleh Pengarah Negeri atau Pentadbir Tanah.

Di bawah seksyen 136 Kanun Tanah Negara , permohonan pecah sempadan tanah boleh diluluskan hanya jika syarat-syarat berikut dipatuhi :

- (a) Pecah sempadan itu tidak akan melanggar apa-apa sekatan kepentingan yang tanah itu pada masa itu tertakluk ;
- (b) Pecah sempadan untuk tanah tersebut tidak bertentangan dengan peruntukan mana-mana undang-undang bertulis yang pada masa itu berkuatkuasa, dan apa-apa kehendak yang dikenakan mengenainya oleh atau apa-apa undang-undang sedemikian telah dipatuhi;
- (c) Jika tanah tersebut berada di dalam kawasan pihak berkuasa tempatan, kelulusan daripada pihak berkuasa perancang tempatan berkenaan hendaklah diperolehi terlebih dahulu. Kelulusan yang diberikan oleh pihak berkuasa tempatan tidak boleh bertentangan dengan mana-mana pelan yang diluluskan oleh Pihak berkuasa Negeri
- (d) Tiada butiran hasil tanah masih terhutang mengenai tanah itu;
- (e) Tanah tersebut telah mendapat persetujuan secara bertulis daripada pihak-pihak tertentu yang mempunyai kepentingan tertentu ke atas tanah seperti pemegang gadaian, pajakan atau lien. Persetujuan bertulis daripada setiap orang atau pihak yang berhak mendapat faedah gadaian, pajakan atau lien pada masa permohonan pecah sempadan dibuat hendaklah diperolehi sebelum boleh diluluskan permohonan pecah sempadan boleh diluluskan.
- (f) Bagi tanah yang dikelaskan untuk kegunaan pertanian, keluasan pecah sempadan tanah tersebut boleh

diluluskan dengan syarat keluasan tiap-tiap bahagian tidak kurang daripada dua perlima hektar.

(g) Bentuk setiap bahagian yang dipecah sempadan hendaklah sesuai dengan maksud cadangan tanah tersebut. Bentuk yang tidak sesuai dengan tujuan penggunaan tanah tidak akan diluluskan.

(h) Setiap bahagian tanah yang hendak dipecah sempadan mestilah mempunyai jalan keluar masuk yang sah.

Berdasarkan kepada prosedur permohonan pembangunan tanah yang diamalkan di Semenanjung Malaysia, kecuali bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Putrajaya, permohonan untuk pecah sempadan tanah berada di peringkat yang ketiga iaitu setelah kelulusan pelan susunatur diperolehi. Namun begitu, menerusi seksyen 124A permohonan pecah sempadan boleh dikemukakan serentak dengan permohonan ubah syarat.

8.1.3 Proses Penyatuan Tanah

Penyatuan tanah bermaksud bahawa dua atau lebih lot tanah yang berdampingan dan di bawah hakmilik yang berasingan, dicantumkan menjadi satu dan dipegang di bawah satu hakmilik. Mana-mana dua atau lebih lot tanah akan dikira sebagai berdampingan sekiranya tanah-tanah tersebut berkongsi sekurang-kurangnya satu sempadan yang sama. Penyatuan tanah juga tidak boleh dibuat sekiranya tanah-tanah tersebut berada di bawah pegangan yang berlainan iaitu satu lot dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar dan satu lagi di bawah pegangan hakmilik Pejabat Tanah.

Sebagaimana yang diperuntukkan dalam seksyen 146(2) Kanun Tanah Negara, jika ketiadaan apa-apa arahan yang

bertentangan daripada Pihakberkuasa Negeri, Pentadbir Tanah dikehendaki memberi kelulusan penyatuan jika pegangan tanah tersebut adalah di bawah hakmilik Pejabat Tanah dan keluasan tanah yang hendak disatukan tidak melebihi empat (4) hektar.

Seksyen 147 Kanun Tanah Negara memperuntukkan bahawa penyatuan tanah boleh diluluskan oleh Pengarah Tanah Galian Negeri atau Pentadbir Tanah jika peruntukan di bawah seksyen 136(1)(a)-(g) untuk kelulusan pecah sempadan tanah telah dipenuhi dengan meninggalkan perenggan (c)(iii). Dalam keadaan-keadaan tertentu seperti yang diperuntukkan di bawah seksyen 147(2), keizinan Pihakberkuasa Negeri adalah diperlukan sebelum apa-apa penyatuan boleh diluluskan .

8.1.4 Proses Pecah Bahagian

Pecah bahagian tanah bermaksud bahawa tanah yang dimiliki di bawah hakmilik tetap, samada hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah, oleh dua orang atau lebih, dipecah bahagikan supaya setiap pemilik bersama tanah tersebut mendapat hakmilik yang berasingan. Setiap bahagian tanah yang hendak dibahagikan di bawah hakmilik berasingan ini hendaklah mempunyai keluasan yang sama atau hampir sama.

Sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 140(2) Kanun Tanah Negara, kelulusan pecah bahagian hendaklah diberi jika ianya tidak bertentangan dengan arahan Pihakberkuasa Negeri. Bagi tanah yang dimiliki di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar, kelulusan akan diberi oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri manakala bagi tanah yang dimiliki di bawah hakmilik Pejabat Tanah akan diluluskan oleh Pentadbir Tanah. Namun begitu, menerusi

peruntukan di bawah seksyen 141 Kanun Tanah Negara, permohonan pecah bahagian tanah boleh diluluskan hanya jika syarat-syarat berikut dipatuhi :

- (a) Pemilik-pemilik bersama tanah tersebut telah bersetuju dengan permohonan pecah bahagian ini;
- (b) Tanah tersebut dipecahkan dengan keluasan setiap bahagian tanah adalah sama atau hampir sama;
- (c) Tanah tersebut tidak terikat dengan apa-apa sekatan kepentingan yang boleh menyebabkan sesuatu pecah bahagian tidak boleh dilakukan;
- (d) Pecah bahagian yang dipohon ke atas tanah tersebut tidak bercanggah dengan mana-mana peruntukan undang-undang bertulis lain;
- (e) Kebenaran daripada pihakberkuasa perancang diperolehi terlebih dahulu bagi tanah yang terletak di dalam kawasan pihakberkuasa tempatan. Pecah bahagian tanah tersebut juga tidak bercanggah dengan mana-mana pelan / rancangan yang telah diluluskan oleh Pihakberkuasa Negeri atau pihakberkuasa tempatan berkenaan;
- (f) Sekiranya Pihakberkuasa Negeri telah membuat arahan di bawah seksyen 135(2) Kanun Tanah Negara bahawa pecah bahagian tanah yang tertentu tidak boleh diluluskan kecuali persetujuan telah diperolehi daripada badan/pihakberkuasa yang diwujudkan di bawah arahan itu, maka persetujuan daripada Pihakberkuasa Negeri perlu diperolehi terlebih dahulu;

- (g) Tanah tersebut tidak menanggung sebarang hutang atau sebarang butiran hasil tanah yang belum dijelaskan;
- (h) Bagi tanah yang tertakluk kepada gadaian, pajakan atau lien, maka persetujuan daripada pihak-pihak yang terlibat untuk mendapat faedah daripada gadaian, pajakan atau lien itu perlu diperolehi sebelum kelulusan pecah bahagian diberi;
- (i) Bagi tanah pertanian, keluasan minimum bagi setiap bahagian yang hendak dipecah bahagi tidak boleh kurang daripada dua perlima hektar. Jenis penggunaan tanah yang lain iaitu selain daripada tanah pertanian, setiap bahagian yang dipecahkan hendaklah mempunyai keluasan tidak kurang daripada keluasan minimum yang telah ditetapkan oleh pihakberkuasa tempatan (bagi tanah yang berada di dalam kawasan pihakberkuasa tempatan) atau Pihakberkuasa Negeri (bagi tanah yang berada di luar kawasan pihakberkuasa tempatan);
- (j) Bentuk tanah yang dipecah bahagi hendaklah bersesuaian dengan maksud cadangan penggunaan ke atas tanah tersebut;
- (k) Setiap tanah yang dipecah bahagi hendaklah mempunyai jalan keluar masuk ke tanah tersebut.

8.2 PERMOHONAN PEMBANGUNAN TANAH BERDASARKAN PERUNTUKAN AKTA 172 (PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG)

Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172), memperuntukkan bahawa sebelum seseorang itu boleh memula, mengusaha atau menjalankan apa-apa pemajuan di atas tanahnya, ia perlu mendapatkan kebenaran merancang daripada pihakberkuasa perancang tempatan. Kebenaran merancang yang diberikan oleh pihakberkuasa tempatan kepada seseorang di bawah peruntukan seksyen 22 membolehkan ia menjalankan sesuatu 'pemajuan' di atas tanahnya mengikut pelan dan syarat-syarat yang dikenakan di dalam kebenaran merancang tersebut. Syarat-syarat tersebut akan menentukan antara lain cadangan penjajaran dan kelebaran jalan, lorong belakang, garisan bangunan, ketinggian bangunan, kepadatan pembangunan, nisbah plot, kawasan plinth, peruntukan rezab sungai dan perparitan, rezab kawasan pembedungan, peruntukan kawasan lapang, kemudahan awam dan sebagainya.

Berdasarkan kepada amalan-amalan semasa prosedur permohonan pembangunan tanah yang diamalkan oleh pihakberkuasa tempatan di Semenanjung Malaysia, permohonan kebenaran merancang perlu dipohon kepada pihakberkuasa tempatan yang berkenaan setelah kelulusan dasar pembangunan diperolehi daripada Pihakberkuasa Negeri. Namun begitu, prosedur pemprosesan sesuatu permohonan kebenaran merancang adalah berbeza-beza di setiap pihakberkuasa perancang tempatan.

8.2.1 Keperluan Kepada Kebenaran Merancang

Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 memperuntukkan kuasa kepada pihakberkuasa perancang tempatan untuk mengatur, mengawal dan merancang pemajuan serta penggunaan semua tanah dan bangunan

yang terletak di dalam kawasan bidang kuasanya. Ini bertujuan untuk memastikan pemajuan dan penggunaan tanah oleh seseorang individu atau pemaju dapat dijalankan dalam keadaan teratur dan tidak menimbulkan masalah terutama kepada orang awam atau penduduk lain dalam kawasan tersebut seperti pencemaran, kacau ganggu dan kesesakan lalulintas. Ia juga bertujuan untuk mewujudkan suatu persekitaran yang selesa, selamat dan harmoni kepada penghuninya. Oleh itu, sebelum pemberian kebenaran merancang kepada sesuatu cadangan pemajuan, pihakberkuasa perancang tempatan dikehendaki di bawah peruntukan Akta 172 mengambil kira semua perkara yang perlu untuk perancangan yang berkesan.

Mengikut tafsiran Akta 172, pemajuan bermaksud *“menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan,perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seupamanya pada, di atas di sebelah, atau di bawah tanah, membuat sesuatu perubahan matan tentang penggunaan sesuatu tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian atau mana-mana bahagian daripadanya atau memecah-empadan atau mencantumkan tanah”*.

Pada amnya perincian aktiviti-aktiviti yang dianggap pemajuan dan memerlukan kelulusan kebenaran merancang adalah termasuk:

- (a) Kerja-kerja bangunan yang meliputi meruntuh, berdiri, mendirikan semula atau meluaskan sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya yang meliputi;
- (i) Apa-apa tambahan pada tinggi atau luas lantai sesuatu bangunan;

- (ii) Membuat bumbung atau membuat semula bumbung sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya;
- (iii) Apa-apa tambahan atau perubahan kepada sesuatu bangunan yang menyentuh atau mungkin akan menyentuh susunan parit, kebersihan atau keteguhannya;
- (iv) Apa-apa kerja tambahan atau perubahan kepada sesuatu bangunan (samada sebelum atau selepas bangunan itu dibina) yang bercanggah dengan kebenaran merancang dan kelulusan pelan bangunan yang diperolehi daripada pihakberkuasa berkenaan.
- (v) Apa-apa tambahan atau perubahan kepada sesuatu bangunan yang menyentuh secara matan atau mungkin akan menyentuh secara matan bangunan berkenaan ; dan
- (vi) Apa-apa kerja lain yang biasanya diusahakan oleh seseorang yang menjalankan urusan pembinaan bangunan;
- (b) kerja-kerja kejuruteraan (termasuklah membentuk atau meratakan tanah, membentuk atau menyusun jalan masuk ke sesuatu jalan atau menyusun kabel, sesalur ataupun bekalan air), perlombongan, perindustrian atau apa-apa kerja lain seumpamanya.
- (c) Membuat sesuatu perubahan matan dalam penggunaan tanah atau bangunan yang meliputi:

- (i) apa-apa tambahan pada bilangan unit dalam suatu bangunan lebih daripada bilangan yang diluluskan oleh sesuatu pihakberkuasa.
 - (ii) Penggunaan suatu bangunan yang bukan asalnya dibina untuk kediaman manusia sebagai rumah tempat tinggal;
 - (iii) Apa-apa perubahan atau tambahan kepada bahagian bangunan (samada bahagian di sebelah dalam yang bercantum dengan bahagian luar bangunan) sebagaimana yang ditetapkan atau ditakrifkan dalam mana-mana undang-undang bertulis berkenaan dengan bangunan-bangunan;
 - (iv) Apa-apa penggunaan sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya yang bersalahan atau bercanggah dengan sesuatu peruntukan pemajuan;
 - (v) Penggunaan sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya yang mulanya dibina sebagai rumah tinggal bagi maksud-maksud lain.
- (d) Memecah sempadan dan penyatuan tanah.

Seksyen 19(2) menyenaraikan beberapa jenis aktiviti yang tidak memerlukan kebenaran merancang seperti berikut;

- (a) Kerja-kerja bahagian dalaman bangunan (operasi).
- (b) Kerja-kerja yang dijalankan oleh pihakberkuasa yang menyediakan kemudahan awam (operasi)
- (c) Kerja-kerja pertanian (operasi)
- (d) Penggunaan yang bersifat sementara – panggung atau pertunjukan sementara atau bergerak,

pameran sementara, pestaria, istiadat atau kebesaran sementara yang bercorak agama (kegunaan)

- (e) Bangunan untuk pekerja yang terlibat dalam pembinaan atas tanah tersebut (kegunaan)
- (f) Kegunaan tanah di perkarangan rumah semata-mata untuk menikmati rumah tinggal itu (kegunaan)
- (g) Membuat perubahan matan kepada penggunaan tanah atau bangunan yang ditetapkan oleh Pihakberkuasa Negeri tidak perlukan kebenaran merancang (kegunaan).

Kesemua aktiviti di atas ialah 'pemajuan' mengikut takrif Akta 172 dan pengecualian tersebut mempunyai tiga tujuan utama iaitu:

- (a) Untuk mempercepatkan proses menyedia atau menyelenggarakan kemudahan perkhidmatan awam.
- (b) Untuk menggalak dan membantu sektor pembangunan tertentu seperti pertanian.
- (c) Untuk memberi jaminan kebebasan individu ke atas harta benda mereka.

Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 membolehkan Pihakberkuasa Negeri mengadakan kaedah-kaedah bagi maksud memperuntukkan kelas-kelas penggunaan tanah dan bangunan atau bahagian-bahagiannya. Ini bermaksud bahawa kebenaran merancang tidak perlu dipohon sekiranya ia melibatkan perubahan dari satu kegunaan

kepada satu kegunaan yang lain dalam kelas kegunaan yang sama.

8.2.2 Tatacara Mengemukakan Permohonan Kebenaran Merancang

Permohonan kebenaran merancang hendaklah dikemukakan kepada pihakberkuasa tempatan selaku pihakberkuasa perancang tempatan kawasannya. Pada kebiasaannya, perunding dilantik, yang terdiri daripada jururancang bandar supaya mampu untuk memberikan nasihat dari segi proses permohonan dan juga memberikan alternatif pemajuan yang paling optimum serta membantu dalam memastikan semua kelulusan yang diperlukan diperolehi dalam jangka masa yang munasabah. Penjelasan mengenai prosedur permohonan kebenaran merancang yang lebih terperinci akan dijelaskan di bahagian 8.3.2.

8.3 PROSEDUR KELULUSAN PEMBANGUNAN TANAH SECARA KESELURUHAN

Prosedur kelulusan pembangunan tanah yang akan diterangkan seterusnya menerusi bahagian ini merupakan prosedur secara keseluruhan yang kebiasaannya diamalkan di negeri-negeri Semenanjung Malaysia kecuali bagi kawasan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Putrajaya. Prosedur yang akan diterangkan ini merupakan pelaksanaan ke atas kombinasi peruntukan di dalam Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Berbeza dengan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Putrajaya, di mana masing-masing menggunakan peruntukan akta masing-masing iaitu Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan) 1982 (Akta 267) dan Akta Perbadanan Putrajaya 1995 (Akta 536) di dalam pemprosesan sesuatu permohonan pembangunan tanah di kawasannya.

Pada asasnya, prosedur permohonan pembangunan tanah melibatkan lima peringkat utama yang perlu dilalui oleh pemohon iaitu :

- (a) Peringkat Pertama Permohonan Kelulusan Dasar Pembangunan ataupun kelulusan Ubah syarat; (di bawah seksyen 124 Kanun Tanah Negara)
- (b) Peringkat Kedua ialah permohonan kebenaran merancang; (di bawah seksyen 21(1) Akta 172)
- (c) Peringkat Ketiga ialah permohonan pecah sempadan / penyatuan / pecah bahagi; (di bawah seksyen 136 Kanun Tanah Negara)
- (d) Peringkat Keempat ialah permohonan kelulusan pelan bangunan; (di bawah seksyen 70 Akta 133) dan

- (e) Peringkat Kelima berkenaan permohonan kelulusan sijil kelayakan menduduki (*Certificate of Fitness for Occupation*), (di bawah Undang-Undang Kecil 27, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984)

8.3.1 Peringkat Pertama : Permohonan Kelulusan Dasar Pembangunan ataupun kelulusan Ubah syarat (di bawah seksyen 124 Kanun Tanah Negara).

Kelulusan dasar adalah di mana Pihakberkuasa Negeri memberi kelulusan secara dasar terhadap sesuatu cadangan pembangunan setelah Pihakberkuasa Negeri berpuas hati bahawa cadangan pembangunan tersebut telah mematuhi dasar Kerajaan Negeri serta rancangan pemajuan bagi kawasan tersebut. Ia juga dapat membantu pemohon mengenalpasti langkah-langkah atau tindakan yang perlu diambil selanjutnya. Pada peringkat kelulusan dasar pembangunan ini, ianya hanya melibatkan proses ubah syarat tanah.

