

SATU KAJIAN PROSES KELULUSAN
SIJIL KELAYAKAN BAGI PENDUDUKAN
UNTUK
MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG

DISEDIAKAN OLEH:

YEAP HOCK KEE

S-RM0217

DIAJUKAN KEPADA:

PUSAT PENGAJIAN PERUMAHAN BANGUNAN DAN
PERANCANGAN, UNIVERSITI SAINS MALAYSIA
MINDEN, PULAU PINANG

BAGI MEMENUHI SEBAHAGIAN DARIPADA SYARAT
PENGANUGERAHAN IJAZAH SARJANA
SAINS PENGURUSAN PROJEK

SESSI 1994/95

PERAKUAN

Disertasi yang disampaikan dalam kajian ini adalah untuk memenuhi syarat-syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains Pengurusan Projek, Universiti Sains Malaysia. Ia adalah hasil penyelidikan saya melainkan data-data yang dinyatakan.

Disertasi ini belum pernah diserahkan dan diterima sama ada sepenuhnya atau sebahagian daripadanya bagi memenuhi sebarang ijazah dan pada masa ini tidak dikemukakan untuk mana-mana ijazah lain.

(YEAP HOCK KEE)

Disahkan oleh:

(DR. ABDULLAH MAHMOOD)

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan, Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang.

April 1995.

ABSTRAK

Kajian ini adalah menjuruskan kepada kelulusan proses pembangunan - Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan di Majlis Perbandaran Pulau Pinang. Kajian ini bertujuan mengkaji cara atau prosidur yang dapat mempercepatkan proses kelulusan tersebut. Fenomena ini telah menjadi isu utama di negara kita terutama di bandar besar seperti Pulau Pinang dan Kuala Lumpur. Walau bagaimana pun, pihak berkuasa tempatan telah berusaha mempercepatkan proses kelulusan sijil ini.

Kajian ini dijalankan bertujuan untuk memenuhi objektif-objektif berikut:-

- (a). Menganalisa akta-akta, undang-undang kecil dan garis panduan-garis panduan MPPP sama ada sepadan dengan proses kelulusan sijil ini.
- (b). Mengkaji proses kelulusan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan terutama proses kelulusan terbaru yang digunakan sejak tahun 1994.
- (c). Mengenalpasti masalah-masalah yang wujud dalam proses kelulusan dan mengutarakan cadangan-cadangan terhadap masalah tersebut.

Kajian ini akan dibahagikan kepada dua aspek iaitu:-

- (a). Kajian dari segi akta-akta, undang-undang kecil dan garis panduan-garis panduan MPPP

(b). Kajian dari segi prosidur kelulusan Sijil
Kelayakan Bagi Pendudukan

Untuk memenuhi objektif kajian ini, suatu kajian selidik dilakukan ke atas akta-akta, undang-undang kecil dan garis panduan-garis panduan MPPP di mana sebanyak 40 responden telah dipilih untuk kajian ini.

Selain itu, suatu kajian maklumat dilakukan ke atas prosidur kelulusan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan di mana melibatkan data-data bilangan kelulusan sijil ini sejak 1990.

Daripada analisis soal selidik, beberapa masalah telah dikenalpasti mengikut keutamaan. Garis panduan-garis panduan yang ketinggalan masa dan dasar sumbangan 30% rumah kos rendah dengan harga jualan RM25,000.00 menjadi isu utama perbincangan. Daripada analisis data-data, suatu penemuan utama iaitu proses kelulusan yang berulang-ulang dan format borang permohonan yang tidak lengkap.

Untuk masa hadapan, kajian ini boleh dikajikan secara kebangsaan di mana melibatkan kesemua majlis perbandaran di seluruh Malaysia supaya satu kajian yang lebih serentak dapat dilaksanakan bagi maksud proses kelulusan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan.

ABSTRACT

This study is focused on the development approval process - Certificate of Fitness for Occupational in Penang Municipal Council. This study is intended to explore and develop new approach to speed up the approval process. This phenomena has been an issue in cities such as Kuala Lumpur and Penang.

