

TESIS
(Thesis)

INSTITUT TEKNOLOGI MARA

KAJIAN SENIBINA, PERANCANGAN DAN UKUR

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN WILAYAH

Oktoper 1992

*Adalah disyorkan bahawa kajian akhir ini yang
disediakan oleh : EZZUDDIN BIN HASSAN*

*berjudul : SISTEM KAWALAN PEMBANGUNAN
DI LUAR KAWASAN
PIHAK BERKUASA TEMPATAN
KES KAJIAN : DAERAH PETALING*

*diterima sebagai memenuhi sebahagian dari syarat untuk
Diploma Perancangan Bandar dan Wilayah*

Suruhanjaya Pendidikan & Perkhidmatan Pembangunan
Perpustakaan Tun Abdul Razak
Institut Teknologi MARA
40450 Shah Alam
Selangor Darul Ehsan

Diluluskan :

Panel Penilai :

Penyelia : _____

AHMAD FUZI ARSHAD

*20/10/92
10.88 PM*

**SISTEM KAWALAN PEMBANGUNAN
DILUAR KAWASAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN**

KES KAJIAN : DAERAH PETALING

DISEDIAKAN OLEH :

EZZUDDIN HASSAN

**Kajian ini disediakan untuk memenuhi sebahagian dari
syarat untuk penganugerahan
Diploma Perancangan Bandar dan Wilayah**

**Jabatan Perancang Bandar Dan Wilayah
Kajian Senibina, Perancangan Dan Ukur
Institut Teknologi Mara
Shah Alam**

Oktobre 1992

COPYRIGHT © UiTM

PENGHARGAAN

Dengan Nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penya-yang, Alhamdulillah dengan izinNya jualah penulis dapat menyiapkan Kajian Akhir ini walaupun menghadapi masalah dan rintangan. Kepada Encik Ahmad Fuzi Arshad, penulis ingin mengucapkan jutaan terima kasih kepada beliau yang banyak memberikan bantuan dan kerjasama kepada penulis. Jasa baik beliau hanya Allah saja yang dapat membala-nya. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada Pihak-Pihak Berkuasa Tempatan dan Agensi Kerajaan yang terli-bat serta orang perseorangan yang memberikan kerjasama dalam menyiapkan Kajian Akhir ini seperti Encik Ismail dan Encik Airunizam.

Ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada Ayah, Ma, Kak Ha, Abang Din, Man dan Edi yang banyak memberi-kan dorongan dan semangat dalam meneruskan pengajian ini.

Ezzuddin Hassan
Diploma Perancang Bandar Dan Wilayah
Institut Teknologi Mara
Shah Alam

Oktober 1992.

ABSTRAK

Rancangan Struktur Daerah Petaling dan Sebahagian Daerah Klang merupakan salah satu alat Kawalan Pembangunan yang di gunakan oleh Pejabat Daerah Petaling (436 km persegi), Majlis Daerah Petaling (26 km persegi), Majlis Perbandaran Shah Alam (53.1 km persegi), Majlis Perbandaran Petaling Jaya (45.3 km persegi) dan sebahagian Kawasan Majlis Perbandaran Klang (0.44 km persegi). Manakala 19 km persegi kawasan Daerah Petaling adalah di bawah Rancangan Struktur Bangi.

Persoalannya, adakah Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang di kenali juga sebagai Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) seperti PDP, MDP, MPSA dan MPPJ ini mengamalkan dan menjadikannya sebagai alat kawalan yang benar-benar praktis? Bagaimana pula keadaannya jika pembangunan yang hendak di laksanakan di Luar Kawasan PBT. Siapakah yang berhak dan yang layak di beri kuasa untuk mengawal, mengurus dan mentadbir untuk kawasan di luar PBT itu?