Permohonan ini hendaklah dikemukakan oleh pemilik atau pemilik-pemilik tanah kepada Pejabat Tanah Daerah (PTD) dan Pejabat Tanah Daerah akan merujuk permohonan tersebut ke Pejabat Tanah dan Galian Negeri. Untuk menjimatkan masa, permohonan untuk pecah sempadan boleh dibuat serentak dengan permohonan ubah syarat tetapi kelulusan pada peringkat ini hanya melibatkan kelulusan untuk ubah syarat sahaja walaupun kedua-dua permohonan akan diproses serentak. Kelulusan untuk pecah sempadan tanah akan diberikan setelah kelulusan pelan susunatur diperolehi oleh pada peringkat kedua iaitu peringkat permohonan kebenaran merancang.

Proses-proses permohonan ubah syarat dan pecah sempadan, jika disertakan bersama, akan melalui peringkat-peringkat seperti berikut :

a. Langkah Pertama : Pejabat Tanah Daerah menerima permohonan untuk “Ubah Syarat”.

(a) Permohonan ubah syarat hendaklah dikemukakan oleh pemilik tanah dengan menggunakan borang yang ditetapkan di dalam Kaedah-kaedah Tanah Negeri.

(b) Setiap permohonan hendaklah disertakan dengan :

(i) Pelan tanah

(ii) Perakuan carian rasmi

(iii) Bayaran permohonan (jika bayaran itu ditetapkan di dalam Kaedah-kaedah Tanah Negeri)

(iv) Persetujuan bertulis tiap-tiap orang / badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah atau mempunyai tuntutan kepentingan di bawah mana-mana tenang yang dikecualikan daripada pendaftaran.

(v) Penerimaan permohonan akan difailkan serta merta oleh Pejabat Tanah Daerah dan pemohon akan dimaklumkan bahawa permohonan yang dikemukakan oleh pemohon telah diterima.

b. Langkah Kedua : Pejabat Tanah Daerah (PTD) akan membuat laporan penuh mengenai tanah pemohon

(a) Setelah Pejabat Tanah Daerah mendapati permohonan yang dikemukakan adalah lengkap, Pejabat Tanah Daerah akan memeriksa tanah pemohon dan membuat

satu laporan penuh mengenai tanah pemohon.

Laporan tersebut akan mengandungi syarat-syarat, kawasan, rupa dan penggunaan tanah pemohon atau apa sahaja yang didapati di atas tanah pemohon dan juga perkara-perkara lain yang boleh membantu Pejabat Tanah Daerah untuk membuat keputusan.

- (b) Laporan tersebut juga akan menyatakan jabatan-jabatan yang patut dirujuk untuk memberi ulasan dan nilai pasaran semasa tanah berkenaan.

c. Langkah Ketiga: Pejabat Tanah Daerah akan merujuk permohonan kepada jabatan-jabatan berkaitan.

- (a) Antara jabatan yang mungkin akan dirujuk adalah Jabatan Pertanian, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Jabatan Kerja Raya, Jabatan Pengairan dan Saliran, pihakberkuasa tempatan, Jabatan Kesihatan, Jabatan Penerbangan Awam dan Tenaga Nasional Berhad.

- (b) Pejabat Tanah Daerah juga akan mendapatkan nilai pasaran semasa tanah berkenaan daripada Jabatan Penilaian untuk tujuan penaksiran premium tambahan.

d. Langkah Keempat : Pejabat Tanah Daerah menyedia dan mengemukakan laporan untuk pertimbangan Pihakberkuasa Negeri.

- (a) Laporan yang hendak dikemukakan untuk pertimbangan Pihakberkuasa Negeri akan

disalurkan melalui Pejabat Tanah dan Galian Negeri.

- (b) Permohonan yang dikemukakan oleh pemohon seterusnya akan dipertimbangkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.
- (c) Pejabat Tanah dan Galian akan menyerahkan keputusan permohonan kepada Pejabat Tanah Daerah untuk tindakan Pejabat Tanah Daerah selanjutnya.

e. Langkah Kelima : menyampaikan keputusan permohonan kepada pemohon

- (a) Keputusan terhadap permohonan tukar syarat yang telah diberikan oleh Pejabat Tanah dan Galian kepada Pejabat Tanah Daerah akan segera dimaklumkan kepada pemohon.
- (b) Sekiranya permohonan berkenaan diluluskan, Pejabat Tanah Daerah akan memberitahu pemohon mengenai :
 - (i) Kelulusan permohonan berserta dengan semua syarat-syarat;
 - (ii) Meminta pemohon membayar premium tambahan dalam tempoh yang dinyatakan seperti yang terdapat dalam kaedah-kaedah Tanah Negeri atau sebagaimana yang diputuskan oleh Pihakberkuasa Negeri;
 - (iii) Meminta pemohon supaya mengemukakan Daftar Hakmilik Kekal untuk dibuat catitan

pembatalan, pindaan atau mana-mana kemasukan lain.

f. Langkah Keenam : Penyediaan memorandum untuk tindakan Pihakberkuasa Pendaftaran berkenaan.

- (a) Setelah semua bayaran yang ditetapkan telah dijelaskan, satu memorandum akan disediakan oleh Pejabat Tanah Daerah yang mengandungi kelulusan permohonan di bawah seksyen 124 Kanun Tanah Negara dan arahan yang berhubung dengannya untuk dikemukakan kepada pihakberkuasa pendaftaran berkenaan.

g. Langkah Ketujuh : membuat catitan, pembatalan atau kemasukan di dalam dokumen hakmilik.

- (a) Apabila memorandum seperti yang disebut di atas telah disediakan, Pejabat Tanah Daerah akan membuat catitan, pembatalan atau kemasukan ke dalam dokumen hakmilik. Sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 124(7) Kanun Tanah Negara, catitan tersebut adalah merangkumi tarikh dan kuasa catitan, pembatalan atau kemasukan dan ianya hendaklah ditandatangani atau dimeterikan.
- (b) Dalam keadaan di mana permohonan ubah syarat dan pecah sempadan dibuat secara serentak, catitan, pembatalan atau kemasukan berhubung dengan kelulusan ubah syarat akan dibuat di dalam dokumen hakmilik sebelum diambil apa-apa tindakan untuk mendaftarkan hakmilik-hakmilik bagi

bahagian-bahagian pecah sempadan apabila permohonan pecah sempadan diluluskan.

Proses permohonan Kelulusan Dasar Pembangunan seperti yang diterangkan di atas lazimnya merupakan proses-proses yang diamalkan di negeri-negeri di Semenanjung Malaysia. Di Negeri Johor, peringkat untuk mendapatkan Kelulusan Dasar pembangunan berada di peringkat Serah Balik Kurnia Semula 1 (SBKS 1). Proses Serah Balik Kurnia Semula digunakan adalah bagi meringkaskan prosedur permohonan di mana dengan kaedah ini, proses ubah syarat, pecah sempadan dan penyatuan tanah dapat dipertimbangkan secara serentak. Ini bermakna, dengan penyerahan tanah kepada Kerajaan Negeri, secara otomatiknya tanah tersebut bebas dari segala syarat dan sekatan seksyen 199(1), seksyen 202(1), seksyen 204E(3) dan seksyen 204G(2), Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56). Apabila Kerajaan Negeri mengurniakan semula tanah tersebut, barulah jenis kegunaan tanah tersebut ditentukan dan dikenakan syarat dan sekatan ke atasnya selaras dengan keperluan-keperluan perancangan. Serah Balik Kurnia Semula peringkat satu hanya melibatkan pertimbangan Kerajaan Negeri secara dasar sahaja dan ianya hanya melibatkan permohonan pembangunan yang mempunyai keluasan 4 hektar ke atas.

Permohonan pembangunan yang kurang daripada 4 hektar tidak perlu melalui peringkat satu tetapi boleh terus ke peringkat kedua.

8.3.2 Peringkat Kedua : Permohonan Kebenaran Merancang

Setelah kelulusan dasar pembangunan diperolehi, pemohon dikehendaki mengemukakan permohonannya kepada pihakberkuasa perancang tempatan untuk mendapatkan kebenaran merancang. Permohonan kebenaran merancang dibuat mengikut cara yang ditentukan di dalam Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) Akta 172. Maklumat serta dokumen-dokumen yang perlu disertakan berbeza-beza mengikut pihakberkuasa perancang tempatan. Langkah-langkah yang lazimnya diamalkan dalam permohonan kebenaran merancang adalah seperti berikut -

a. Langkah Pertama :

Sesuatu permohonan untuk kebenaran merancang bagi sesuatu pemajuan hendaklah dikemukakan kepada Pihakberkuasa perancang tempatan untuk perhatian Jabatan Perancangan Bandar dan Desa dengan menggunakan Borang A Jadual Pertama Kaedah 2(1) Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) seksyen 21 Akta 172 . Penyerahan Borang A tersebut haruslah disertakan dengan dokumen-dokumen yang telah disebut di dalam Jadual Kedua Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am). Setelah penyerahan dokumen-dokumen tersebut dilakukan, pihakberkuasa perancang tempatan perlu memproses permohonan kebenaran merancang seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 8.2.

Permohonan kebenaran merancang mestilah disertakan dengan dokumen-dokumen seperti yang disenaraikan di dalam Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan ini. Di samping itu, seksyen 21A memperuntukkan perlunya laporan cadangan pemajuan dikemukakan bersama permohonan, jika dikehendaki berbuat demikian.

b. Langkah Kedua:

Setelah pihakberkuasa perancang tempatan (PBPT) mendapati bahawa borang permohonan tersebut berserta maklumat dan dokumen-dokumen telah lengkap mengikut syarat-syarat permohonan, pihakberkuasa perancang tempatan akan mendaftarkan permohonan tersebut. Permohonan berkenaan kemudiannya akan dirujuk kepada jabatan-jabatan teknikal untuk mendapatkan ulasan. Jabatan-jabatan teknikal terlibat akan mengembalikan semula permohonan berkenaan kepada pihakberkuasa perancang tempatan berserta ulasan masing-masing.

Pihakberkuasa perancang tempatan akan meneliti ulasan-ulasan dari jabatan-jabatan teknikal serta menyemak pelan susunatur dan menentukan sama ada permohonan tersebut memenuhi keperluan Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (KKPP) (Am) Akta 172. Jika didapati permohonan tersebut perlu membuat perubahan, arahan bertulis akan dihantarkan kepada pemohon supaya pemohon meminda permohonannya berdasarkan ulasan-ulasan atau syarat-syarat yang dicadangkan oleh jabatan-jabatan teknikal yang telah dirujuk pihakberkuasa perancang tempatan.

Pemohon dikehendaki mengembalikan semula permohonannya kepada pihakberkuasa perancang tempatan setelah pindaan dibuat sebagaimana yang diarah dalam tempoh yang ditetapkan atau tempoh yang telah dilanjutkan. Permohonan akan disifatkan telah ditarikbalik jika pemohon tidak mengemukakan semula permohonannya kepada pihakberkuasa perancang tempatan dalam tempoh masa ditetapkan atau dalam tempoh yang dilanjutkan .

Seterusnya, bagi kawasan yang tidak mempunyai Rancangan Tempatan, pihakberkuasa perancang tempatan akan mengeluarkan notis secara bertulis kepada pemilik tanah yang bersempadan dengan tanah pemohon untuk memberitahu tentang hak mereka untuk membantah terhadap permohonan dalam tempoh 21 hari dari tarikh notis disampaikan. Sekiranya ada bantahan dibuat, pihakberkuasa perancang tempatan akan mendengar bantahan berkenaan dalam masa 30 hari. Pembicaraan untuk mendengar bantahan ini akan diadakan apabila ada permintaan. Jika tiada bantahan dibuat, permohonan pemohon akan terus dipertimbangkan oleh pihakberkuasa perancang tempatan.

Keputusan permohonan kebenaran merancang akan diberitahu kepada pemohon seperti berikut :

i. Permohonan yang diluluskan

- (a) Pemberian kebenaran merancang diberi secara mutlak atau dengan syarat;

- (b) Menyatakan tarikh lulus atau luput kebenaran merancang;
- (c) Menyatakan tempoh terhadap kebenaran merancang penggunaan tanah dan bangunan [seksyen 22(5)(a)];
- (d) Mengenakan syarat-syarat kerja yang boleh dijalankan dan cara setakat mana kerja-kerja itu boleh dijalankan [seksyen 22(5)(b)(ii)]

ii. Permohonan yang ditolak

- (a) Pemohon dimaklumkan mengenai hak sebagai pemohon untuk merayu di bawah peruntukan seksyen 23(1)(a); dan
- (b) Memaklumkan alamat pendaftar Lembaga Rayuan dan tempoh membuat rayuan.

Notis kepada pembantah;

- (a) Hak pembantah untuk membuat rayuan kepada Lembaga Rayuan di bawah peruntukan seksyen 23(1)(b) Akta 172; dan
- (b) Memaklumkan alamat Pendaftar Lembaga Rayuan dan tempoh membuat rayuan.

Kebenaran merancang yang diberi [di bawah seksyen 22(3)] akan luput 12 bulan selepas

tarikh kelulusan diberi [seksyen 24(1)]. Pemohon dikehendaki membuat permohonan baru jika kebenaran merancang yang diberi telah tamat tempohnya dan semasa memberi lanjutan tempoh kebenaran merancang, pihakberkuasa perancang tempatan boleh mengenakan syarat-syarat baru yang difikirkan patut atau mengubah syarat yang dikenakan pada asalnya. Dalam hal ini jika pemohon tidak berpuashati dengan syarat-syarat baru yang dikenakan, pemohon berhak membuat rayuan di bawah seksyen 23 dan seksyen 24(5) Akta 172 kepada Lembaga Rayuan mengenai syarat-syarat baru yang dikenakan. Jika pada masa itu pemajuan telah dimulakan, maka permohonan untuk melanjutkan tempoh kebenaran merancang tidak perlu. Lanjutan kebenaran merancang juga tidak perlu bagi kebenaran merancang yang tidak melibatkan kerja bangunan [seksyen 24(2)]. Bayaran untuk melanjutkan tempoh kebenaran merancang adalah mengikut Kaedah-kaedah Pengawasan Perancangan yang digunapakai di negeri berkenaan.

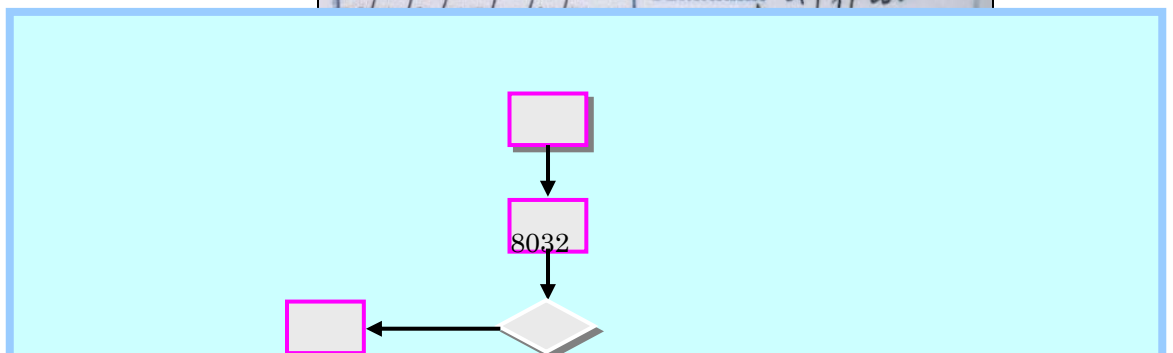
Pihakberkuasa perancang tempatan juga boleh mengeluarkan perintah supaya kebenaran merancang atau kelulusan pelan bangunan yang telah diberi ditarikbalik atau diubahsuai mengikut seksyen 25(1) Akta 172 di mana perintah tersebut merupakan

perintah yang dibuat atas kepentingan awam.

8.3.3 Peringkat Ketiga : Permohonan Pecah Sempadan / Penyatuan / Pecah Bahagian

Setelah kelulusan kebenaran merancang diberi oleh pihakberkuasa perancang tempatan, permohonan berkaitan seterusnya akan dibawa ke Pejabat Tanah Daerah untuk mendapatkan kelulusan muktamad ubah syarat dan kelulusan pecah sempadan. Pemohon perlu menyediakan pelan pra-hitungan oleh Juruukur tanah berlesen berdasarkan kepada pelan susunatur yang telah diperakukan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (lihat rajah 8.3). Pejabat Tanah Daerah akan menyediakan satu laporan berkenaan permohonan berkaitan untuk dihantar kepada Pengarah Tanah dan Galian dan dibawa ke Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.

Keputusan MMKN ini akan dibawa ke Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri untuk diperakukan. Rujuk Rajah 8.3 untuk contoh perakuan daripada Jabatan Perancangan Bandar Desa. Jabatan Perancangan Bandar Desa Negeri akan seterusnya menyerahkan perakuan yang telah diberi terhadap permohonan tersebut kepada pihakberkuasa perancang tempatan untuk perakuan. Perakuan ini seterusnya akan diserahkan semula kepada Pejabat Tanah dan Galian untuk dimaklumkan keputusan permohonan kepada Pejabat Tanah Daerah.



**Rajah 8.3 : Contoh Perakuan daripada Jabatan Perancangan Bandar
Desa**

Setelah Pejabat Tanah Daerah menerima keputusan permohonan daripada Pejabat Tanah dan Galian, Pejabat Tanah Daerah akan bertindak untuk memaklumkan keputusan tersebut kepada pemohon. Bagi permohonan yang diluluskan, Pejabat Tanah Daerah akan memberitahu pemohon mengenai bayaran-bayaran yang perlu dijelaskan semasa permohonan diproses seperti bayaran ukur (termasuk tanda sempadan) jika pengukuran dikehendaki dilakukan oleh Jabatan Ukur, dan bayaran bagi penyediaan dan pendaftaran hakmilik tetap untuk bahagian yang dipecah sempadan. Pemaju seterusnya memohon Lesen Pemaju Perumahan dari Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan bagi pemajuan pemajuan yang melibatkan pembangunan kawasan perumahan.

8.3.4 Peringkat Keempat : Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan

Sebelum kerja-kerja pendirian bangunan dimulakan, kelulusan pelan bangunan perlulah terlebih dahulu diperolehi bagi memastikan bangunan yang didirikan adalah mematuhi piawaian dan garis panduan yang telah ditetapkan. Di peringkat ini permohonan hendaklah dihantar ke Jabatan Bangunan pihakberkuasa tempatan. Seperti juga permohonan kebenaran merancang, permohonan kelulusan pelan bangunan juga perlu dirujuk ke jabatan-jabatan teknikal untuk mendapatkan ulasan dan perakuannya (rujuk Rajah 8.1).