This study has been prepared to meet the objective which consists of:-

- (a). to analyse acts, by-laws and MPPP guildline against the present approval process
- (b). to study the approval process of Certificate of Fitness for Occupational especially the new system that has been adopted since 1994
- (c). to identify problems that exist in the approval process and propose ways to solve the problem

As such, this study is divided into two aspect:-

- (a). literature review inclusive of acts, by-laws and MPPP guildline
- (b). approval process review inclusive of old system and new system

For literature review, 40 questionnaires was send out to seek opinion and overall view on the acts, by-laws and MPPP guildline itself. Meanwhile, for approval process review, an analysis of data on the numbers application since 1990 have been conducted. 4

From the above analysis, a numbers problems have been identified in accord with their importance. Among the issues are:-

- a. From Questionnaire Analysis
 - i. MPPP guildline that are out dated
 - ii. the requirement for 30% low cost houses with RM25,000.00 selling price per unit is an issue of concern

- b. From Data Analysis
 - i. a repetitive approval process for Certificate of Fitness for Occupational
 - ii. incomplete format for Certificate of Fitness for Occupational application form

In future, this study can be extended to the national level to include every municipal council for the whole of Malaysia, so that it would be more comprehensive and covers more details.

PENGHARGAAN

Dalam proses penyediaan kajian ilmiah ini, penulis ingin merakamkan setinggi penghargaan dan ribuan terima kasih kepada penyelia-penyelia Dr. Abdullah Mahmood, Dr. Abdul Rashid Abdul Aziz, Profesor Madya Dr. Omar Osman dan Profesor John Andrew di atas bimbingan dan nasihat yang menyumbang sepanjang penyediaan kajian ini.

Di sini, penulis ingin berterima kasih kepada rakan-rakan sekuliah terutama Encik Shaikh Mahdzar Shaikh Ahmad dan Encik Mohd. Idris yang turut memberi rangsangan. Seterusnya, penulis juga ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada kakitangan atau pegawai MPPP yang memberi kerjasama semasa penulis menjalankan temubual sehingga kajian ilmiah ini dapat disediakan.

Akhirnya, penulis ingin merakamkan kepada isteri dan anak yang teristimewa, atas pengorbanan dan sokongan moral yang begitu penting semasa menyediakan kajian ilmiah sehingga berjaya.

Yeap Hock Kee

Pulau Pinang

April 1995

ISI KANDUNGAN

Isi Kandungan

Muka Surat

ABSTRAK	i
PENGHARGAAN	v
ISI KANDUNGAN	vi
SENARAI CARTA	x
SENERAI JADUAL	xi

BAB 1.0 PENDAHULUAN

1.0 PENGENALAN	1
1.1 MATLAMAT KAJIAN	6
1.2 OBJEKTIF KAJIAN	7
1.3 METODOLOGI KAJIAN	8

BAB 2.0 PERKEMBANGAN AKTA JALAN PARIT DAN BANGUNAN

2.1 PENGENALAN	12
2.2 KAJIAN AKTA JALAN PARIT DAN BANGUNAN	15
2.2.1 UNDANG-UNDANG KECIL SERAGAM BANGUNAN	23
2.2.2 KESIMPULAN	36
2.3 KAJIAN AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA	37
2.4 KESIMPULAN	43

BAB 3.0 —PERKEMBANGAN PROSIDUR PERMOHONAN SIJIL
KELAYAKAN BAGI PENDUDUKAN DI MAJLIS
PERBANDARAN PULAU PINANG

3.1	Pengenalan	47
3.2	Perkembangan prosidur permohonan sijil kelayakan bagi pendudukan	49
3.1.1	Perkembangan sebelum 1992	49
3.1.2	Perkembangan dalam tahun 1993	51
3.1.3	Perkembangan selepas tahun 1994.....	54
3.3	Kajian prosidur baru untuk permohonan kelulusan sijil kelayakan bagi pendudukan	56
3.4	Kesimpulan	64