'Infill Development' dan 'Pocket Development' merupakan pembangunan tambahan dan pembangunan mengikut zon perancangan yang di beri keutamaan untuk di bangunkan. Dua bentuk pembangunan ini merupakan pembangunan yang telah di luluskan mengikut Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan. Bagaimana pula 'Piecemeal Development' iaitu kawasan yang dibangunkan secara adhoc di luar PBT di bawah pentadbiran PBT yang terlibat tidak mempunyai sebarang garispanduan dan kawalan yang tertentu. Adakah fenomena ini perlu di biarkan atau 'di lepastangkan' tanpa sebarang kawalan yang sewajarnya?

ISI KANDUNGAN	MUKASURAT
PENGHARGAAN	i
ISIKANDUNGAN	ii-vi
ABSTRAK	vii
SENARAI PELAN	viii
SENARAI CARTA	viii
 BAB 1 : PENDAHULUAN	
1.0 PENDAHULUAN	1
1.1 PENGENALAN	1
1.2 KAWASAN KAJIAN	3
1.3 KENYATAAN MASALAH	6
1.4 MATLAMAT KAJIAN	7
1.5 OBJEKTIF KAJIAN	7
1.6 SKOP KAJIAN	8
1.7 METHODOLOGI	9
1.8 CARTA ALIR KERJA	12
1.9 SUMBER-SUMBER MAKLUMAT	13
 BAB 2 : KAJIAN ILMIAH	
2.1 PENGENALAN	14
2.2 DEFINISI	15

2.3	TUJUAN KAWALAN PEMBANGUNAN.....	16
2.4	SKOP KAWALAN PEMBANGUNAN.....	17
2.5	PENGUATKUASAAN KAWALAN PEMBANGUNAN.....	19
2.6	PERUNDANGAN KAWALAN PEMBANGUNAN.....	20
2.6.1	AKTA PERANCANG BANDAR DAN DESA.....	21
2.6.2	PENGUATKUASAAN AKTA 172.....	22
2.6.3	PERLAKSANAAN AKTA 172.....	25
2.6.4	MASALAH PERLAKSANAAN AKTA 172.....	25
2.7	ALAT-ALAT KAWALAN PEMBANGUNAN.....	26
2.7.1	ALAT KAWALAN 'STATUTORY'.....	26
2.7.2	ALAT KAWALAN 'NON-STATUTORY'.....	29
2.8	KERAJAAN TEMPATAN SEBAGAI PIHAK BERKUASA TEMPATAN.....	34
2.8.1	PENENTUAN TARAF PIHAK BERKUASA TEMPATAN.....	36
2.9	PERANAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN.....	38
2.9.1	PERANAN MASA LALU.....	39
2.9.2	PERANAN MASA KINI.....	40

BAB 3 : AGENSI PERANCANGAN KAWALAN PEMBANGUNAN

3.1	AGENSI PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN DAERAH PETALING.....	45
3.2	PERLAKSANAAN KAWALAN PEMBANGUNAN DAERAH PETALING.....	46
3.3	ZON PERANCANGAN DAERAH PETALING.....	47
3.4	MAJLIS DAERAH PETALING (MDP).....	49
3.4.1	LATARBELAKANG MAJLIS DAERAH PETALING.....	49
3.4.2	PERANAN MAJLIS DAERAH PETALING.....	53
3.5	MAJLIS PERBANDARAN SHAH ALAM (MPSA).....	55
3.5.1	LATARBELAKANG MPSA.....	55
3.5.2	PERANAN MPSA.....	57
3.6	LATARBELAKANG DAN PERANAN MAJLIS PERBANDARAN PETALING JAYA (MPPJ).....	59
3.6.1	PERLAKSANAAN KAWALAN PEMBANGUNAN MPPJ	60
3.7	JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA NEGERI SELANGOR (JPBD).....	62
3.7.1	PERANAN JPBD NEGERI SELANGOR.....	62