Pihakberkuasa tempatan akan menimbangkan ulasan dan perakuan dari jabatan-jabatan teknikal yang telah dirujuk dan membawa permohonan berkenaan ke Mesyuarat Majlis Penuh Pihakberkuasa Tempatan untuk dipertimbangkan. Pihakberkuasa tempatan seterusnya memaklumkan keputusan yang dibuat oleh Mesyuarat Majlis Penuh kepada pemohon.

8.3.5 Peringkat Kelima : Permohonan Kelulusan Sijil Kelayakan Menduduki

Setelah kelulusan pelan bangunan diperolehi, pemohon dikehendaki membuat permohonan untuk kelulusan Sijil Kelayakan Menduduki. Kelulusan ini adalah perlu bagi memastikan sesuatu bangunan yang telah dibina adalah diperakui selamat oleh pihakberkuasa tempatan untuk digunakan dan diduduki. Kelulusan ini adalah diperlukan bagi apa jua jenis bangunan seperti yang telah ditetapkan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133). Kelulusan Sijil Kelayakan Menduduki akan diberikan setelah pihakberkuasa tempatan berpuashati dengan bangunan yang didirikan dan mendapat perakuan daripada jabatan-jabatan teknikal yang dirujuk.

8.4. CONTOH PROSES KEBENARAN MERANCANG DI PERINGKAT PIHAK BERKUASA PERANCANG TEMPATAN

Tiga pihakberkuasa perancang tempatan yang dipilih sebagai contoh adalah Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB), Majlis Perbandaran Pulau Pinang (MPPP) dan Majlis Daerah Muar Selatan (MDMS).

8.4.1 Proses Kebenaran Merancang Di Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)

Bagi pihakberkuasa perancang tempatan yang mengamalkan sepenuhnya proses permohonan secara kebenaran merancang seperti Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB), keseluruhan proses berlaku secara dalaman di mana ulasan teknikal perancangan dan perakuan pelan dipertimbangkan sendiri oleh jabatan-jabatan teknikal Majlis Bandaraya Johor Bahru. Ulasan perancangan adalah meliputi semua aspek kawalan perancangan dari segi kesesuaian zon perancangan, keperluan kemudahan awam dan asas, peruntukan perumahan kos rendah, kawasan lapang dan seumpamanya.

Di Majlis Bandaraya Johor Bahru, tatacara permohonan kebenaran merancang adalah berdasarkan kepada keperluan Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am), 1987, Akta 172 dan ubahsuaian tatacara ISO 9002.

Pada amnya kebenaran merancang di Majlis Bandaraya Johor Bahru boleh dibahagikan kepada tiga jenis, iaitu;

- (a) Kebenaran Merancang Pelan Susunatur.
- (b) Kebenaran Merancang Sementara.
- (c) Kebenaran Merancang Pembinaan.

Wujudnya perbezaan kebenaran merancang ini adalah disebabkan oleh tujuan permohonan, tempoh kelulusan dan syarat kelulusan yang berbeza. Pemaju akan memohon Kebenaran Merancang Pelan Susunatur apabila tujuannya ialah untuk memecah sempadan tanah bagi maksud pemajuan.

Kebenaran Merancang Sementara pula adalah diperlukan oleh pemohon untuk memajukan harta tanahnya yang tidak mengikut zon guna tanah ataupun syarat piawaian dan garis panduan pembangunan. Contoh yang lazimnya dilihat dalam kawasan bandar ialah permohonan pembangunan tadika di atas tanah zon kediaman, pembangunan perdagangan dalam lot tanah perindustrian dan pembangunan gedung menjual kereta dalam lot tanah kediaman. Lazimnya pembangunan yang dijalankan adalah sementara. Pemohon perlu membuat permohonan apabila tempoh kelulusan (lazimnya setahun) tersebut luput.

Kebenaran Merancang Pembinaan adalah diperlukan oleh pemaju apabila pemaju bercadang untuk membina bangunan di atas satu-satu bidang tanah. Oleh yang demikian, Kebenaran Merancang Pembinaan ini diperlukan sebelum Pelan Bangunan yang dicadang untuk dibina diluluskan. Keperluan kepada kebenaran merancang jenis ini adalah untuk pembangunan yang tidak memerlukan pecah sempadan contohnya projek taman tema, projek pangsapuri dan kompleks perniagaan yang melibatkan proses pembinaan sahaja.

Rajah 8.4 (Kebenaran Merancang Pelan Susunatur ataupun Kebenaran Pembinaan) dan Rajah 8.5 (Kebenaran Merancang Sementara) menunjukkan peringkat-peringkat yang terlibat dalam proses kelulusan tersebut. Perbezaan utama antara kedua-duanya ialah

permohonan kelulusan Kebenaran Merancang Sementara tidak melibatkan rujukan jabatan teknikal sebelum Mesyuarat Teknikal Perancangan dan Pembangunan membuat keputusan untuk melulus ataupun menolak permohonan tersebut. Proses-proses yang dilalui sebelum kebenaran merancang dikeluarkan ialah seperti urutan berikut :

a. Langkah Pertama :

Dalam mengemukakan permohonan, pemohon dikehendaki menggunakan borang-borang khusus untuk jenis kebenaran merancang yang berbeza iaitu Borang A1 (Kebenaran Merancang Pembinaan), Borang A2 (Pelan susunatur) atau Borang A4 (Kegiatan Sementara) bersertakan bayaran proses permohonan dan dokumen-dokumen berikut :

- (a) 15 salinan pelan tapak dan lokasi .
- (b) 3 salinan pelan tapak dan lokasi (kegiatan sementara).
- (c) 5 set lakaran pelan bangunan.
- (d) 2 salinan hakmilik atau pemegang Power of Attorney atau Perjanjian Penswastan dan cukai tanah yang terbaru. Bagi lot melebihi 100 unit, sertakan senarai hamili yang mengandungi nombor lot, nama pemilik, dan syarat nyata yang disahkan oleh Pentadbir Tanah Daerah atau Pendaftar Mahkamah atau Pesuruhan Sumpah (Power of Attorney hendaklah disahkan oleh Pentadbir Tanah

Daerah atau Pendaftar Mahkamah atau Pesuruhan Sumpah).

- (e) 1 salinan cukai harta (resit) atau surat pengesahan daripada Jabatan Penilaian Majlis Bandaraya Johor Bahru.
- (f) 4 salinan pelan ukur terperinci yang menunjukkan dekamasi, paras rataaan (platform level), garisan kontur dan pokok sedia ada yang mempunyai ukuran lilit 0.8m ke atas. Pelan tersebut mestilah menandakan pokok-pokok sedia ada yang akan dikekalkan dan dimansuhkan untuk tujuan pemajuan.
- (g) 2 salinan 'Memorandum and Article of Companies' dan Borang 49A (Companies Act 1965) bagi pemajuan yang dikemukakan oleh syarikat.
- (h) 2 salinan laporan cadangan pemajuan oleh Jururancang yang bertauliah sekiranya .
- (i) Bagi perumahan 100 unit ke atas kecuali banglo, teres/berkembar.
- (ii) Bagi industri lebih dari 10 unit.
- (iii) Bagi perdagangan yang melebihi 5 ekar.
- (iv) 2 salinan pelan keratan cadangan aras tapak pembangunan yang menunjukkan aras tambakan dan potongan tanah.

- (v) 1 salinan surat persetujuan daripada bank/Agensi Kewangan (sekiranya tanah telah digadaikan).

Gambar-gambar tapak sedia ada.

Dokumen sokongan

- (a) Lakaran perspektif berwarna bersaiz A4.
- (b) Slides menunjukkan pelan tapak, pandangan hadapan dan perspektif.
- (c) Sebuah model berskala 1:400 (sekiranya luas lantai kasar pembangunan melebihi 5000 meter persegi).
- (d) Preliminary Drainage yang telah di selaraskan dengan keperluan Jabatan Saliran dan Alam Sekitar, Majlis Bandaraya Johor Bahru.

Manakala bagi permohonan kebenaran merancang untuk pelan susunatur (Borang A2) mestilah dilengkapi dengan :

- (a) 18 salinan pelan cadangan pemajuan dan pelan lokasi.
- (b) 2 salinan hakmilik atau pemegang Power of Attorney atau Perjanjian Penswastan dan cukai tanah yang terbaru. (Power of Attorney hendaklah disahkan oleh Pentadbir Tanah Daerah atau Pendaftar Mahkamah atau Pesuruhan Sumpah).

- (c) 1 salinan cukai harta atau surat pengesahan daripada Jabatan Penilaian Majlis Bandaraya Johor Bahru.
- (d) 4 salinan pelan yang menunjukkan dekamasi, aras ratahan (platform level), garisan kontur dan pokok sedia ada yang mempunyai ukuran lilit 0.8m atau lebih.
- (e) 2 salinan 'Memorandum and Article of Companies' dan Borang 49A(Companies Act 1965) bagi pemajuan yang dikemukakan oleh syarikat.
- (f) 2 salinan Laporan Cadangan Pemajuan yang disediakan oleh Jururancang Berdaftar kecuali pemajuan kurang 5 ekar atau kurang daripada 10 ekar atau 10 lot.
- (g) 1 salinan pelantikan Jururancang.
- (h) 1 salinan surat persetujuan daripada Bank/ Agensi Kewangan (sekiranya tanah telah digadaikan).

Permohonan Kebenaran Merancang untuk kegiatan sementara, dokumen-dokumen berikut adalah diperlukan.

- (a) 3 salinan pelan cadangan pemajuan dan pelan lokasi.
- (b) 1 salinan sijil layak untuk didiami (Certificate of fitness for occupation) bagi tapak yang mempunyai bangunan.

- (c) 1 salinan cukai harta atau surat pengesahan daripada Jabatan Penilaian Majlis Bandaraya Johor Bahru.
- (d) 2 salinan hakmilik tanah terbaru.
- (e) Surat sokongan dari jiran bersebelahan/bersempadan.
- (f) Gambar-gambar tapak.

b. Langkah Kedua

Apa-apa permohonan untuk kebenaran merancang yang dikemukakan kepada Majlis Bandaraya Johor Bahru perlu menggunakan perkhidmatan Jururancang berdaftar. Permohonan yang dikemukakan sendiri oleh pemilik tanah tidak akan diterima oleh Majlis Bandaraya Johor Bahru. Setiap permohonan perlu disertakan dengan Laporan Cadangan Pemajuan (pengecualian tertakluk kepada budi bicara Majlis Bandaraya Johor Bahru) dan pelan susunatur perlu ditandatangani oleh Jururancang Bandar yang berdaftar.

c. Langkah Ketiga

Majlis Bandaraya Johor Bahru akan menyemak permohonan yang diterima dan sekiranya permohonan berkenaan didapati lengkap, ia akan didaftarkan sebagai permohonan yang akan diproses, dan jika sebaliknya, permohonan tersebut akan dikembalikan kepada pemohon untuk tindakan selanjutnya iaitu melengkapkan permohonan tersebut.

d. Langkah Keempat

Permohonan Kebenaran Merancang Pelan susunatur dan Kebenaran Merancang Pembinaan yang telah lengkap dan telah didaftarkan akan diagihkan kepada agensi/jabatan teknikal untuk mendapat pandangan dan ulasan. Jabatan-jabatan teknikal yang dirujuk adalah Pentadbir Tanah Daerah, Tenaga Nasional Berhad, Syarikat Telekom Malaysia Berhad, Syarikat Air Johor Sdn. Bhd., Jabatan Alam Sekitar, Jabatan Kesihatan, Jabatan Perkhidmatan Bandar, Jabatan Saliran dan Pembetungan dan Jabatan Jalan dan Lalulintas. Manakala Permohonan Kebenaran Merancang Sementara yang telah lengkap dan telah didaftarkan tidak akan diagihkan kepada jabatan teknikal untuk pandangan dan ulasan, tetapi akan terus dibawa ke mesyuarat Teknikal Perancangan dan Pembangunan untuk melulus ataupun menolak permohonan tersebut.

e. Langkah Kelima

Setelah ulasan daripada jabatan-jabatan teknikal diperolehi, permohonan berkaitan akan dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Perancangan di peringkat Majlis Bandaraya Johor Bahru (dihadiri oleh ketua-ketua Jabatan dalam MBBJ). Di peringkat ini, Majlis Bandaraya Johor Bahru akan meneliti ulasan-ulasan daripada agensi/jabatan teknikal bagi tujuan penyelarasan. Segala ulasan dan pandangan jabatan-jabatan teknikal akan dikemukakan kepada pemohon untuk pindaan dan pembaikan pelan susunatur.

f. Langkah Keenam

MBJB akan mengaturkan satu sesi perbincangan (tertakluk kepada keperluan/skala permohonan) antara pemaju atau pakarunding dengan pegawai/kakitangan Jabatan Perancang Bandar MBBJ bagi memaklumkan kedudukan permohonan serta syarat-syarat yang perlu dipatuhi oleh pemohon berdasarkan hasil Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Perancangan.

g. Langkah Ketujuh

Setelah semua syarat jabatan-jabatan teknikal yang disampaikan kepada pemohon telah dipenuhi, permohonan berkaitan akan diserahkan kepada Ketua Jabatan Perancang Bandar Majlis Bandaraya Johor Bahru untuk mendapatkan perakuan pelan tatau.

h. Langkah Kelapan

Setelah pemohon membuat penyerahan pelan susunatur yang telah diperbaiki dan diperakui oleh Ketua Jabatan Perancang Bandar, permohonan berkaitan akan dibawa ke peringkat Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan yang dihadiri oleh ahli-ahli majlis dan ketua-ketua jabatan teknikal Majlis Bandaraya Johor Bahru.

i. Langkah Kesembilan

Setelah permohonan tersebut diperakui di peringkat Jawatankuasa Perancangan, ianya akan di bawa ke Majlis Mesyuarat Penuh Majlis Bandaraya Johor Bahru. Apabila Majlis Mesyuarat Penuh berpuashati

dengan permohonan berkenaan, perakuan akan diberikan.

j. Langkah Kesepuluh

Permohonan yang telah diperakui oleh Mesyuarat Majlis Penuh akan dikemukakan kepada Datuk Bandar bagi kelulusan kebenaran merancang oleh Datuk Bandar selaku pihakberkuasa perancang tempatan atau pegawai-pegawai lain yang diberi kuasa. Berikutan dari itu, Majlis Bandaraya Johor Bahru akan menyediakan kertas perakuan untuk dikemukakan kepada Pentadbir Tanah Daerah/Pejabat Tanah dan Galian bagi permohonan kebenaran merancang yang diproses serentak sebagai permohonan Serah Balik Kurnia Semula Peringkat Kedua untuk dibawa ke pertimbangan Pihakberkuasa Negeri. Keputusan permohonan pemohon juga akan dimaklumkan oleh Majlis Bandaraya Johor Bahru kepada pemohon.

8.4.2 Proses Kebenaran Merancang Di Majlis Perbandaran Pulau Pinang

Proses permohonan kebenaran merancang yang diamalkan oleh Majlis Perbandaran Pulau Pinang sebagai mematuhi Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 dan Pindaan 1995 adalah seperti yang dihuraikan di bawah; (sila rujuk Rajah 8.6).

a. Langkah Pertama

Pemilik tanah atau agen yang dilantik yang bercadang untuk memajukan satu-satu bidang tanah dikehendaki membuat permohonan dengan mengemukakan permohonan ke Jabatan Perancangan Bandar dan Pembangunan (JPBP) di

Majlis Perbandaran Pulau Pinang bersama-sama dengan dokumen-dokumen berikut:

- (a) Pelan susunatur yang lengkap (8 salinan pelan untuk kawasan bandar, 12 salinan pelan untuk kawasan luar bandar dan 13 salinan untuk kawasan luar bandar) dan 10 salinan laporan cadangan pemajuan dalam Bahasa Malaysia.
- (b) Yuran pelan dan borang JPB/KP/1-6/93 (*Jadual Ketiga Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1990 Bahagian Satu - Fee Permohonan untuk Kebenaran Merancang* menyenaraikan kadar bayaran yuran pelan yang dikenakan.).
- (c) Borang A yang diisi dengan sempurna (Jadual Pertama Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan Am 1990 – Borang A).
- (d) Dokumen.
 - (i) Dua salinan hakmilik tanah yang sah bagi tempoh kurang daripada 6 bulan. (disahkan oleh Peguam atau Pesuruhjaya Sumpah jika tempoh hakmilik melebihi 6 bulan),
 - (ii) 'Certified Print' (CP) yang terkini.
 - (iii) Resit cukai pintu terkini.
 - (iv) Dokumen hakmilik tanah tuanpunya tanah-tanah bersempadan.

- (e) Sekatan Hakmilik/Pengesahan dari Pihak berkuasa Negeri.

Perlulusan di bawah Kanun Tanah Negara untuk;

- (i) Penukaran jenis kegunaan tanah dan
- (ii) penukaran /pengeluaran syarat/sekatan tanah mesti diperolehi oleh Pihakberkuasa Negeri sebelum permohonan dikemukakan untuk pertimbangan dan bukti bayaran premium sekurang-kurangnya bayaran pertama (jika berkenaan).
- (f) Borang Komputer diisi dengan lengkap.
- (g) Borang Pengiraan untuk densiti dan kemudahan masyarakat.
- (h) Satu set Borang JPB/KP (6 borang).
- (i) Maklumat Asas Pelan Permohonan kebenaran Merancang.

b. Langkah Kedua

Setelah pemohon menyerahkan borang-borang permohonan berserta dengan dokumen-dokumen yang diperlukan, Majlis Perbandaran Pulau Pinang akan menyemak permohonan semasa pemohon membuat penyerahan tersebut untuk memastikan satu-satu permohonan itu adalah lengkap. Sekiranya permohonan berkenaan didapati tidak lengkap, permohonan tersebut tidak akan diterima oleh Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan pemohon dinasihatkan supaya melengkapkan permohonannya

dan membuat penyerahan semula jika pemohon masih berminat untuk berbuat demikian.

c. Langkah Ketiga

Permohonan yang telah lengkap dan diterima oleh Majlis Perbandaran Pulau Pinang akan didaftarkan ke dalam buku pendaftaran permohonan kebenaran merancang dan diberi nombor siri permohonan kebenaran merancang. Kesemua pelan yang diserahkan kepada Majlis Perbandaran Pulau Pinang akan dicop pengesahan tarikh penerimaan serta mengisi bahagian "*untuk kegunaan rasmi sahaja*" di dalam Jadual Pertama Borang A. Tarikh di mana Majlis Perbandaran Pulau Pinang menerima permohonan akan dianggap sebagai tarikh permohonan dibuat. Majlis Perbandaran Pulau Pinang juga akan menyerahkan borang akuan penerimaan kepada pemohon.

d. Langkah Keempat

Majlis Perbandaran Pulau Pinang mengenalpasti jabatan-jabatan teknikal yang akan dirujuk dan permohonan berkenaan kemudiannya diedarkan kepada jabatan-jabatan teknikal tersebut untuk ulasan. Jabatan teknikal dikehendaki mengembalikannya semula dalam tempoh tertentu kepada Majlis Perbandaran Pulau Pinang berserta dengan ulasan masing-masing untuk tindakan selanjutnya.

e. Langkah Kelima

Apabila Majlis Perbandaran Pulau Pinang menerima ulasan daripada jabatan-jabatan, ia akan

meneliti permohonan tersebut bersama-sama dengan ulasan-ulasan jabatan teknikal, sama ada permohonan tersebut perlu dipinda atau tidak. Permohonan yang perlu dipinda akan diserahkan semula kepada pemohon untuk membuat pindaan berdasarkan ulasan-ulasan daripada jabatan-jabatan teknikal. Pemohon dikehendaki mengembalikan semula permohonannya kepada Majlis Perbandaran Pulau Pinang setelah pindaan-pindaan yang sewajarnya dilakukan. Majlis Perbandaran Pulau Pinang akan merujuk semula permohonan tersebut kepada jabatan-jabatan teknikal untuk semakan dan pengesahan.