BAB 4.0 ANALISIS MASALAH

4.1	Pengenalan	67
4.2	Metodologi kajian selidik	69
4.3	Analisis maklumat	74
4.3.1	Kajian maklumat: permohonan sijil kelayakan bagi pendudukan	74
4.3.2	Kajian pembacaan	78
4.3.3	Kajian selidik	81
4.4	Analisis masalah	84

4.4.1	- MASALAH PEMAJU DIWAJIBKAN MEMBINA 30% KOS RENDAH DENGAN HARGA JUALAN \$25,000.00 DARIPADA JUMLAH UNIT PROJEK P E M B A N G U N A N	86
4.4.2	POLISI ATAU GARISPANDUAN BARU YANG DIKENAKAN OLEH KERAJAAN NEGERI ATAU KERAJAAN TEMPATAN	88
4.4.3	KEHENDAK-KEHENDAK YANG DIKENAKAN OLEH MPPP ADALAH TIDAK JELAS DICATATKAN DALAM UNDANG-UNDANG KECIL ATAU G A R I S P A N D U A N - G A R I S P A N D U A N	91
4.4.4	- PINDAAN YANG SERING WUJUD UNTUK PELAN BANGUNAN ('APPROVED') DAN PELAN SUSUNATUR ('APPROVED') DAN KELAMBATAN ARKITEK MEMBUAT PENYERAHAN	93
4.4.5	- KETIDAKPIAWAIAN DAN KETIDAKLENGKAPAN DALAM BORANG PERMOHONAN SIJIL KELAYAKAN BAGI PENDUDUKAN	94
4.4.6	- KEGAGALAN PERMOHON MEMENUHI KEHENDAK-KEHENDAK MPPP TERUTAMA DARI SEGI TEMPAT LETAK KERETA, KEMUDAHAN AWAM DAN SUMBANGAN KEPADA MPPP	98
4.4.7	- KEGAGALAN PEMOHON MENGEMUKAKAN MAKLUMAT YANG LENGKAP SEMASA MEMBUAT PERMOHONAN	100

4.4.8	- KEKURANGAN KEMAHIRAN DALAM PENGURUSAN DAN PENTADBIRAN KAKITANGAN JABATAN YANG TERLIBAT UNTUK MEMPROSES DAN MELULUSKAN PERMOHONAN	101
4.5	KESIMPULAN	103

BAB 5.0 CADANGAN DAN SARANAN

5.1	Pengenalan	107
5.2	Cadangan Umum	107
5.3	Cadangan Teknikal	115
5.4	Saranan Kajian Lanjutan	121

BAB 6.0 RUMUSAN

6.0	RUMUSAN	123
-----	---------------	-----

BIBLIOGRAFI

LAMPIRAN

KERATAN AKHBAR

SENARAI CARTA

1.0	CARTA ALIRAN METODOLOGI KAJIAN	11
2.0	CARTA ALIRAN AKTA JALAN PARIT DAN BANGUNAN DENGAN UNDANG-UNDANG KECIL MPPP SERTA GARISPANDUAN- GARISPANDUAN JABATAN MPPP	22
3.0	CARTA ALIRAN SISTEM LAMA UNTUK PERMOHONAN SIJIL KELAYAKAN BAGI PENDUDUKAN	62
4.0	CARTA ALIRAN SISTEM BARU UNTUK PERMOHONAN SIJIL KELAYAKAN BAGI PENDUDUKAN	63
5.0	PEMINDAHAN BEBAN KERJA DALAM PROSIDUR BARU SIJIL KELAYAKAN BAGI PENDUDUKAN	64
6.0	CADANGAN BARU UNTUK CARTA ALIRAN SISTEM BARU MEMPROSESAN SIJIL KELAYAKAN BAGI PENDUDUKAN	117
7.0	CARTA RUMUSAN KAJIAN	128