BAB 4 : ANALISA

4.1	KAWASAN KAWALAN PEMBANGUNAN LUAR PBT	63
4.2	NASALAH AM KAWASAN LUAR PBT	66
4.3	SISTEM KAWALAN PEMBANGUNAN LUAR PBT	76
4.4	PROSES DAN PROSEDUR KAWALAN NAN PEMBANGUNAN BAGI KAWASAN LUAR PBT	68
4.4.1	PROSES KELULUSAN TUKAR SYARAT TANAH DAN PECAH SEMPADAN	68
4.4.2	PROSES KELULUSAN PERMOHONAN PEMBANGUNAN	74
4.4.3	PROSES KELULUSAN PELAN TATATUR	80
4.5	KAEDAH KAWALAN PEMBANGUNAN KAWASAN LUAR PBT	84
4.6	PROSEDUR KAWALAN PEMBANGUNAN KAWASAN DALAM PBT	88
4.7	PERBANDINGAN PROSES KAWALAN PEMBANGUNAN KAWASAN LUAR DAN DALAM PBT	90
4.8	ISU DAN MASALAH	92

BAB 5 : CADANGAN

5.1	PEMBENTUKAN CADANGAN.....	94
5.2	PENINGKATAN SISTEM PERUNDANGAN.....	95
5.3	PENYELARASAN PBT-PBT DAERAH PETALING.....	97
5.4	PENINGKATAN PROSES KAWALAN PEMBANGUNAN.....	100
5.5	RUMUSAN.....	103
 RUJUKAN.....		104
APPENDIK.....		107
LAMPIRAN.....		108

SENARAI PELAN

Pelan Kawasan Daerah Petaling.....	5
Pelan Zon Kawasan Daerah Petaling.....	49
Pelan Majlis Daerah Petaling.....	52
Pelan Majlis Perbandaran Shah Alam.....	56
Pelan Majlis Perbandaran Petaling Jaya.....	60
Pelan Kawasan Di Luar PBT.....	64

SENARAI CARTA

Carta Alir Kerja.....	12
Carta 4.4.1.....	69
Carta 4.4.2.....	75
Carta 4.4.3.....	81

COPYRIGHT © UiTM

BAB 1.0 PENDAHULUAN

1.0 PENDAHULUAN

1.1 PENGENALAN

Kawalan Pembangunan adalah merupakan satu kaedah didalam meluluskan sesuatu permohonan terhadap sebarang bentuk pembangunan diatas tanah. Kawalan Pembangunan ini melibatkan kelulusan untuk mendapatkan kebenaran sebelum sesuatu pembangunan tersebut dilaksanakan.

Kelulusan bagi pengubahsuaian terhadap sesuatu bangunan juga hendaklah mendapatkan kelulusan pembangunan. Secara amnya kawalan pembangunan ini melibatkan perkara-perkara yang membabitkan aktiviti-aktiviti yang terkandung didalam makna 'Pembangunan'. Sistem Kawalan Pembangunan bertujuan untuk mengatur kegunaan tanah dan guna bangunan supaya bersesuaian dari segi fizikal dan sosial yang berasaskan kepada keperluan masyarakat.

Selain daripada itu, Kawalan Pembangunan seperti kediaman dengan kepadatan penduduk, perdagangan dan industri yang melibatkan nisbah plot dan kawasan 'plinth' yang mempengaruhi tataatur, ketinggian dan rekabentuk bangunan.

Pada asasnya Sistem Kawalan Pembangunan ini adalah merupakan teras kepada perlaksanaan Rancangan Struktur dan juga Rancangan Tempatan. (Akta Perancang Bandar Dan Desa, 1976 (Akta 172), Bahagian iii, m.s 19).

Didalam menjalankan Sistem Kawalan Pembangunan ini terdapat beberapa agensi yang terlibat seperti Majlis Perbandaran dan Majlis Daerah. Kedua-dua agensi ini adalah merupakan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Diantara PBT yang dikaji di dalam Kes Kajian ini ialah Majlis Daerah Petaling, Majlis Perbandaran Petaling Jaya dan Majlis Perbandaran Shah Alam. Fungsi ketiga-tiga jenis PBT ini adalah hampir sama kerana ketiga-tiganya terlibat secara langsung dengan perlaksanaan Kawalan Pembangunan dikawasan seperti mana yang telah diwartakan.

1.2 KAWASAN KAJIAN

Kawasan kajian yang dipilih ialah Daerah Petaling.