Sekiranya permohonan tidak dikembalikan semula permohonan berkenaan dalam tempoh satu bulan, permohonan akan dibatalkan atau dianggap ditarik balik.

f. Langkah Keenam

Setelah Majlis Perbandaran Pulau Pinang menerima semula permohonan yang tersebut dan yakin bahawa pelan yang dikembalikan oleh pemohon telah menepati pindaan-pindaan yang dikehendaki, Majlis Perbandaran Pulau Pinang akan menghantar notis kepada lot-lot bersempadan dengan tapak permohonan tersebut untuk memaklumkan hak mereka membuat bantahan dengan alasan. Jika ada bantahan yang dikemukakan oleh pemilik lot-lot tanah bersempadan, pendengaran bantahan akan diadakan.

Seterusnya permohonan dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Perancangan dan Bangunan

berserta dengan keputusan bantahan (jika ada bantahan) untuk dipertimbangkan.

g. Langkah Ketujuh

Setelah Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Perancangan dan Bangunan membuat keputusan terhadap permohonan tersebut sama ada meluluskan, menolak atau menangguhkan keputusan, keputusan tersebut akan dimaklumkan kepada pemohon. Pemberitahuan kelulusan permohonan kepada pemohon dibuat melalui Jadual Pertama Borang C1 manakala penolakan permohonan dimaklumkan menerusi Jadual Pertama Borang C2. Di samping itu, pemberitahuan kelulusan permohonan kepada pembantah juga akan dibuat melalui Jadual keempat Borang B. Di bawah seksyen 24 (1), sah tempoh kebenaran merancang adalah selama 12 bulan daripada tarikh ia diberikan. Proses untuk permohonan kelulusan pelanjutan kebenaran merancang boleh dikemukakan mengguna Borang B (lihat Rajah 8.6).

8.4.3 Proses Kebenaran Merancang Di Majlis Daerah Muar Selatan

Permohonan kebenaran merancang di Majlis Daerah Muar Selatan (MDMS) sebelum perlaksanaan Akta 172 sepenuhnya adalah disebut sebagai Permohonan Pelan Susunatur. Proses permohonan kelulusan Pelan Susunatur bagi Majlis Daerah Muar Selatan (MDMS) ialah seperti yang dihuraikan di bawah; (sila rujuk Rajah 8.7).

a. Langkah Pertama

Pemohon yang bercadang untuk memajukan tanahnya dikehendaki menghantar tiga salinan

permohonan pelan susunatur ke Bahagian Bangunan dan Perancang Bandar, Majlis Daerah Muar Selatan (MDMS). Pada masa yang sama, pemohon dikehendaki menghantar sendiri salinan-salinan permohonannya ke Jabatan/agensi teknikal yang terlibat untuk mendapatkan ulasan daripada Jabatan/agensi teknikal tersebut, kecuali Pejabat Tanah Daerah (yang akan dihantar sendiri oleh Majlis Daerah Muar Selatan). Antara jabatan-jabatan teknikal yang dirujuk adalah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD), Jabatan Kerja Raya (JKR), Syarikat Air Johor Berhad (SAJ), Tenaga Nasional Berhad (TNB), Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS – jika perlu) dan Jabatan Alam Sekitar (JAS – jika perlu).

b. Langkah Kedua

Selepas menerima permohonan daripada pemohon, pihak Majlis Daerah Muar Selatan akan merujuk permohonan ke Pejabat Tanah Daerah (PTD) untuk mendapatkan ulasan. Pihak Pejabat Tanah Daerah akan menyerahkan semula permohonan tersebut kepada pihak Majlis Daerah Muar Selatan berserta dengan ulasannya.

c. Langkah Ketiga

Setelah pihak Majlis Daerah Muar Selatan menerima ulasan daripada Pejabat Tanah Daerah, pihak Majlis Daerah Muar Selatan akan menghantar ulasan tersebut berserta dengan tuntutan bayaran proses kepada pemohon dan memaklumkan syarat-syarat yang dikenakan ke atas permohonannya. Pada masa yang sama,

Jabatan/agensi teknikal akan turut menghantar ulasan mereka kepada pemohon dan salinan-salinan ulasan kepada Majlis Daerah Muar Selatan.

d. Langkah Keempat

Setelah membuat pembetulan-pembetulan yang sepatutnya berdasarkan ulasan dari jabatan-jabatan teknikal, pemohon akan membuat penyerahan semula permohonannya (Pelan yang lengkap dan bayaran proses) kepada Majlis Daerah Muar Selatan, yang seterusnya menyemak permohonan tersebut untuk memastikan ia lengkap dan mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh pihak Pejabat Tanah Daerah dan Jabatan/agensi teknikal. Sekiranya permohonan tersebut tidak lengkap, ia akan diserahkan semula kepada pemohon untuk diambil tindakan. Sebaliknya jika permohonan tersebut didapati lengkap, ia akan dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Pelan Bangunan dan Perancang Bandar untuk diperiksa. Seterusnya, permohonan tersebut dibawa ke Mesyuarat Penuh Majlis untuk kelulusan.

e. Langkah Kelima

Pada Mesyuarat Penuh Majlis, keputusan peringkat majlis akan diberikan terhadap permohonan iaitu sama ada keputusan terhadap permohonan tersebut ditangguhkan, ditolak atau diluluskan.

f. Langkah Keenam

Bagi permohonan yang diputuskan sebagai 'ditangguh' oleh mesyuarat Penuh Majlis, surat akan dikeluarkan oleh Jawatankuasa Mesyuarat untuk

dihantar kepada Jawatankuasa Pelan Bangunan dan Perancang Bandar sebagai makluman. Permohonan berkenaan akan dibawa ke Mesyuarat Penuh Majlis pada mesyuarat yang berikutnya.

g. Langkah Ketujuh

Bagi permohonan yang diputuskan 'ditolak' oleh Mesyuarat Penuh Majlis, surat pemberitahuan penolakan permohonan akan dihantar kepada pemohon. Pemohon boleh merayu keputusan tersebut dengan mengemukakan semula permohonan baru kepada pihak Majlis. Sekiranya pemohon tidak membuat rayuan, proses permohonan akan disifatkan sebagai telah tamat.

h. Langkah Kelapan

Bagi permohonan yang diputuskan sebagai 'lulus' oleh Mesyuarat Penuh Majlis, pelan dan surat kelulusannya akan diserahkan kepada Pejabat Tanah Daerah untuk mendapatkan kelulusan peringkat negeri (kelulusan peringkat kedua).

Tatacara proses permohonan berikutnya iaitu untuk mendapatkan kelulusan daripada Pihakberkuasa Negeri Johor adalah menyamai proses di Peringkat Ketiga dalam Bahagian 8.3. (Prosedur Kelulusan Pembangunan Tanah Secara Keseluruhan).

8.5 PROSES PEMBANGUNAN TANAH DI DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

Proses dan prosedur pembangunan tanah di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur adalah berbeza dengan proses dan prosedur pembangunan tanah di negeri-negeri lain di Semenanjung Malaysia disebabkan oleh pemakaian akta yang berbeza. Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur menggunakan Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982 (selepas ini akan disebut sebagai Akta 267) sebagai satu alat kawalan pembangunan terpenting di dalam kawasannya. Pihakberkuasa yang bertanggung jawab terhadap pentadbiran kawasan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur adalah Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) dan apa-apa juga permohonan pembangunan hendaklah dikemukakan ke Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

Di bawah Seksyen 20(1) Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982 (Akta 267), menyatakan "*Tiada seseorang yang boleh memula, mengusaha atau menjalankan apa-apa pembangunan tidak kira sama ada pembangunan itu menurut pelan pembangunan atau pun tidak melainkan sekiranya suatu perintah dikeluarkan oleh Datuk Bandar.*" Ini jelas menunjukkan bahawa sebarang pemajuan yang hendak dijalankan di dalam kawasan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dikehendaki mendapatkan kebenaran daripada Datuk Bandar.

8.5.1 Peruntukan perundangan di dalam Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan berhubung permohonan perintah pembangunan.

Menurut Seksyen 19 Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982, semua pembangunan di kawasan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur perlulah terlebih dahulu mendapat kebenaran perancangan daripada Datuk Bandar Kuala Lumpur. Definisi 'pembangunan' menurut

Seksyen 2(1) Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 ialah:

- (a) menjalankan sesuatu kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian atau kerja-kerja seumpamanya.
- (b) Menjalankan kerja-kerja yang melibatkan penukaran kegunaan tanah atau bangunan.
- (c) Membuat pemecahan sempadan atau penyatuan tanah.

Kerja bangunan pula meliputi kerja-kerja meruntuh, berdiri, mendirikan semula atau meluaskan sesebuah bangunan atau sebahagiannya termasuklah:

- (a) Kerja yang melibatkan penambahan ketinggian bangunan.
- (b) Kerja yang melibatkan penambahan ruang lantai bangunan.
- (c) Kerja-kerja tambahan atau perubahan pada bangunan yang melibatkan keteguhan bangunan, struktur perparitan atau kebersihannya.
- (d) Kerja-kerja tambahan dan perubahan yang dibuat sebelum atau selepas bangunan tersebut siap yang menyimpang daripada kelulusan asal.

8.5.2 Proses permohonan perintah pembangunan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Bagi kawasan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, proses permohonan pembangunan tanah di Wilayah Persekutuan

disebut sebagai Permohonan Perintah Pembangunan (sama maksudnya dengan keperluan Akta 172 yang disebut sebagai permohonan kebenaran merancang). Permohonan perintah pembangunan di Wilayah Persekutuan hendaklah dikemukakan kepada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur selaku pihakberkuasa yang bertanggungjawab untuk memproses sebarang permohonan pembangunan.

a. Prosedur Permohonan Perintah Pembangunan

Secara umumnya, prosedur perintah pembangunan yang diamalkan oleh pihak Dewan Bandaraya Kuala Lumpur melibatkan empat peringkat kelulusan iaitu:

i. Pendaftaran Permohonan

(a) Pemohon perlu mengemukakan permohonan yang lengkap untuk didaftarkan. Semasa pendaftaran, pemohon dikehendaki membayar bayaran pendaftaran permohonan. Bagi projek yang berskala besar, pemohon dikehendaki menghantar lukisan perspektif dan/atau model bangunan.

(b) Penggunaan borang pendaftaran adalah seperti berikut :

(i) Borang 1A– Pembangunan Perdagangan.

(ii) Borang 1B– Pembangunan kediaman.

- (iii) Borang 1C – Pembangunan industri.
 - (iv) Borang 1E – Pembangunan pelajaran.
 - (v) Borang 1F – Pembangunan institusi.
 - (vi) Borang 1K – Penukaran kegunaan bangunan.
- (c) Dokumen-dokumen yang perlu disertakan bersama permohonan adalah :
- (i) 1 salinan geran tanah.
 - (ii) 1 salinan resit cukai pintu terbaru.
 - (iii) 1 salinan resit cukai tanah terbaru (jika ada).
 - (iv) 1 salinan resit bayaran permohonan yang dikeluarkan oleh bendahari Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.
- (d) Pelan-pelan yang perlu dikemukakan bersama-sama dengan borang permohonan adalah:
- (i) 10 salinan Pelan Tapak untuk menambah kadar kepadatan, jika berkaitan.

- (ii) 10 salinan Pelan Tapak untuk menukar jenis gunatanah, jika berkaitan.
- (iii) salinan Pelan Kunci kawasan pembangunan (1 salinan tracing paper).
- (iv) 10 salinan Pelan Tapak Cadangan.
- (v) 5 salinan Pelan Lakar Bangunan (mengandungi pelan lantai, pelan elevation dan section).
- (vi) 1 salinan Pelan ketinggian dan keratan rentas tapak.
- (vii) 1 salinan Pelan Cadangan Fasa Pembangunan (sekiranya melebihi 1 fasa).
- (viii) 1 salinan Pelan Landskap.
- (ix) 1 salinan Pelan Sirkulasi Trafik.
- (x) 1 salinan Pelan Topografi (bagi kawasan yang berbukit).
- (xi) 1 salinan Pelan Litupan Bangunan (building coverage plan).

- (e) Bahan-bahan persembahan yang turut perlu disertakan bersama borang permohonan adalah :
 - (i) Gambar Tapak : Gambar-gambar yang dimaksudkan adalah gambar-gambar tapak yang dicadang untuk dimajukan untuk menunjukkan keadaan di tapak sebagai sokongan kepada permohonan yang dibuat. Cara persembahan gambar-gambar tersebut adalah dengan dilekatkan di atas kertas bersaiz A3.
 - (ii) Perspektif - Permohonan perlu disertakan dengan lakaran perspektif elemen-elemen yang dicadangkan dalam permohonan bersaiz A3 atau A2 sebagai gambaran kepada cadangan-cadangan permohonan.
 - (iii) Model - Sekiranya model dikemukakan, lukisan perspektif tidak diperlukan. Model hanya diperlukan bagi pembangunan-pembangunan komprehensif yang mengandungi beberapa blok bangunan.

- (iv) Pemohon dan pemilik berdaftar tanah yang dicadang untuk dimajukan mesti menandatangani setiap borang permohonan dan pelan-pelan permohonan yang dikemukakan kepada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

ii. Kelulusan Dasar

Mana-mana permohonan yang melibatkan penambahan kepadatan penduduk atau menukar zon guna tanah perlu dibawa kepada pertimbangan Jawatankuasa Perancang Bandaraya 1 (JKPB1) yang dipengerusikan oleh Datuk Bandar Kuala Lumpur untuk mendapatkan kelulusan dasar.

iii. Mempelawa Bantahan

Dewan Bandaraya Kuala Lumpur akan membuat iklan atau notis bantahan di dalam akhbar-akhbar tempatan terhadap permohonan tersebut. Apabila ada bantahan, pihak Jabatan Perancang dan Kawalan Bangunan akan mengatur satu sesi mendengar bantahan. Laporan bantahan bersama penilaian awal perancangan akan dibawa kepada pertimbangan Jawatankuasa Perancang Bandaraya 1 untuk kelulusan dasar.

iv. Kelulusan Perintah Pembangunan

Setelah pindaan yang sewajarnya ke atas pelan telah dibuat dan mematuhi kehendak Jawatankuasa Perancang Bandaraya 1, ia akan dibawa semula kepada perhatian Jawatankuasa tersebut untuk kelulusan muktamad bagi mengeluarkan Perintah Pembangunan.

Proses kelulusan perintah pembangunan yang mengikut tujuan permohonan pembangunan adalah berbeza. Carta alir proses tersebut adalah seperti rajah berikut:-

Rajah 8.8a : Proses Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Permohonan Yang Tidak Melibatkan Penukaran Zon Guna Tanah, Kepadatan Kediaman dan Penukaran Sementara Guna Bangunan/ Tanah.

Rajah 8.8b : Proses Permohonan Kebenaran Perancangan Yang Melibatkan Penukaran Zon Guna Tanah Dan/ Atau Penambahan Kepadatan Kediaman.

Rajah 8.8c : Proses Permohonan Kebenaran Perancangan Bagi Pecahan Sempadan/ Penyatuan Tanah Yang Tidak Melibatkan Penukaran Zon Guna Tanah

Dan/ Atau Penambahan
Kepadatan Kediaman.

Rajah 8.8d : Proses Permohonan Kebenaran Perancangan Bagi Pecahan Sempadan/ Penyatuan Tanah Yang Melibatkan Penukaran Zon Guna Tanah Dan/ Atau Penambahan Kepadatan Kediaman.

v. Pertimbangan Permohonan Perancangan

Semasa mempertimbangkan permohonan perancangan, Datuk Bandar dalam amalan semasa, mewakili kuasanya kepada beberapa jawatankuasa untuk memproses dan mempertimbangkan permohonan perintah pembangunan. Jawatankuasa-Jawatankuasa tersebut ialah:

(a) Jawatankuasa Perancang Bandaraya I
(*Town Planning Committee 1*)

Jawatankuasa Perancang Bandaraya 1 dipengerusikan oleh Datuk Bandar. Ahli-ahli lain terdiri daripada Ketua Pengarah Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, Timbalan Ketua Pengarah II, Pengarah-pengarah Jabatan Teknikal di Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, Setiausaha Bahagian Kemajuan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wakil Pejabat Tanah dan Galian dan Wakil Urusetia Lembah Kelang.

Jawatankuasa ini bertanggungjawab untuk mempertimbangkan permohonan-permohonan perintah pembangunan yang melibatkan pembangunan komprehensif dan projek-projek kerajaan. Ia juga berperanan menggubal dasar-dasar pembangunan yang akan dikuatkuasa dan dilaksanakan oleh jabatan-jabatan dalam Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

(b) Jawatankuasa Perancang Bandaraya 2 (*Town Planning Committee 2*)

Jawatankuasa ini dipengerusikan oleh Ketua Pengarah Dewan Bandaraya Kuala Lumpur bagi menimbangkan permohonan-permohonan yang lebih ringkas (*technically straight forward*) dan tidak melibatkan soal dasar dan pembangunan yang bersifat sementara.

b. Proses Meluluskan Perintah Pembangunan Dan Perakuan Menduduki Bangunan Bagi Menyesuikannya Mengikut Kehendak Pembangunan Tanah di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Untuk memajukan satu-satu bidang tanah pemaju atau pemohon hendaklah terlebih dahulu mengemukakan permohonan untuk mendapatkan kelulusan Perintah Pembangunan daripada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL). Pemaju kemudian membuat permohonan untuk memajukan

tanah (menukar kategori tanah, penyerahan tanah, mengenakan syarat nyata dan sebagainya) ke Jabatan Tanah dan Galian, Wilayah Persekutuan (sila rujuk Rajah 8.9).

i. Kelulusan Perancangan

Setiap pembangunan yang dijalankan di kawasan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur perlu mendapatkan kebenaran perancangan daripada Dewan Bandaraya. Sekiranya pembangunan tersebut dibenarkan, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur akan mengeluarkan Perintah Pembangunan kepada pemaju berkenaan.