SENARAI JADUAL

1.0	JADUAL BILANGAN KELULUSAN SIJIL KELAYAKAN BAGI PENDUDUKAN DARI TAHUN 1990 - 1994	75
2.0	JADUAL KAJIAN SELIDIK SENDIRI	82

BAB 1.0 PENDAHULUAN

SATU KAJIAN PROSES KELULUSAN
SIJIL KELAYAKAN BAGI PENDUDUKAN
UNTUK MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG

1.0 PENGANALAN

Kelulusan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan adalah sebahagian daripada proses kelulusan pembangunan. Maka, proses ini menjadi sangat penting kepada pemaju perumahan kerana tanpa Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan, pembeli tidak boleh masuk dan tinggal di dalamnya.

Keadaan ini bukan sahaja berlaku di projek perumahan, tetapi juga berlaku di kilang-kilang (sila rujuk kepada Keratan Akhbar - A - Ong Boon Hooi, '67 Factories have no OCs' - The Star, 16th. July 1994). Di kawasan FTZ (Free Trade Zone) Bayan Baru, terdapat 67 buah kilang menjalankan pengeluaran mereka tanpa memperolehi Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan selama beberapa tahun.

Menurut Pengerusi Majlis Perbandaran Pulau Pinang, kilang-kilang ini adalah di bawah satu skim yang khas di mana boleh dibina tanpa kebenaran merancang dan boleh memulakan operasi tanpa Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan.

Skim yang khas ini adalah dijalankan oleh kerajaan negeri semasa tahun 1980 dengan bertujuan untuk menarik lebih banyak pelabur asing datang ke Malaysia melabur tetapi skim ini bukan membenarkan kilang-kilang ini tidak perlu memohon Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan.

Kelulusan dalam permohonan untuk Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan telah menjadi satu perkara yang besar dan selalu diheboh-hebohkan oleh pemaaju (sila rujuk kepada Keratan Akhbar - B - 'OC Banner fever?', New Strait Times, 15th. September 1994). Panji-panji dengan perkataan memperoleh 'OC' telah digantungkan merata-rata tempat di Pulau Pinang dan ini menjadi sebahagian daripada pemandangan negeri ini. Adakah keadaan ini mencerminkan memperoleh Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan adalah satu kejayaan untuk pemaaju di Pulau Pinang?

Reaksi-reaksi pemaju-pemaju terhadap proses kelulusan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan di Pulau Pinang telah menunjukkan kesukaran dan kerumitan untuk para pemaju memperolehi sijil ini.

Perkara-perkara seperti pemaju sering kali membuat laporan akhbar tentang masalah Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan adalah perkara yang biasa (sila rujuk kepada Keratan Akhbar - C - K.Suthakar, 'CF Problem leaves low-cost houses unoccupied', The Star, 3rd. January 1995). Projek perumahan kos rendah - PERDA (Penang Regional Development Authority) yang terletak di Kuala Sungai Pinang, Balik Pulau telah gagal memperolehi sijil ini selama 18 bulan selepas projek tersebut siap.

Projek-projek rumah kos rendah ini telah menyumbang sebanyak 232 unit di mana menjual dalam harga \$13,000.00 sehingga \$19,000.00. Kebanyakan pemohon adalah terdiri daripada penduduk-penduduk Balik Pulau yang berasal daripada kumpulan berpendapatan rendah.

Kelewatan memberi kelulusan ke atas projek di atas telah mempengaruhi pembangunan sesuatu kawasan dan kerajaan tempatan selalunya dipersalahkan dan bertanggungjawab terhadap hal ini. Fenomina kelewatan dalam memberi kelulusan sijil ini telah sering mendapat perhatian dan diperkatakan oleh para pemaju dan juga para pelabur.

Selain itu, kegagalan pelaksanaan program-program seperti perumahan kos rendah, kos sederhana rendah juga dipengaruhi oleh proses kelulusan sijil ini. Para pelabur atau pemaju hanya berminat jikalau proses kelulusan kerajaan tempatan dikemaskinikan supaya lebih berkesan dan tiada sebarang halangan untuk melaksanakan projek-projek perumahan tersebut.