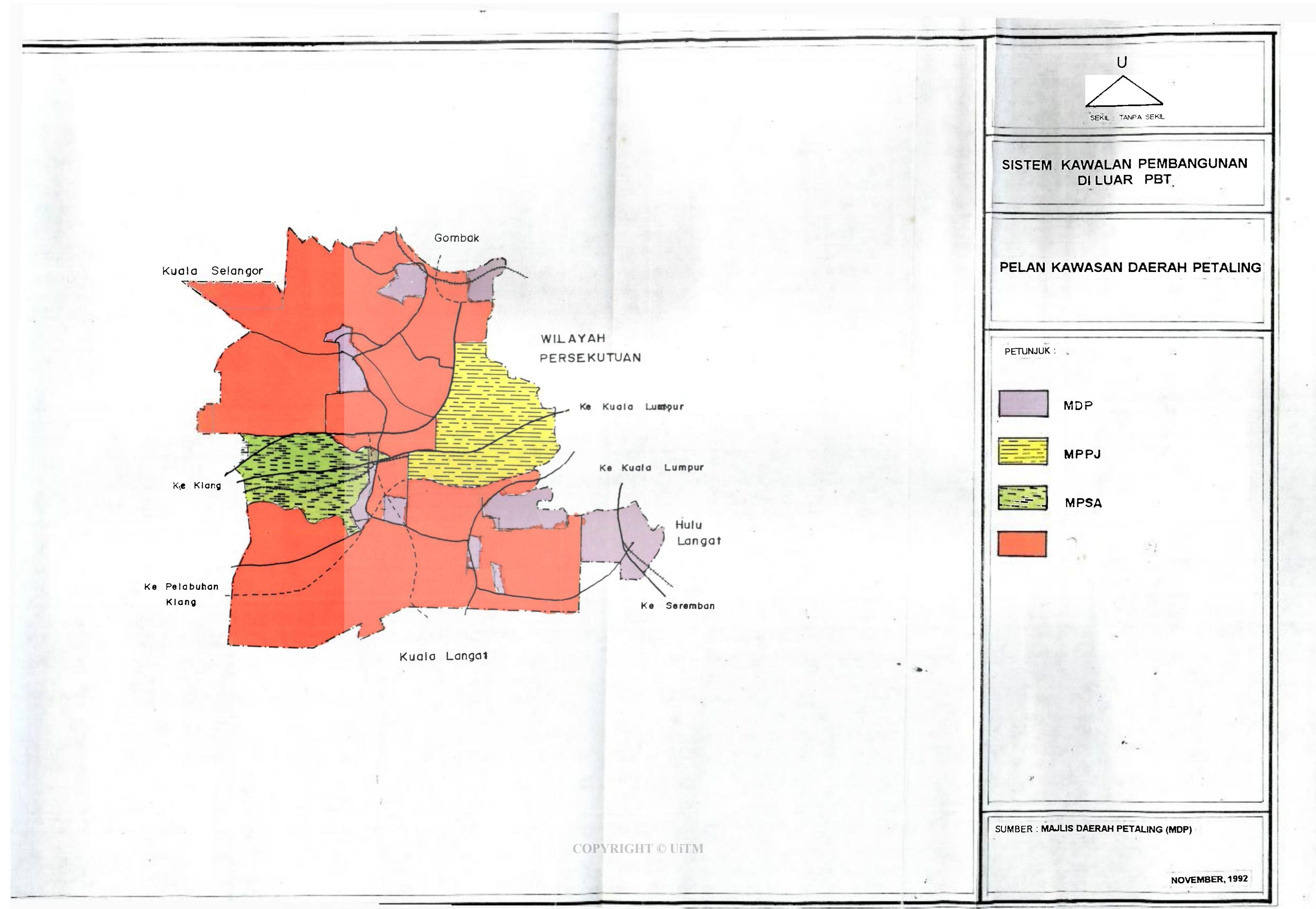
Daerah Petaling adalah merupakan satu kawasan meliputi kawasan seluas 436 km persegi adalah terletak di tengah-tengah Lembah Klang. Ia merupakan 'conurbation' kepada Kuala Lumpur dan menerima kesan limpahan pembangunan daripada kawasan tersebut. Daerah Petaling ini disempadani oleh Wilayah Persekutuan dan enam daerah yang lain iaitu Hulu Langat, Kuala Langat, Kuala Selangor, Klang dan Sepang.