Terdapat beberapa bentuk kelulusan yang dikeluarkan oleh Datuk Bandar melalui pertimbangan jawatankuasa-jawatankuasa yang berkenaan iaitu:

ii. Kelulusan Dasar

Kelulusan dasar akan diberikan kepada pemaju sekiranya Jawatankuasa Perancang Bandar bersetuju pada dasarnya terhadap cadangan pembangunan yang dicadangkan (perkara-perkara prinsip ialah seperti guna tanah, kepadatan, ketinggian bangunan dan nisbah plot). Walau bagaimanapun, kelulusan ini tidak boleh dianggap sebagai suatu kelulusan muktamad untuk membolehkan sesuatu pembangunan dimulakan, sehinggalah suatu kelulusan Perintah Pembangunan dikeluarkan.

iii. Kelulusan Pelan Susunatur

Kelulusan Pelan Susunatur dikeluarkan sebagai lanjutan daripada kelulusan yang diberikan untuk permohonan Pelan Susunatur. Pelan Susunatur merupakan pelan yang menunjukkan pecahan guna tanah dan komposisi pembangunan bagi suatu kawasan yang akan digunakan pada masa akan datang untuk tujuan pecah sempadan. Kelulusan ini diberi setelah Jawatankuasa Perancang Bandar bersetuju dengan sesuatu cadangan pembangunan. Pemaju perlu memohon kelulusan Perintah Pembangunan sebagai tindakan susulan kepada kelulusan Pelan Susunatur.

iv. Kelulusan Perintah Pembangunan (Development Order)

Kelulusan Perintah Pembangunan (*development order*) merupakan suatu perintah yang membenarkan sesuatu pembangunan dilaksanakan tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan di dalamnya. Syarat-syarat di dalam Perintah Pembangunan ini harus dipatuhi terlebih dahulu sebelum suatu kebenaran lain iaitu kelulusan ubah syarat tanah dan kelulusan pelan bangunan diberi bagi membenarkan kerja-kerja pembinaan dimulakan.

c. Proses Pertimbangan Permohonan Perancangan

Untuk membolehkan pemohon menganggar masa yang akan diambil untuk memperolehi Perintah

Pembangunan, pemohon haruslah memahami terlebih dahulu peringkat-peringkat yang perlu dilalui bagi mempertimbangkan sesuatu permohonan. Permohonan perancangan perlu melalui beberapa peringkat bergantung kepada jenis permohonan. Rajah 8.10a – 8.10c menunjukkan peringkat-peringkat yang akan dilalui oleh sesuatu permohonan perancangan.

i. Permohonan Yang Memerlukan Keputusan Dasar

Permohonan yang memerlukan keputusan dasar ialah permohonan pembangunan komprehensif seperti pembinaan pejabat kerajaan dan bangunan sekolah. Permohonan ini perlu mendapat keputusan dasar daripada Jawatankuasa Perancang Bandar 1. Sekiranya Jawatankuasa Perancang Bandar 1 meluluskan, permohonan tersebut perlu dibawa ke mesyuarat Jawatankuasa Kecil Teknikal untuk ulasan dari segi keperluan teknikal.

Permohonan ini akan dirujuk semula untuk kelulusan Jawatankuasa Perancang Bandar 1 (sekiranya tiada sebarang masalah teknikal) dan Perintah Pembangunan akan dikeluarkan. Proses ini mengambil masa kira-kira selama enam bulan.

ii. Permohonan Komprehensif Yang Memerlukan Ulasan Teknikal

Sekiranya sesuatu permohonan tidak melibatkan soal dasar, ia akan diproses dan

terus dikemukakan kepada Jawatankuasa Perancang Bandar 1 untuk kelulusan. Proses ini memakan masa kira-kira selama empat bulan. Walau bagaimanapun sekiranya Jawatankuasa Kecil Teknikal berpendirian bahawa pelan-pelan yang dikemukakan perlu dipinda oleh pemohon, ia akan memakan masa melebihi enam bulan. Keadaan ini bergantung kepada masa yang diambil oleh pemohon untuk membuat pindaan ke atas pelan-pelan berkenaan serta lain-lain maklumat yang perlu dikemukakan.

iii. Permohonan Yang Mudah (Technically Straight Forward)

Permohonan ini tidak melibatkan ulasan teknikal daripada Jawatankuasa Kecil Teknikal, tetapi hanya diproses dan dikemukakan kepada Jawatankuasa Perancang Bandar 2 untuk mendapatkan kelulusan. Jangkamasa proses ini ialah kira-kira selama dua bulan.

iv. Permohonan Perintah Pembangunan Yang Melibatkan Penukaran Sementara Guna Bangunan/ Tanah

Permohonan kebenaran perancangan yang terlibat dengan Permohonan Kebenaran Perancangan Bagi Penukaran Sementara Guna Bangunan/Tanah ini dipertimbangkan oleh Jawatankuasa Perancang Bandar 1. Ia bertujuan untuk memastikan langkah-langkah pemerosesan kebenaran perancangan bagi penukaran sementara guna bangunan (kaedah 7) Kaedah-Kaedah

Perancangan Pembangunan 1970 dilaksanakan mengikut peruntukan Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982 (Akta 267) (Sila rujuk Rajah 8.11a). Rajah 8.11b pula menunjukkan carta alir bagi permohonan perintah pembangunan yang melibatkan penukaran sementara guna bangunan/tanah yang tidak melibatkan penukaran zon guna tanah tertakluk kepada Kaedah 5, Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) (Pindaan) 1994 (dilaksanakan mengikut peruntukan Akta 267).

Kedua-dua prosedur ini digunakan untuk memproses permohonan perancangan yang melibatkan penukaran sementara guna bangunan/tanah (sama ada melibatkan penukaran zon guna tanah atau sebaliknya) bagi keluasan lantai bangunan yang melebihi 20,000 kaki persegi.

Permohonan perancangan bagi tapak yang terletak dalam Kawasan Perancangan Pusat akan dipertimbangkan oleh Jawatankuasa Perancang Bandar 1 manakala permohonan bagi tapak yang terletak di luar Kawasan Perancangan Pusat akan dipertimbangkan oleh Jawatankuasa Perancang Bandar 2.

v. Perlanjutan Tempoh Sah Perintah Pembangunan

Perlanjutan tempoh sah perintah pembangunan merupakan suatu perintah

yang dikeluarkan oleh Datuk Bandar bagi membenarkan perlanjutan tempoh sah sesuatu Perintah Pembangunan. Permohonan perlanjutan bagi Perintah Pembangunan yang diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Bandar 1 akan dikemukakan untuk pertimbangan Jawatankuasa Perancang Bandar 1, manakala permohonan perlanjutan bagi Perintah Pembangunan yang diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Bandar 2 akan dikemukakan untuk pertimbangan Jawatankuasa Perancang Bandar 2. Semua permohonan perlanjutan Perintah Pembangunan yang dikemukakan mestilah dalam tempoh sah kelulusan Perintah Pembangunan. Sekiranya permohonan perlanjutan dikemukakan selepas tamat tempoh sah Perintah Pembangunan, ia tidak boleh diterima dan pemohon akan dinasihatkan supaya mengemukakan permohonan baru (Sila rujuk Rajah 8.12).

8.6 PERTIMBANGAN-PERTIMBANGAN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN KEBENARAN MERANCANG

Untuk memastikan pembangunan yang berlaku adalah berbentuk pembangunan mampan dan tidak menjejaskan kualiti kehidupan, pihakberkuasa perancang tempatan boleh mensyaratkan pemaju untuk menyerahkan laporan teknikal kesan dari pembangunan yang dicadangkan bagi membantu pihakberkuasa perancang tempatan membuat pertimbangan terhadap permohonan tersebut. Di antara laporan-laporan tersebut adalah;

8.6.1 Penilaian Kesan Alam Sekitar

Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA) merupakan satu kajian untuk mengenal pasti, meramal, menilai dan memberi maklumat mengenai kesan-kesan kepada alam sekitar bagi sesuatu cadangan projek dan mengemukakan langkah-langkah tebatan sebelum projek berkenaan diluluskan dan dilaksanakan (JAS, 1994).

a. Keperluan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA)

Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA) merupakan alat perancangan untuk mengelakkan masalah alam sekitar akibat daripada sesuatu tindakan. Keperluan Penilaian Kesan Alam Sekitar telah diperuntukkan dengan jelas di bawah seksyen 34A, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 (Pindaan 1985) serta Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling), 1987.

b. Matlamat dan Objektif Penilaian Kesan Alam Sekitar

Matlamat penyediaan laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA) di Malaysia ialah untuk

membuat penilaian terhadap keseluruhan impak alam sekitar akibat daripada cadangan pembangunan daripada pihak awam dan swasta. Bagi mencapai matlamat tersebut, beberapa objektif telah digariskan iaitu:

- (a) Menilai dan memilih projek yang boleh dijalankan.
- (b) Mengenal pasti dan menggabungkan langkah-langkah pencegahan serta pengawalan yang sesuai ke dalam rancangan projek.
- (c) Menjangka baki impak alam sekitar yang paling ketara.
- (d) Mengenal pasti baki impak alam sekitar yang dijangka.
- (e) Mengenal pasti kos dan faedah dari sesuatu projek kepada komuniti.

c. Skop Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA)

Berdasarkan peruntukan, skop laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar terdiri daripada 19 kategori aktiviti iaitu:

i. Pertanian

- (a) Skim-skim kemajuan tanah yang meliputi kawasan seluas 500 hektar atau lebih untuk menjadikan tanah hutan sebagai tanah pengeluaran pertanian.

- (b) Program-program pertanian yang memerlukan penempatan semula 100 keluarga atau lebih.
- (c) Pembangunan estet pertanian yang meliputi kawasan seluas 500 hektar atau lebih yang melibatkan perubahan jenis-jenis kegunaan pertanian.

ii. Lapangan Terbang

- (a) Pembinaan lapangan-lapangan terbang (yang mempunyai landasan kapal terbang sepanjang 2500 meter atau lebih).
- (b) Pembinaan landasan kapal terbang di dalam taman-taman negeri dan negara.

iii. Saliran dan Pengairan

- (a) Pembinaan empangan-empangan dan tasik-tasik buatan manusia serta pembesaran bukan semula jadi tasik-tasik dengan kawasan permukaan seluas 200 hektar atau lebih.
- (b) Saliran kawasan paya, kawasan kehidupan liar atau hutan dara yang meliputi kawasan seluas 100 hektar atau lebih.
- (c) Skim-skim pengairan yang meliputi kawasan seluas 5000 hektar atau lebih.

iv. Tebusguna Tanah

Penebusgunaan kawasan pantai yang melibatkan kawasan seluas 50 hektar atau lebih.

v. Perikanan

(a) Pembinaan labuhan-labuhan pendaratan ikan.

(b) Peluasan labuhan yang melibatkan pertambahan sebanyak 50 peratus atau lebih dalam keupayaan pendaratan ikan setahun.

vi. Perhutanan

(a) Pengubahan penggunaan tanah hutan bukit kepada kegunaan tanah lain meliputi kawasan seluas 50 hektar atau lebih.

(b) Pembalakan atau pengubahan penggunaan tanah hutan kepada kegunaan tanah lain di dalam kawasan tadahan di kolam-kolam takungan air yang digunakan bagi bekalan air perbandaran, pengairan atau penjanaan kuasa hidro atau dalam kawasan yang bersempadan dengan taman-taman negeri dan taman-taman laut negara.

(c) Pembalakan meliputi kawasan seluas 500 hektar atau lebih.

- (d) Pengubahan penggunaan kawasan hutan paya laut bagi kegunaan perindustrian, perumahan atau pertanian meliputi kawasan seluas 50 hektar atau lebih.
- (e) Pembersihan kawasan hutan paya laut di pulau-pulau bersebelahan dengan taman-taman laut negara.

vii. Perumahan

Pemajuan perumahan meliputi kawasan seluas 50 hektar atau lebih.

viii. Industri

- (a) Kimia - jika keupayaan pengeluaran bagi setiap hasil keluaran atau gabungan hasil keluaran melebihi 100 tan metrik / hari.
- (b) Petrokimia – semua saiz
- (c) Bukan besi – peleburan utama :
 - Aluminium - Semua saiz
 - Kuprum - Semua saiz
 - Lain-lain - Mengeluarkan 50 tan metrik/hari atau lebih hasil keluaran
- (d) Bukan logam
 - Simen Bagi truput batu hangus sebanyak 30 tan metrik/jam atau lebih.

Kapur - 100 tan metrik/hari kapur atau lebih dengan menggunakan relau putar atau 50 tan metrik/hari atau lebih dengan menggunakan relau tegak.

- (e) Besi dan besi waja - Memerlukan bijih besi sebagai bahan mentah bagi pengeluaran melebihi 100 tan metrik/hari, atau menggunakan besi sekerap sebagai bahan mentah bagi pengeluaran melebihi 200 tan metrik/hari.
- (f) Tempat membina kapal - Tanan berat muatan melebihi 5000 tan metrik.
- (g) Industri kertas dan pulpa - Keupayaan pengeluaran melebihi 50 tan metrik/hari.

ix. Infrastruktur

- (a) Pembinaan hospital dengan alur keluar dalam kawasan permukaan pantai yang digunakan bagi tujuan rekreasi.
- (b) Pembangunan estet perindustrian bagi industri-industri sederhana dan berat meliputi kawasan seluas 50 hektar atau lebih.
- (c) Pembinaan lebuh raya bandar.
- (d) Pembinaan lebuh raya nasional.
- (e) Pembinaan bandar-bandar baru.

x. Pelabuhan

- (a) Pembinaan pelabuhan-pelabuhan.
- (b) Peluasan pelabuhan yang melibatkan 50 % atau lebih dalam keupayaan pengendalian setahun.

xi. Perlombongan

- (a) Perlombongan bahan galian di kawasan-kawasan baru di mana pajakan perlombongan meliputi jumlah kawasan melebihi 250 hektar.
- (b) Pemprosesan bijih, termasuk pemekatan aluminium, kuprum, emas atau tantalum.
- (c) Pengorekan pasir yang melibatkan kawasan seluas 50 hektar atau lebih.

xii. Petroleum

- (a) Pemajuan medan minyak dan gas.
- (b) Pembinaan talian paip yang panjangnya melebihi 50 kilometer di daratan dan luar pantai.
- (c) Pembinaan kemudahan-kemudahan bagi pengasingan pemprosesan, pengendalian dan penstoran minyak dan gas.
- (d) Pembinaan kilang-kilang penapis minyak.
- (e) Pembinaan depot keluaran bagi penstoran petrol, gas atau diesel (tidak termasuk stesen-stesen servis) yang terletak di dalam lingkungan 3 kilometer dari kawasan perdagangan

perindustrian atau kediaman dan yang mempunyai kemampuan penstoran tergabung sebanyak 60 000 tong atau lebih.

xiii. Penjanaan dan Pemancaran Kuasa

- (a) Pembinaan stesen janakuasa stim yang menggunakan bahan gas api fosil dan yang mempunyai kemampuan melebihi 10 megawatt.
- (b) Skim-skim empangan dan kuasa hidroelektrik dengan salah satu atau kedua-dua yang berikut:
 - (i) Empangan-empangan yang ketinggiannya melebihi 15 meter dan struktur-struktur sampingan yang meliputi kawasan melebihi 40 hektar.
 - (ii) Kolam-kolam takungan air dengan kawasan permukaan melebihi 40 hektar.
 - (iii) Pembinaan stesen-stesen janakuasa kitar padu.
 - (iv) Pembinaan stesen janakuasa yang menggunakan bahan api nuklear.

xiv. Kuari

Cadangan penguarian agregat, batu kapur, silika, kuarzit, batu pasir, marmar dan batu bangunan untuk hiasan yang termasuk dalam lingkungan 3 kilometer dan kawasan kediaman, perniagaan atau perindustrian

yang sedia wujud atau mana-mana kawasan yang berkenaan dengannya telah ada diberikan lesen, permit, atau kelulusan bagi pemajuan kediaman, perniagaan atau perindustrian.

xv. Keretapi

- (a) Pembinaan laluan-laluan baru.
- (b) Pembinaan landasan-landasan cabang.

xvi. Pengangkutan

Pembinaan projek-projek Pengangkutan Laju Massa.

xvii. Pemajuan Rekreasi dan Peranginan

- (a) Pembinaan kemudahan-kemudahan tempat peranginan atau hotel-hotel yang mempunyai lebih daripada 80 bilik di kawasan pantai.
- (b) Pemajuan tempat peranginan atau hotel yang meliputi kawasan seluas 50 hektar atau lebih di kawasan bukit.
- (c) Pemajuan kemudahan-kemudahan pelancongan atau rekreasi di dalam kawasan taman-taman negara.
- (d) Pemajuan kemudahan-kemudahan pelancongan atau rekreasi di pulau-pulau dalam perairan sekeliling yang telah diwartakan sebagai taman-taman laut negara.

xviii. Pengolahan dan Pelupusan Buangan

- (a) Buangan toksik dan berbahaya

- (i) Pembinaan loji penurunan
- (ii) Pembinaan loji pulihguna (luar tapak)
- (iii) Pembinaan loji pengolahan air buangan (luar tapak)
- (iv) Pembinaan kemudahan penimbunan tanah selamat
- (v) Pembinaan kemudahan-kemudahan penstoran (luar tapak)
- (b) Buangan pepejal perbandaran
 - (i) Pembinaan penunuan
 - (ii) Pembinaan loji kompos
 - (iii) Pembinaan loji pulihguna/gunasemula
 - (iv) Pembinaan kemudahan-kemudahan penimbunan tanah buangan pepejal
- (c) Kumbahan perbandaran
 - (i) Pembinaan loji pengolahan air buangan
 - (ii) Pembinaan alur keluar laut

xix. Bekalan Air

- (a) Pembinaan empangan-empangan atau kolam takungan air yang kawasan permukaannya seluas 200 hektar atau lebih.