Ini adalah kerana sebarang kelewatan tersebut akan memberi implikasi ke atas masa dan kos kepada para pemaju atau pembeli. Akibatnya risiko kewangan bukan sahaja terpaksa ditanggung oleh para pemaju tetapi para pembeli juga terlibat.

Timbalan Ketua Menteri Pulau Pinang Dr. Ibrahim Saad pernah menegaskan (sila rujuk kepada Keratan Akhbar - D - 'Getting OC just a process, says DCM, New Strait Times, 14th. September 1994) bahawa untuk memperolehi Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan adalah suatu proses sahaja.

Beliau mengatakan perkara seperti mengantungkan panji-panji semasa memperolehi Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan dan sebilangan pemaaju pun turut mengadakan jamuan untuk perkara tersebut. Perkara ini hanya berlaku di Pulau Pinang. Beliau menegaskan kerjasama di antara pemaaju dan kerajaan tempatan adalah syarat yang paling penting untuk memperolehi Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan.

Kelewatan kelulusan dalam sijil ini akan menjejaskan keyakinan kepada para pemaaju untuk melabur dalam industri pembinaan, sebaliknya jika kelulusan sijil ini dapat dipercepatkan akan memberi keyakinan kepada para pemaaju atau pelabur untuk menarik pelaburan mereka di negara kita.

Selain daripada kerajaan tempatan, pihak pemaju juga sangat penting dalam usaha-usaha menjayakan hal ini dengan memenuhi kehendak-kehendak majlis perbandaran kerana sebahagian laporan akhbar yang dibuat oleh pemaju tentang Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan adalah tidak benar dan pemaju sendiri yang tidak mengikut peraturan majlis perbandaran.

Walau bagaimanapun, sistem baru permohonan sijil ini telah dilaksanakan untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang wujud sebelum ini. Sehingga hari ini, sejauh manakah kejayaan sistem ini untuk mengurangkan masalah-masalah permohonan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan juga akan dibincangkan dalam kajian ini.

1.1 MATLAMAT KAJIAN

Untuk mengkaji proses atau prosidur kelulusan pembangunan iaitu Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan di Majlis Perbandaran Pulau Pinang supaya proses ini dapat dipercepatkan. Ini termasuk mengkaji akta, undang-undang kecil, garis panduan-garis-panduan jabatan MPPP yang membentuk prosidur ini supaya dapat menghasilkan kajian yang lengkap.

1.2 OBJEKTIF KAJIAN

Demi mencapai matlamat di atas, beberapa objektif telah ditentukan iaitu,

- a. mengkaji Akta Jalan Parit dan Bangunan dan lain-lain akta, undang-undang kecil MPPP dan garis panduan-garis panduan jabatan MPPP sama ada proses kelulusan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan MPPP adalah sepadan atau selaras dengan akta-akta tersebut.
- b. mengkaji perkembangan proses kelulusan pembangunan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan yang terdapat di Majlis Perbandaran Pulau Pinang terutama prosidur yang terbaru wujud di MPPP.
- c. mengkaji dan mengenalpasti keperluan-keperluan, prosidur yang diamalkan dan masalah-masalah yang wujud di dalam proses kelulusan tersebut.

d. mengutarakan cadangan-cadangan yang perlu bagi mengwujudkan satu proses kelulusan pembangunan yang lebih berkesan supaya dapat memenuhi keperluan pembangunan semasa dan akan datang.

1.3 METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini akan dibuat berdasarkan data-data dan maklumat-maklumat sekunder. Sumber-sumber ini diperolehi daripada akta-akta, undang-undang kecil, garis panduan-garis panduan MPPP, buku-buku laporan, dokumen dan lain-lain lagi.