Dari segi hubungan pembangunannya, daerah ini mempunyai dua hala yang kuat dengan kawasan pembangunan didalam dan diluar Lembah Klang. Ini memudahkan banyak terdapat kemudahan-kemudahan yang bertaraf antarabangsa dan nasional didalam Daerah Petaling seperti Lapangan Terbang Antarabangsa Subang, beberapa institusi serta Ibu Pejabat Kerajaan, syarikat perdagangan dan perindustrian yang mempunyai rangkaian di beberapa buah negeri di Malaysia dan luar negara.

Prestasi pembangunan bandar di Daerah Petaling amat menggalakkan berbanding dengan daerah-daerah lain di negeri Selangor. Dua pusat pertumbuhan yang terpenting terletak didalam daerah ini iaitu Petaling Jaya dan Shah Alam. Kedua-dua pusat ini mempunyai kepentingan kepada pembangunan negeri Selangor dan juga negara. Selain daripada itu terdapat beberapa buah pekan kecil seperti Sungai Buluh, Batu Tiga, Batu 12 Puchong, Batu 8 Puchong, Serdang dan Merbau Seapark.

Pada masa akan datang Daerah Petaling adalah diramalkan akan menjadi tumpuan penduduk dan aktiviti perindustrian bagi Wilayah Lembah Klang. Ini dibabkan daerah ini mempunyai kelebihan lokasi yang menggalakkan pertumbuhan penduduk dan sektor ekonominya dirancang untuk mempergiatkan pertumbuhan ekonomi Wilayah Lembah Klang seperti yang dimatlamatkan.

Dengan pertumbuhan pembangunan yang begitu pesat itu maka penekanan yang terhadap aspek Kawalan Pembangunan hendaklah diberi perhatian agar iaanya mencapai matlamatnya disamping memberi keselesaan penduduknya.



1.3 KENYATAAN MASALAH

Perancangan pembangunan didalam Daerah Petaling telah diagihkan kepada beberapa zon perancangan. Setiap zon tersebut adalah mempunyai Pihak Berkuasa Tempatan tersendiri. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) tersebut juga adalah berperanan sebagai Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT). PBT mempunyai kawasan pentadbirannya yang tersendiri dimana PBT tersebut mempunyai bidang kuasa seperti mana yang terkandung didalam Akta 172, Akta Perancang Bandar Dan Desa 1976.

Terdapat tiga buah kawasan PBT dengan keluasan 124.4 km persegi daripada 436 km persegi keluasan Daerah Petaling. Ini menunjukkan bahawa masih terdapat kawasan yang berada diluar bidang kuasa PBT-PBT tersebut. Dalam mengenalpasti proses atau pihak yang bertanggungjawab didalam yang terlibat didalam Kawalan Pembangunan diluar kawasan PBT itu maka kajian awal perlulah dilakukan.

(Sumber : Laporan Draf Rancangan Struktur Daerah Petaling dan sebahagian Klang 1990)

1.4 MATLAMAT KAJIAN

Memahami proses dan perlaksanaan Kawalan Pembangunan yang dilaksanakan bagi kawasan diluar Pihak Berkuasa Tempatan.

1.5 OBJEKTIF KAJIAN

- i. Mengenalpasti peranan Pihak Berkuasa Tempatan terhadap pembangunan yang berlaku didalam dan diluar kawasan PBT.
- ii. Mengenalpasti struktur pentadbiran PBT serta koordinasinya didalam perlaksanaan proses Kawalan Pembangunan.
- iii. Mengenalpasti proses perlaksanaan Kawalan Pembangunan dan mendapat kebenaran merancang.
- iv. Mengenalpasti peranan dan bidang kuasa Jabatan dan Agensi kerajaan yang berkait dengan Sistem Kawalan Pembangunan.
- v. Mengenalpasti prosedur dan garispanduan Kawalan Pembangunan yang digunakan oleh PBT.