- (b) Pemajuan air dalam tanah bagi bekalan air perindustrian, pertanian atau kawasan bandar yang melebihi 4500 meter padu sehari.

d. Prosedur Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA)

Prosedur Penilaian Kesan Alam Sekitar yang diamalkan di negara ini terdiri daripada tiga peringkat utama (Sila rujuk Rajah 8.13).

i. Penilaian Awal

Kajian ini harus dimulakan di peringkat kajian pra kemungkinan pembangunan sesuatu aktiviti. Di peringkat ini, pilihan-pilihan projek dikenal pasti dan kesan-kesan ketara yang tertinggal dilaporkan. Laporan awal EIA ini disemak dan diluluskan oleh Jabatan Alam Sekitar (JAS).

ii. Penilaian Terperinci

Laporan ini hanya dibuat bagi projek-projek yang telah dikenal pasti melalui laporan penilaian awal, meninggalkan kesan-kesan ketara ke atas alam sekitar dan memerlukan kajian yang lebih mendalam. Kajian terperinci ini harus diteruskan di peringkat kajian kemungkinan dan laporannya dikemukakan untuk kelulusan Ketua Pengarah Jabatan Alam Sekitar.

iii. Semakan

Laporan Kesan Alam Sekitar dibuat oleh Jabatan Alam Sekitar untuk laporan awal

serta oleh Panel Pengulas '*ad hoc*' bagi laporan terperinci. Ulasan-ulasan mengenai laporan ini dikemukakan kepada pihak berkuasa meluluskan projek untuk membuat keputusan muktamad terhadap projek tersebut.

8.6.2 Penilaian Kesan Trafik

Penilaian Kesan Trafik (*Traffic Impact Assessment*) merupakan syarat baru diperkenalkan dalam penilaian projek pembangunan. Ia merupakan kajian menilai perubahan ciri-ciri trafik sebagai kesan langsung dari cadangan pembangunan dan menterjemahkan perubahan ini kepada kesan pengangkutan di sekitar cadangan pembangunan. Penilaian Kesan Trafik disyaratkan oleh Pihakberkuasa tempatan semasa pertimbangan kebenaran merancang dikeluarkan.

a. Keperluan Penilaian Kesan Trafik

Penyediaan laporan Penilaian Kesan Trafik (TIA) perlu untuk menilai kesan cadangan pembangunan dan membantu jururancang untuk membuat keputusan pembangunan guna tanah.

b. Objektif Penilaian Kesan Lalulintas (TIA)

Laporan Kesan Trafik (TIA) dijadikan sebagai syarat dalam mempertimbangkan permohonan kebenaran merancang ialah untuk mencapai lima objektif utama iaitu:

- (a) untuk memeriksa dan menganalisis keadaan trafik semasa di atas jalan-jalan dan persimpangan yang berhampiran dengan kawasan cadangan pembangunan.

- (b) untuk mengukur dan menilai impak cadangan pembangunan dari segi trafik dan sistem rangkaian jalan.
- (c) untuk menilai penyediaan kemudahan ruang letak kenderaan yang disediakan dalam cadangan pembangunan.
- (d) untuk menilai sistem sirkulasi dalaman oleh cadangan pembangunan.
- (e) untuk mengemukakan cadangan mengenai cara-cara untuk meminimumkan masalah yang mungkin timbul daripada sesuatu cadangan pembangunan.

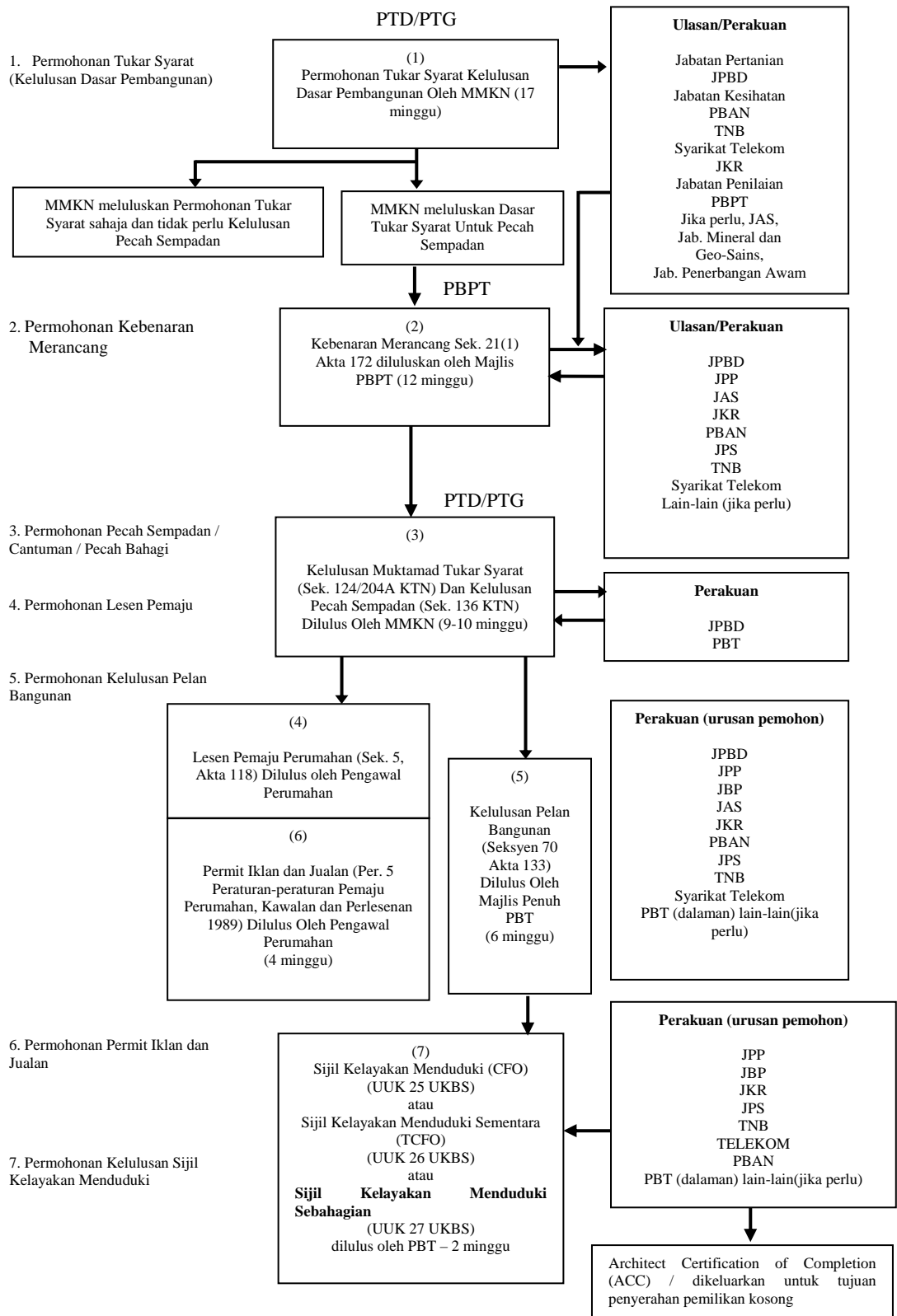
c. Skop Kajian Penilaian Kesan Trafik

Kajian Penilaian Kesan Trafik merangkumi lima perkara utama iaitu:

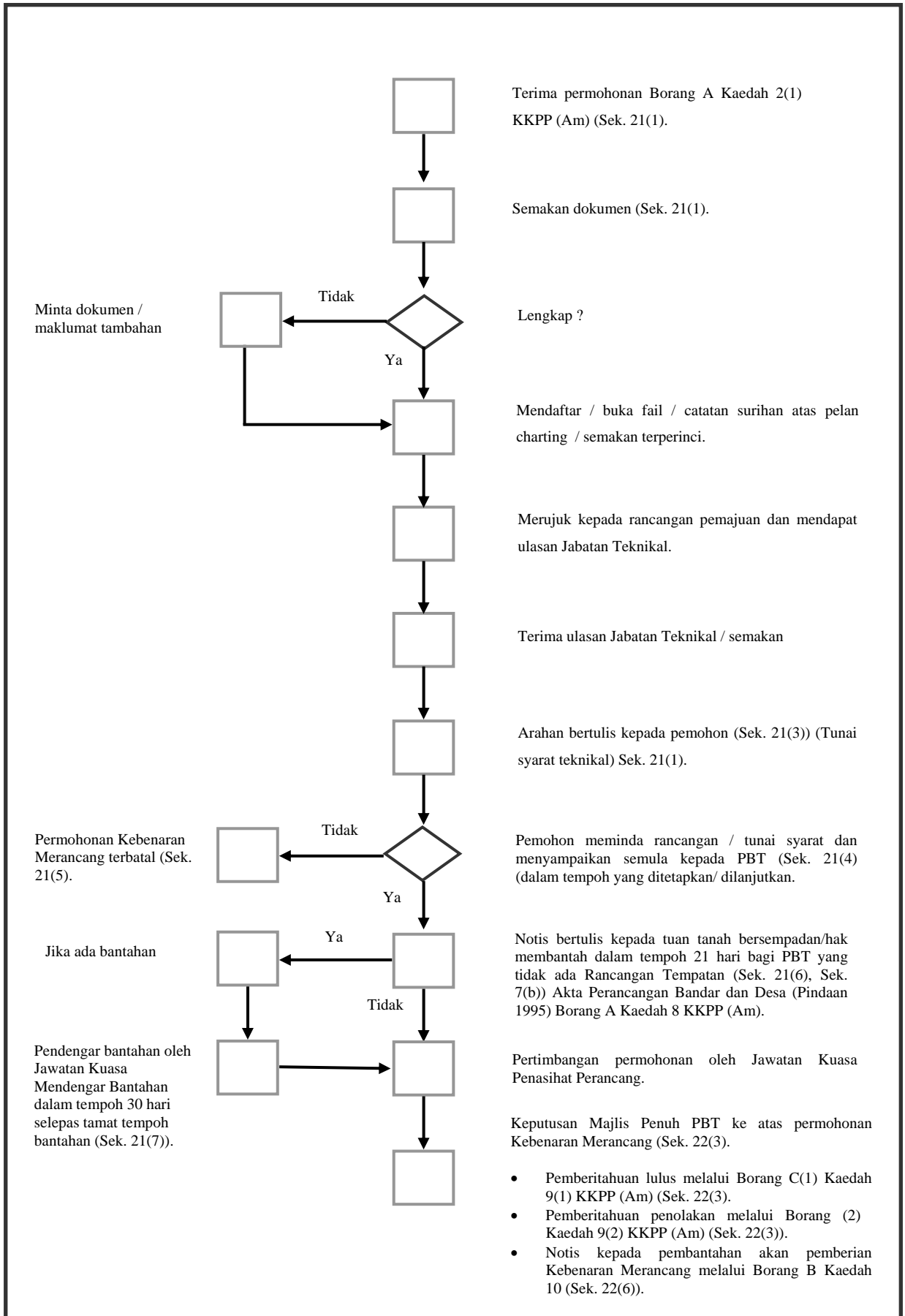
- (a) pengumpulan data trafik melalui tinjauan (*survey*) tapak serta menganalisis maklumat-maklumat yang berkaitan dengan trafik termasuk guna tanah di peringkat tempatan dan sub-regional.
- (b) menjalankan survey isipadu trafik selama 16 jam di persimpangan bagi jalan-jalan dan persimpangan utama dalam kawasan yang berhampiran dengan tapak cadangan.
- (c) membuat penilaian terhadap keadaan trafik sama ada dari segi keupayaan rangkaian jalan dan persimpangan.

- (d) membuat unjuran trafik yang mungkin terhasil akibat daripada cadangan pembangunan dan mengadakan 'traffic assignment' dalam kawasan berkenaan.
- (d) mengenal pasti masalah-masalah yang terhasil daripada trafik yang terjana daripada cadangan pembangunan terutamanya dari segi LOS (*Level of Service*) jalan-jalan sedia ada dan persimpangan.

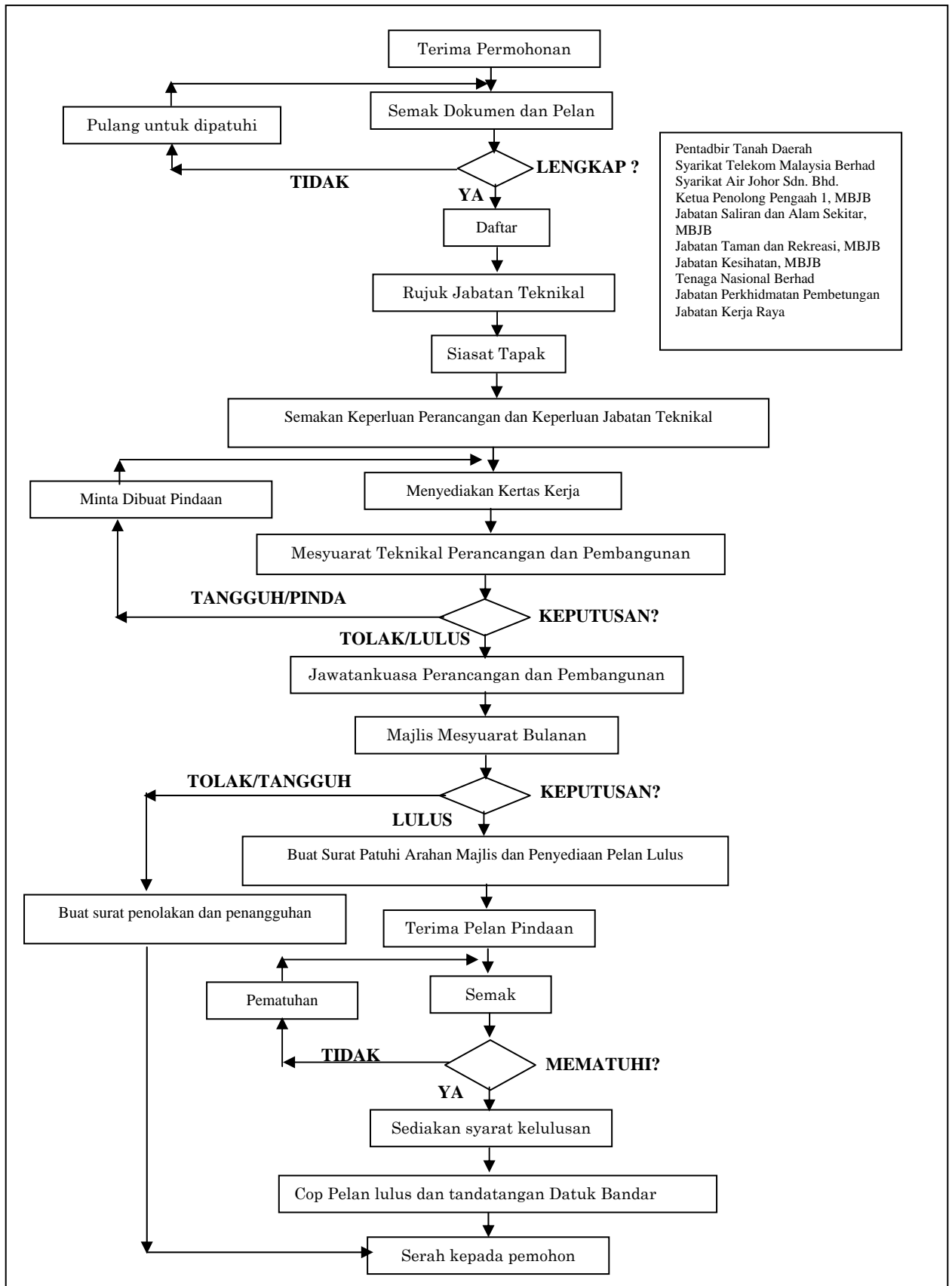
Rajah 8.1 : Pelan Kelulusan Pembangunan Tanah Bagi Semenanjung Malaysia (kecuali bagi Wilayah Persekutuan dan Putrajaya)



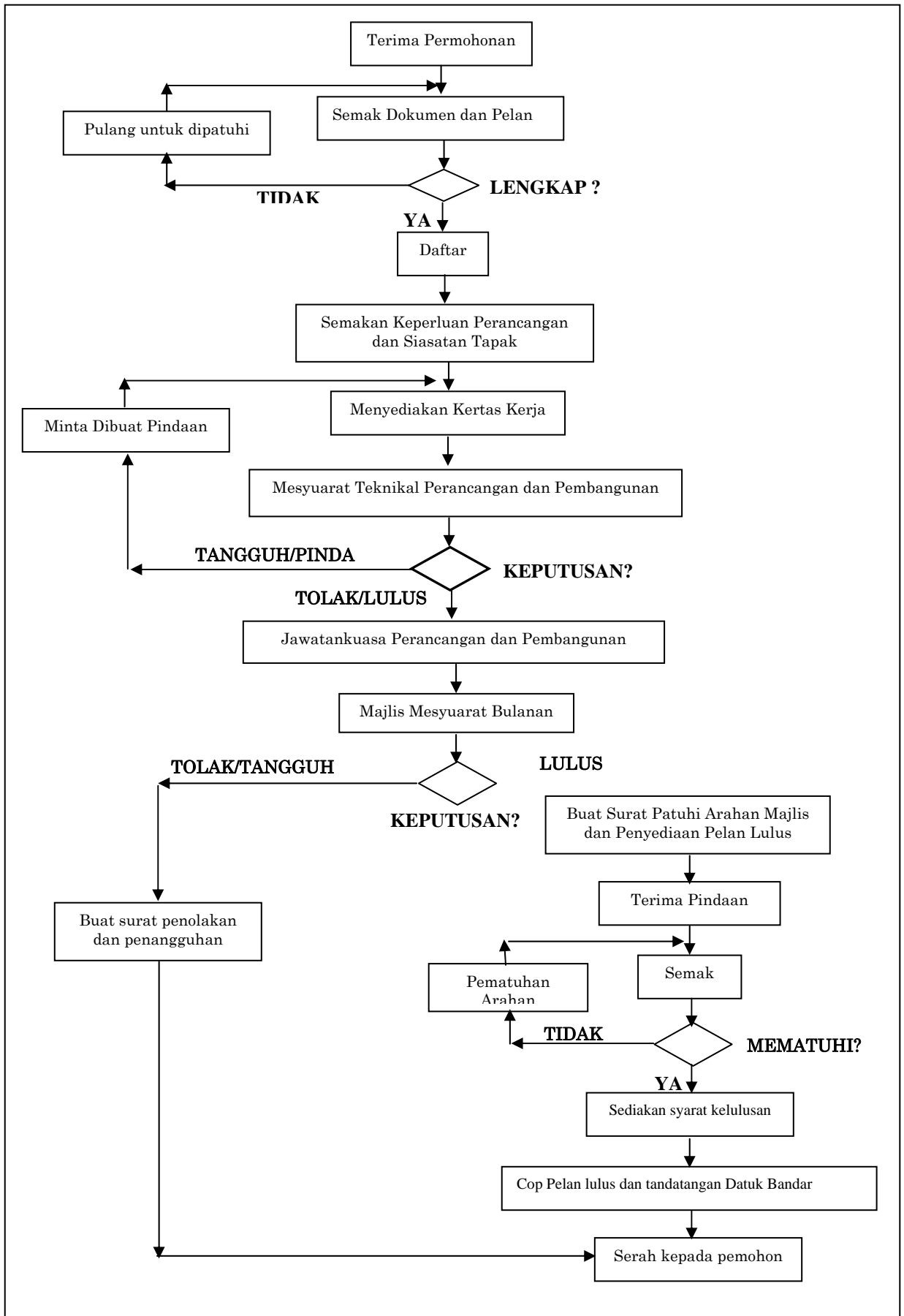
Rajah 8.2: Proses Permohonan Kebenaran Merancang