Selain itu, komen-komen perunding-perunding seperti arkitek, peguam-peguam, pegawai-pegawai jabatan kerajaan seperti Jabatan Bangunan dan Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa, ahli-ahli majlis bandaran dan pemaaju-pemaaju juga diambil kira supaya kajian ini dapat dibuat secara menyeluruhnya.

Di samping itu, perbincangan dan perbualan dengan pegawai-pegawai di semua peringkat yang terlibat secara langsung dalam proses kelulusan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan untuk melihat perbezaan yang wujud dengan sistem baru yang digunakan sekarang. Seterusnya maklumat-maklumat yang terkumpul akan dianalisis.

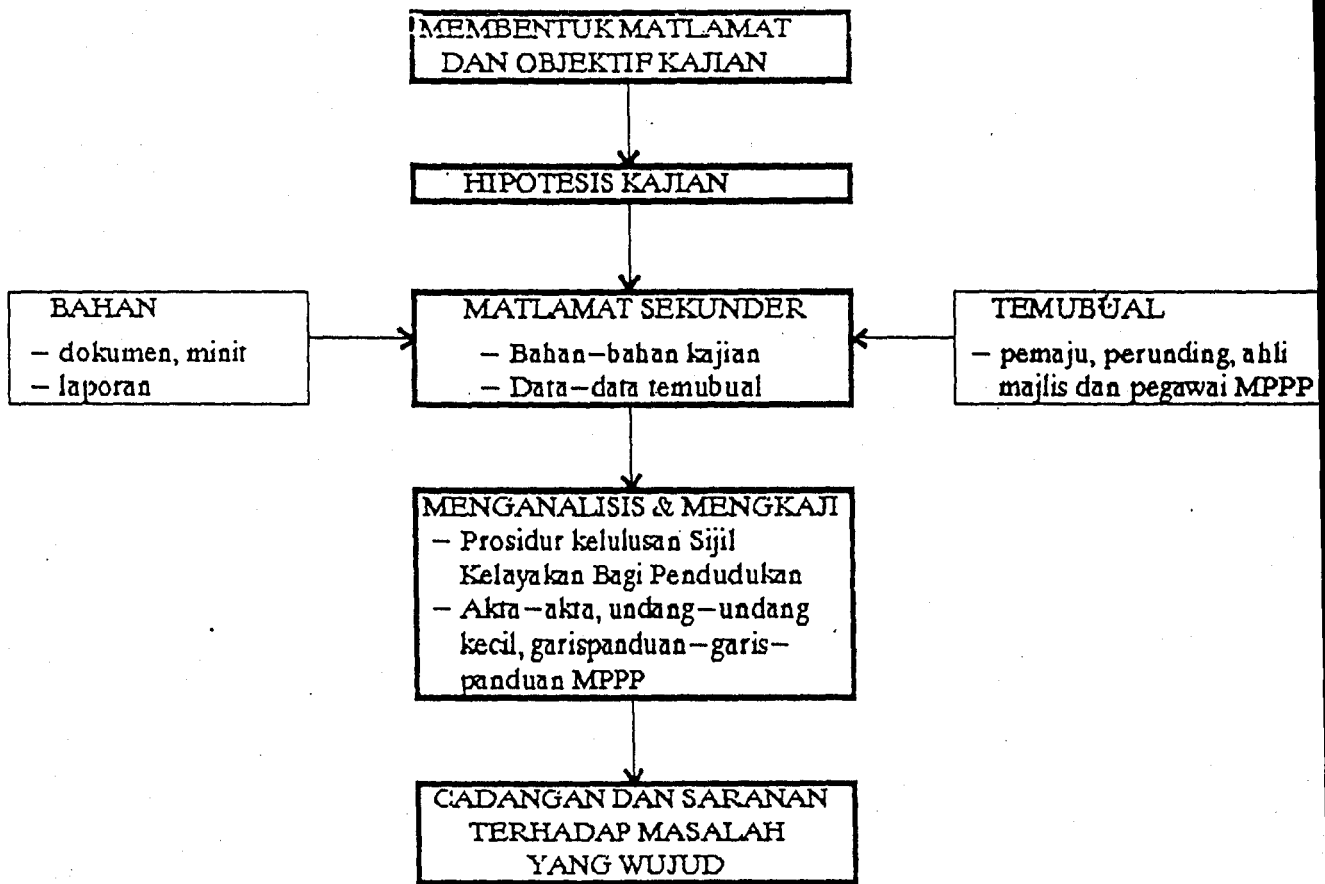
Secara ringkasnya, metodologi kajian ini boleh dibahagikan kepada 4 peringkat, iaitu:-