1.6 SKOP KAJIAN

Kajian ini adalah dijalankan dengan penumpuan terhadap aspek-aspek yang mempunyai hubungkait dengan Kawalan Pembangunan di dalam dan di luar kawasan Pihak Berkuasa Tempatan. Aspek-aspek tersebut ialah :

- a. Peranan agensi-agensi yang terdapat di Daerah Petaling yang terlibat secara langsung didalam melaksanakan Kawalan Pembangunan. Disamping itu juga struktur agensi tersebut juga akan dikenal pasti.
- b. Kajian adalah melibatkan kawasan-kawasan perancangan PBT seperti MDP, MPSA dan MPPJ.
- c. Proses dan perlaksanaan Kawalan Pembangunan yang dilaksanakan oleh PBT-PBT tersebut.
- d. Koordinasi agensi-agensi didalam melaksanakan proses Kawalan Pembangunan.

1.7 METHODOLOGI

PERINGKAT I

Pada peringkat ini, pengertian mengenai Kawalan Pembangunan dan PBT dengan lebih jelas. Kajian mengenai latar belakang dan isu-isu semasa di kawasan pentadbiran PBT bagi memberikan gambaran betapa perimustahaknya diadakan satu Sistem Kawalan Pembangunan secara menyeluruh bagi keseluruhan kawasan di pentadbiran PBT. Beberapa pendekatan akan digunakan bagi membantu didalam kajian selanjutnya.

PERINGKAT II

Merupakan peringkat pemahaman mengenai konsep bawah pembangunan secara teoritikal dan juga sistem pengurusan dan kawalan khususnya oleh PBT. Pemahaman yang jelas adalah perlu bagi membantu pengkaji didalam menganalisa aspek Sistem Kawalan Pembangunan.

PERINGKAT III

Pada peringkat ini, pengkaji akan menganalisa keseluruhan Sistem Kawalan Pembangunan yang dilaksanakan oleh MDP, MPSA, MPPJ. Pada amnya pengkaji akan mengkaji piawaian serta garispanduan serta syarat-syarat pembangunan serta tatacara memproses permohonan pembangunan.

PERINGKAT IV

Pendedahan serta penganalisisan mengenai potensi Kawalan Pembangunan sebagai mekanisma dalam pembangunan yang melibatkan kawasan di luar pentadbiran PBT. Peringkat ini akan dibahagikan kepada 2 bahagian utama iaitu:

- i. Potensi Kawalan Pembangunan
- ii. Isu-Isu Pembangunan

Peringkat ini juga akan membincangkan pendekatan Pelan Pembangunan (Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan) sebagai asas Kawalan Pembangunan.