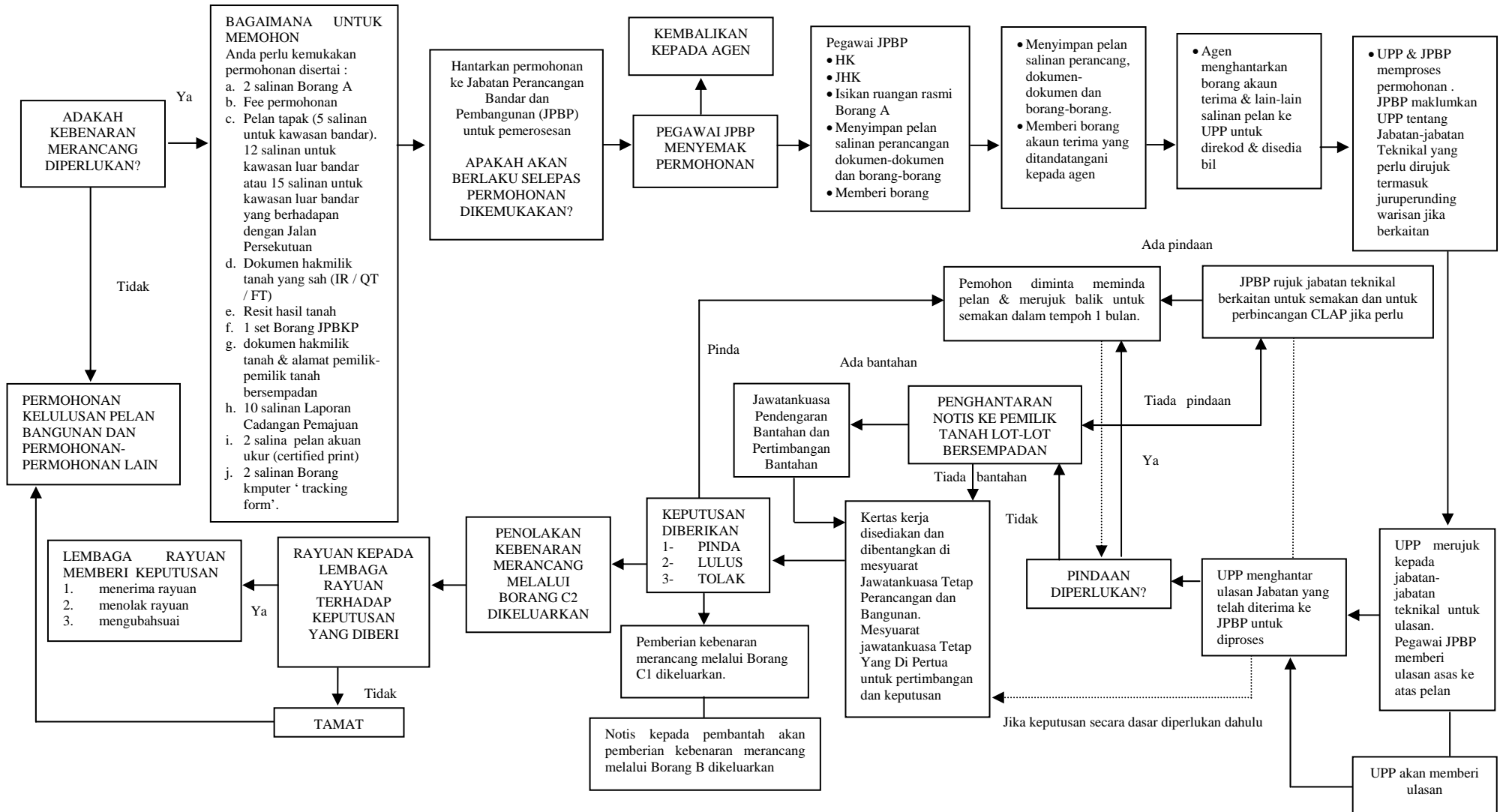
Rajah 8.4 : Proses Memberi Kebenaran Merancang Pelan Susunatur Atau Kebenaran Merancang Pembinaan



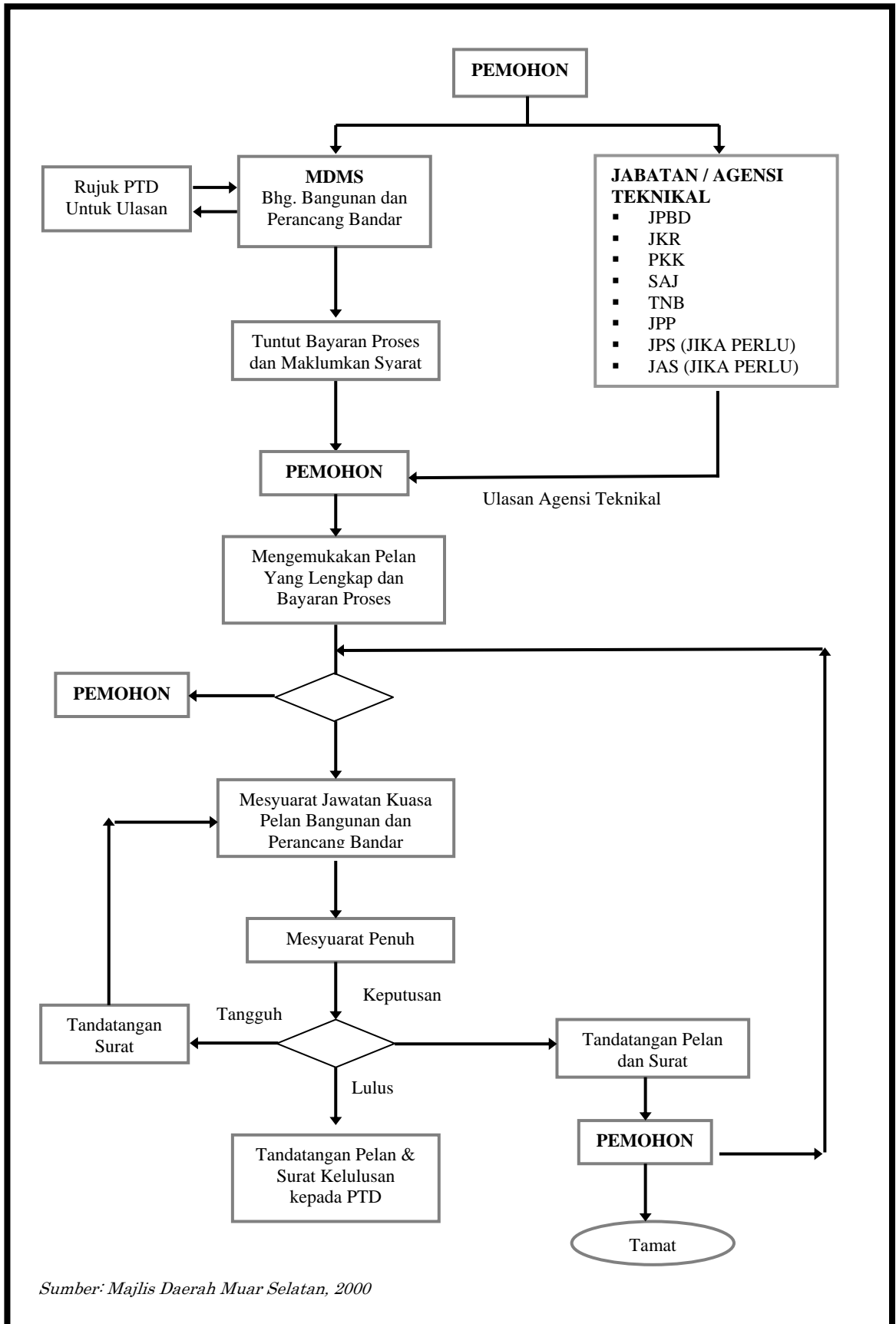
Rajah 8.5 : Proses Memberi Kelulusan Kebenaran Merancang Sementara



Rajah 8.6 : Carta Proses Permohonan Kebenaran Merancang Di Majlis Perbandaran Pulau Pinang

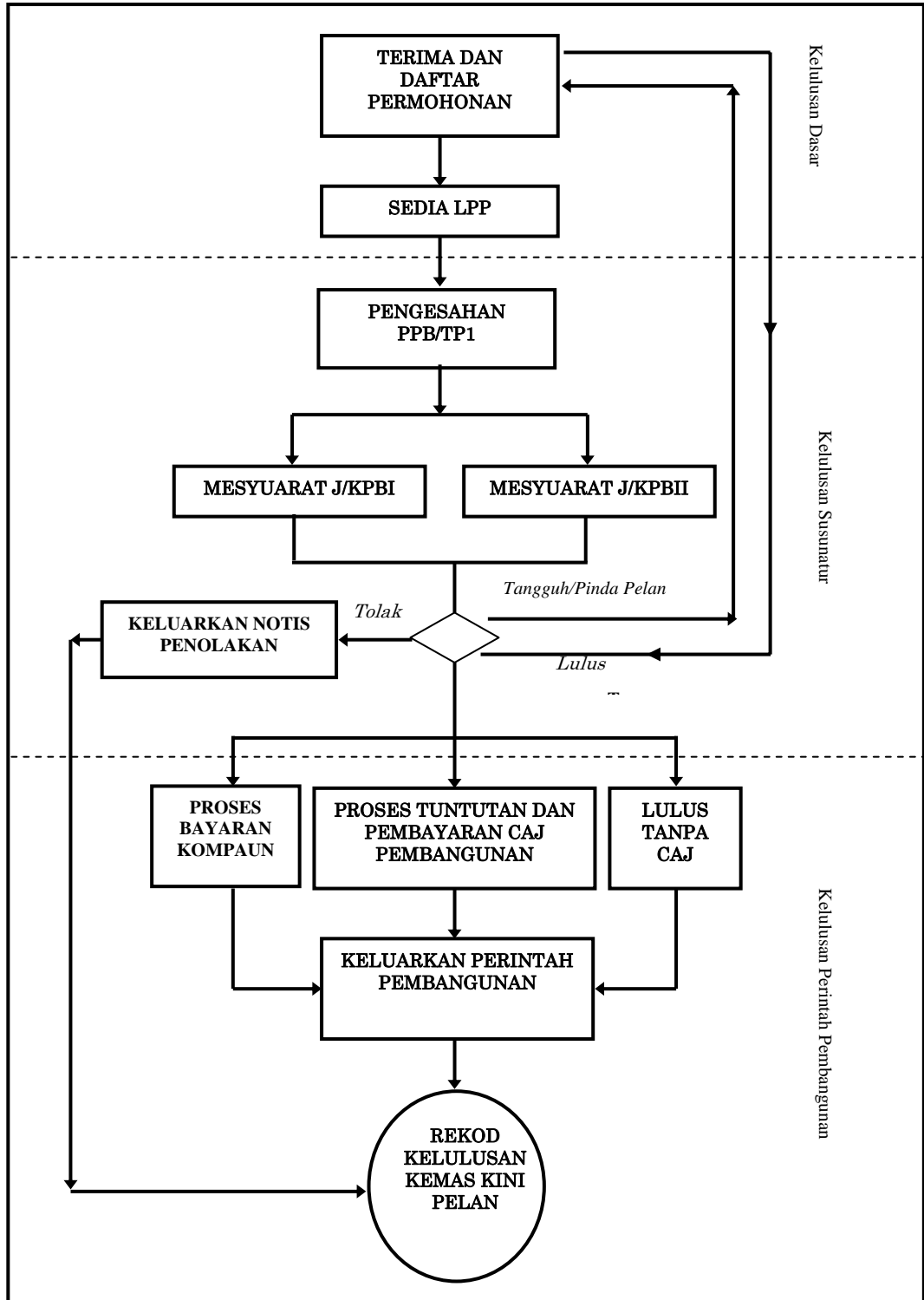


Rajah 8.7 : Proses Permohonan Kelulusan Pelan Susunatur, Majlis Daerah Muar Selatan



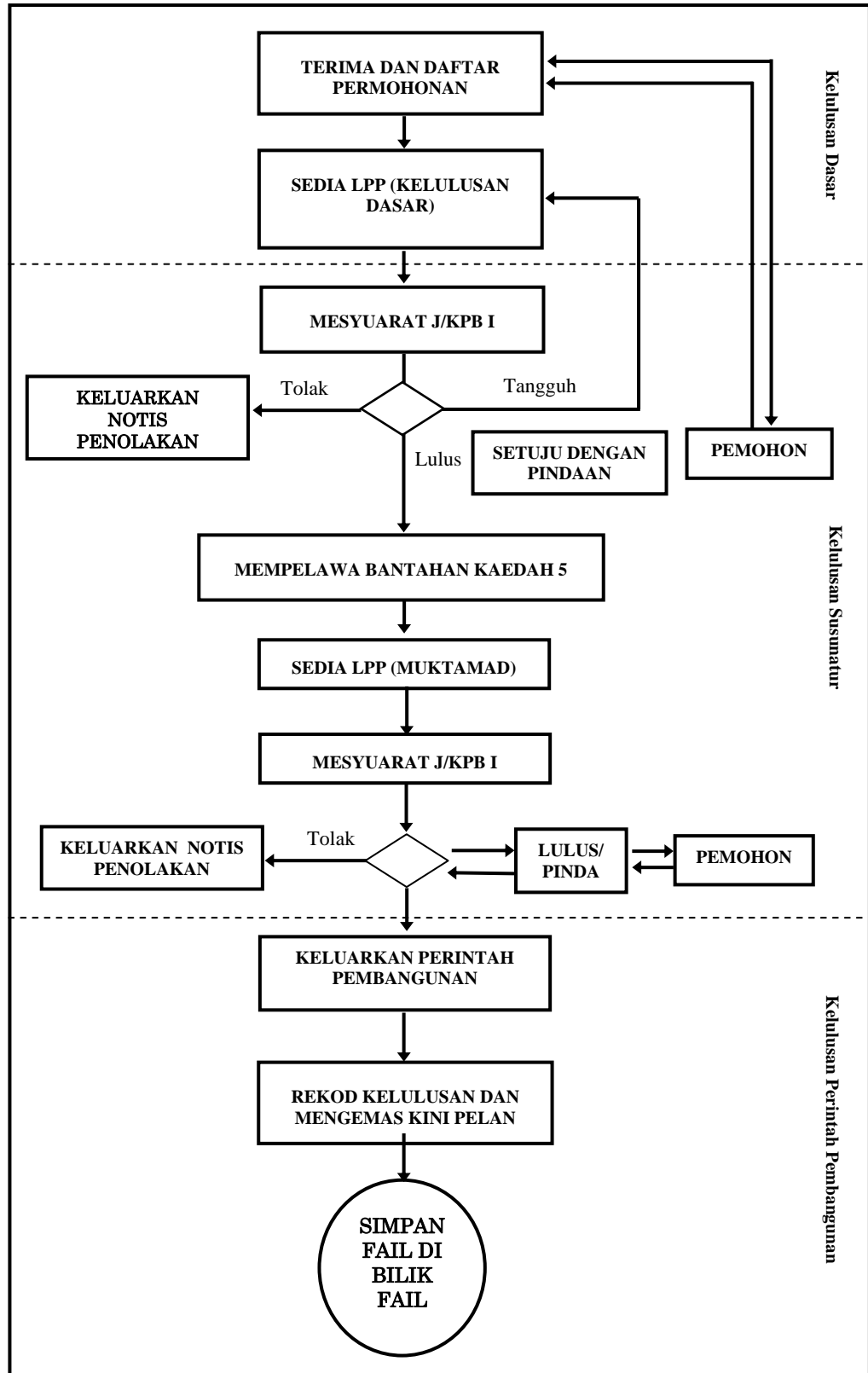
Sumber: Majlis Daerah Muar Selatan, 2000

Rajah 8.8a: Proses Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Permohonan Yang Tidak Melibatkan Penukaran Zon Guna Tanah, Kepadatan Kediaman Dan Penukaran Sementara Guna Bangunan/Tanah



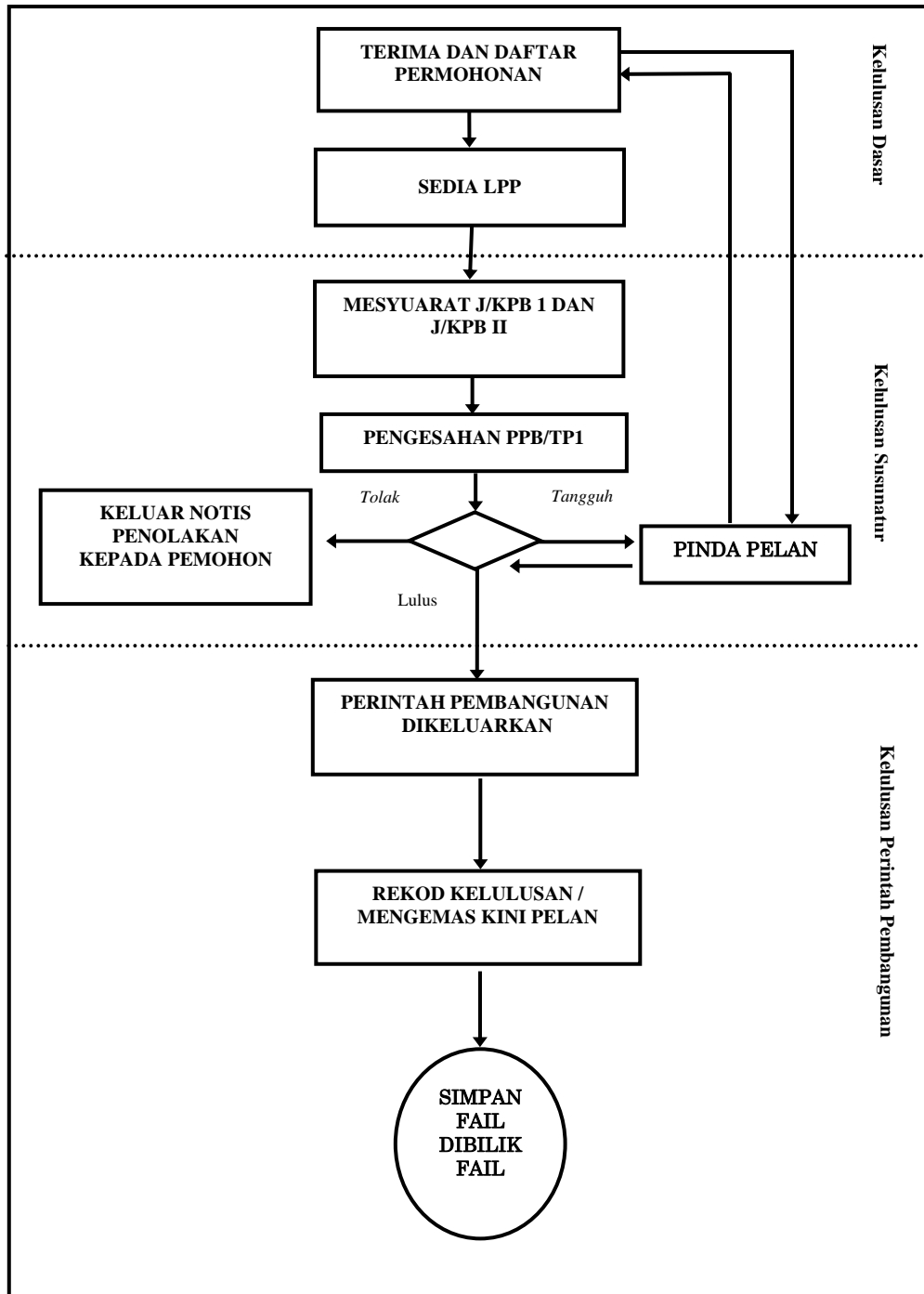
Sumber : Jabatan Rerancang dan kawalan Bangunan, DBKL, 1999

Rajah 8.8b: Proses Permohonan Kebenaran Perancangan Yang Melibatkan Penukaran Zon Guna Tanah Dan /Atau Penambahan Kepadatan Kediaman (Kaedah 5)



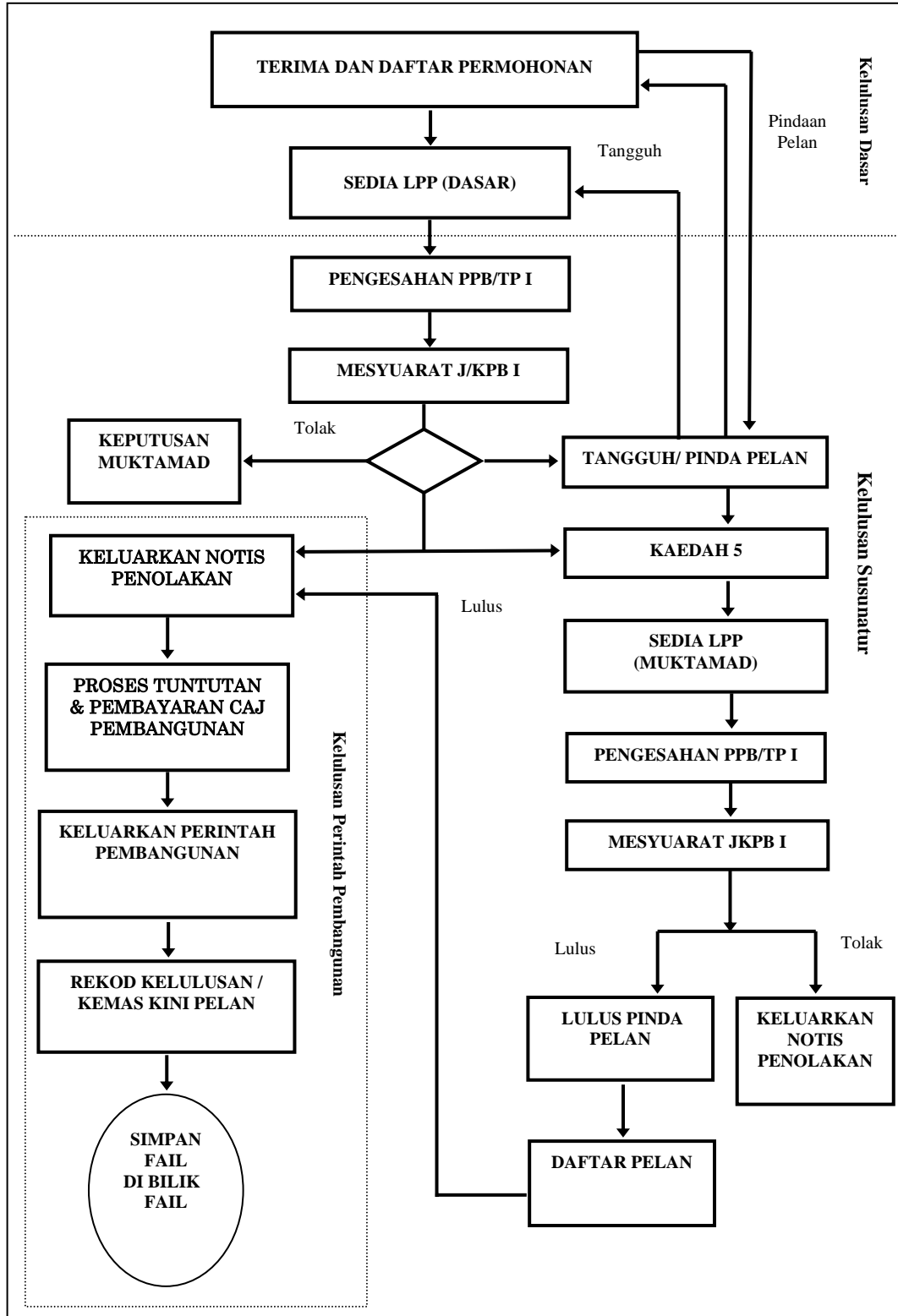
Sumber : Jabatan Perancangan dan Kawalan Bangunan, DBKL, 1999

Rajah 8.8c: Proses Permohonan Kebenaran Perancangan Bagi Pecahan Sempadan/Penyatuan Tanah Yang Tidak Melibatkan Penukaran Zon Guna Tanah dan/atau Penambahan Kepadatan Kediaman



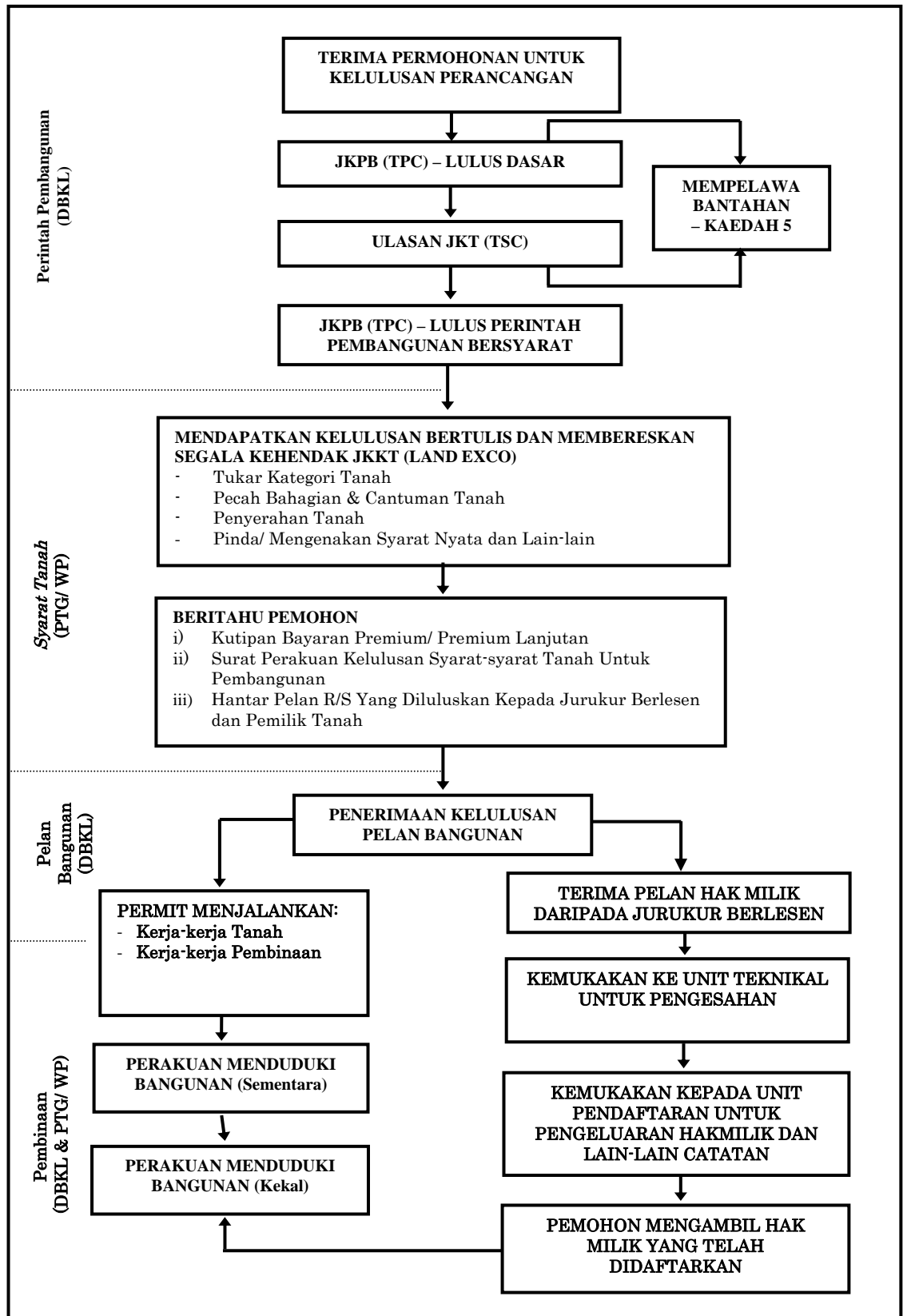
Sumber : Jabatan Perancang dan Kawalan Bangunan, DBKL, 1999

Rajah 8.8d: Proses Permohonan Kebenaran Perancangan Bagi Pecahan Sempadan/Penyatuan Tanah Yang Melibatkan Penukaran Zon Guna Tanah dan/atau Penambahan Kepadatan Kediaman (Kaedah 5)



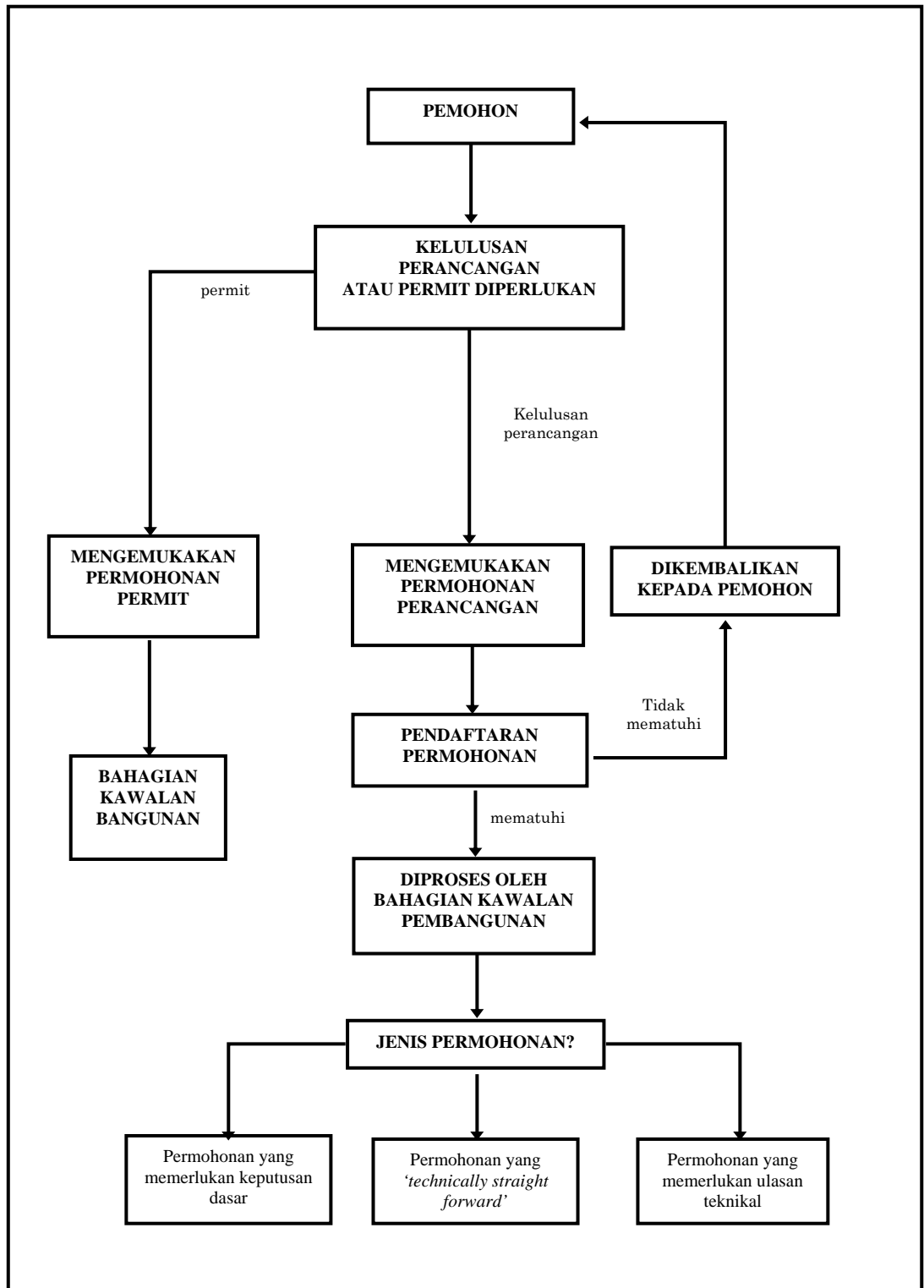
Sumber : Jabatan Perancang dan Kawalan Bangunan, DBKL, 1999

Rajah 8.9: Proses Meluluskan Perintah Pembangunan dan Perakuan Menduduki Bangunan Bagi Menyesuikannya Mengikut Kehendak Pembangunan Tanah Di Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur



Sumber : Jabatan Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, 2000

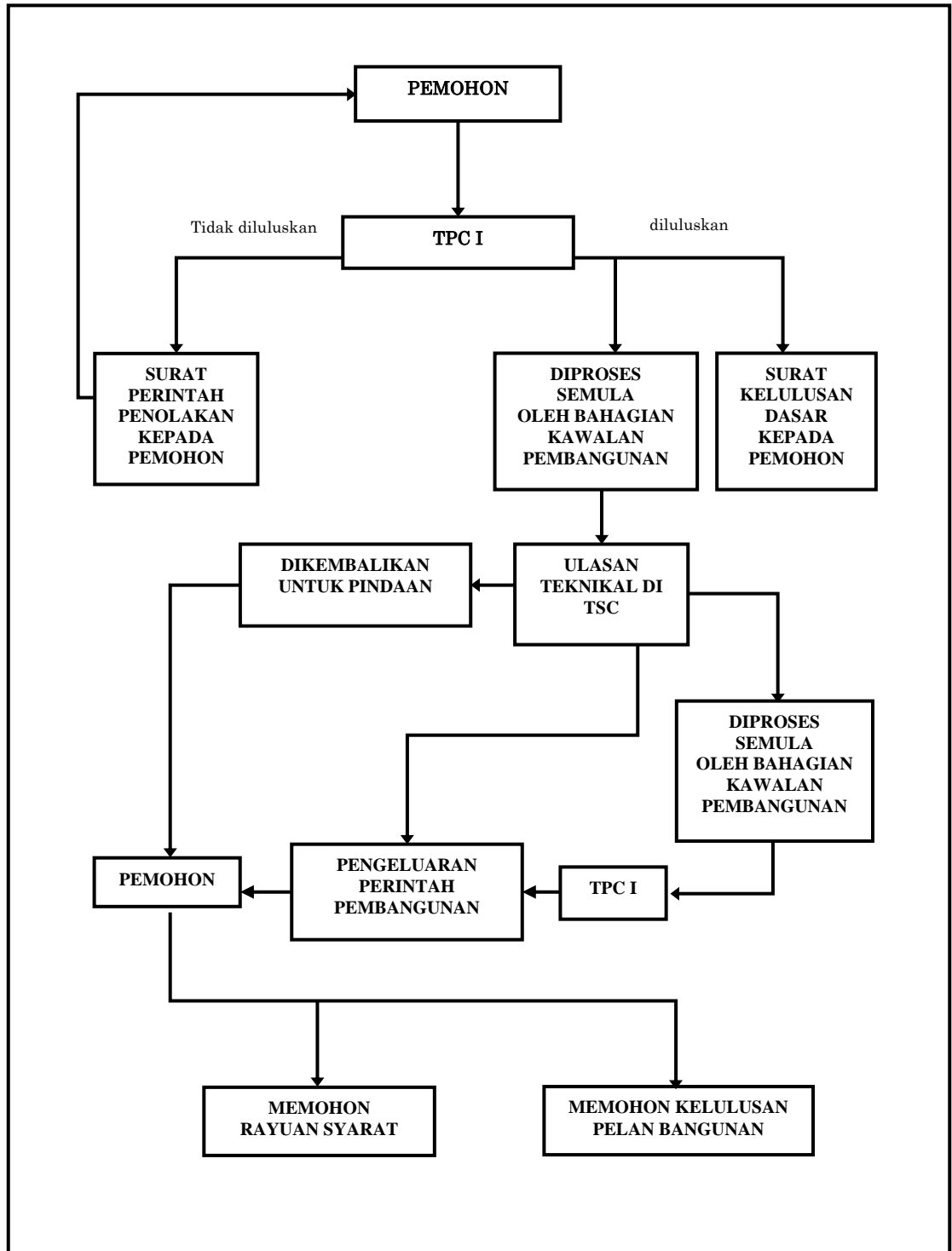
Rajah 8.10a: Proses Permohonan Kebenaran Merancang Dewan Bandaraya Kuala Lumpur - 1a



Sumber : Jabatan Perancang dan Kawalan Bangunan, DBKL, 1999

Rajah 8.10b: Proses Permohonan Kebenaran Merancang Dewan Bandaraya Kuala Lumpur - 1b

Memproses Permohonan Komprehensif Yang Memerlukan Keputusan Dasar



Sumber : Jabatan Perancang Dan Kawalan Bangunan, DBKL, 1999