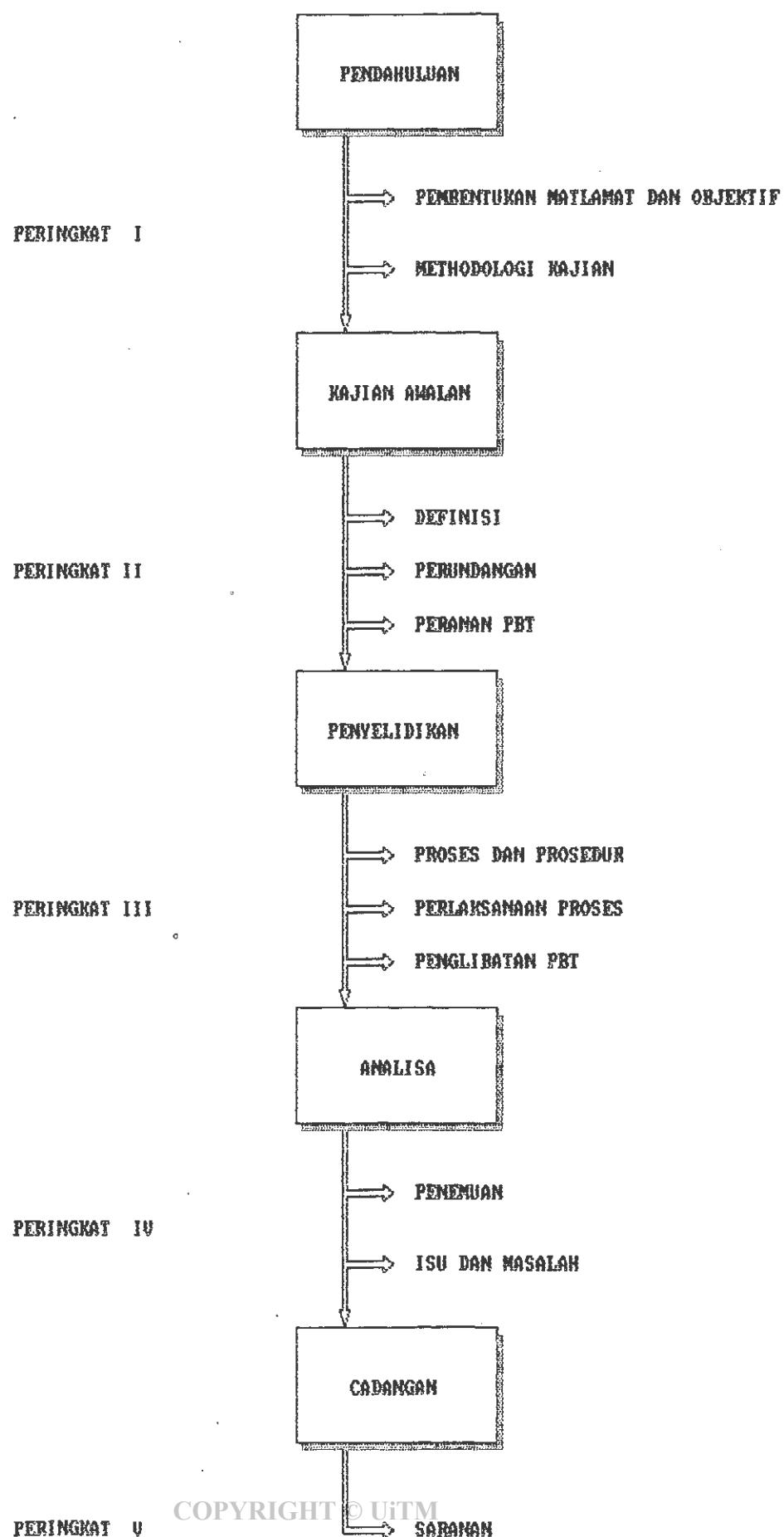
TESIS
(Thesis)

PERINGKAT V

Peringkat yang terakhir ini akan membentangkan segala rumusan-rumusan dari pengkajian yang telah dibuat. Manakala bahagian yang paling utama ialah cadangan yang akan dikemukakan bagi menunjukkan satu corak atau bentuk penglibatan PBT melalui aspek Kawalan didalam keseluruhan proses pembangunan.

Bahagian Rujukan & Perkhidmatan Pesabot
Perpustakaan Tun Abdul Razak
Institut Teknologi MARA
40450 Shah Alam
Selangor Darul Ehsan

1.8 : CARTA ALIR KERJA



1.9 SUMBER-SUMBER MAKLUMAT

Proses mendapatkan maklumat-maklumat dan data yang diperlukan didalam kajian ini adalah melibatkan agensi yang mempunyai hubungkait secara langsung dengan Kawalan Pembangunan. Agensi-agensi tersebut adalah MDP, MPPJ, MPSA dan JPBD. Di antara maklumat yang diperlukan ialah maklumat prosedur dan proses perlaksanaan Kawalan Pembangunan samada di dalam ataupun di luar PBT. Kebanyakan maklumat itu adalah di dapati dengan temubual dengan pegawai berkenaan dari PBT-PBT tersebut dan juga naskah penerangan dari PBT-PBT itu.

Di samping itu temubual dengan pemohon dan pihak awam yang terlibat secara langsung dengan proses Kawalan Pembangunan itu.