Peringkat Pertama - Mengkaji proses kelulusan pembangunan yang digunakan oleh MPPP dengan merujuk kepada akta, undang-undang kecil MPPP dan garis panduan-garis panduan jabatan MPPP.

Peringkat Kedua - Menganalisa dan mengkaji perkembangan sistem atau prosedur permohonan kelulusan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan di MPPP iaitu sebelum 1992, 1993 dan selepas 1993.

Peringkat Ketiga - Menganalisa dan mengenalpasti masalah-masalah yang wujud (faktor luaran dan dalaman) punca halangan dalam kelewatan proses kelulusan ini.

Peringkat Keempat - Memberi cadangan dan saranan untuk mengatasi masalah, halangan yang wujud untuk mempercepatkan kelulusan proses pembangunan.



CARTA 1.0 CARTA ALIRAN METODOLOGI KAJIAN

BAB 2.0 PERKEMBANGAN AKTA JALAN

PARIT DAN BANGUNAN

2.0 PERKEMBANGAN AKTA JALAN, PARIT DAN BANGUNAN

2.1 PENGENALAN

Secara ringkasnya, bab ini akan mengkaji Akta Jalan, Parit dan Bangunan, Undang-undang Kecil Seragam Bangunan dan Akta Perancangan Bandar dan Desa di mana ketiga-tiga akta ini adalah secara langsung mempengaruhi kelulusan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan.

Sebaliknya, kesemua syarat-syarat yang dikenakan oleh MPPP, sepatutnya mengikut akta-akta yang disebutkan tadi. Maka, dalam akhir kajian ini, satu kesimpulan boleh dibincangkan bahawa setakat mana akta-akta ini dikenakan dalam kelulusan sijil tersebut.

Secara amnya, Akta Jalan, Parit dan Bangunan adalah akta yang asas untuk memperkembangkan prosidur Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan di mana tiada sebarang akta lagi boleh menggantikan akta ini sebagai dasar untuk memperolehi sijil ini.

Selain itu, undang-undang kecil yang dirujuk adalah seperti Undang-Undang Kecil Seragam Bangunan 1984 di mana undang-undang kecil ini telah diterima oleh majlis perbandaran masing-masing (Sila rujuk kepada Lampiran - A : Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan Yang Dikeluarkan Oleh MPPP).

Merujuk kepada sijil ini, kelulusan adalah berdasarkan Akta Jalan, Parit dan Bangunan dan Undang-Undang Kecil Bangunan Majlis Perbandaran. Undang-Undang Kecil Bangunan Majlis Perbandaran yang dirujuk adalah Undang-Undang Kecil Seragam Bangunan di mana undang-undang ini telah diterima dengan sepenuhnya oleh majlis perbandaran atau kerajaan tempatan sebagai garis panduan untuk melaksanakan prosidur Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan.¹ (Sila rujuk kepada Keratan Akhbar - E - 'Standard building by-laws for all States', New Strait Times, 12th. August 1984).

¹ Perkara ini telah dapat pengesahan daripada Jabatan Perundangan MPPP - Encik Morgan (Legal Assistant) semasa mengadakan temubual dengan beliau.

Dalam perbincangan yang seterusnya, kita akan meneliti akta-akta dan undang-undang kecil yang disebutkan tadi dan termasuk beberapa akta yang berkenaan dengan kelulusan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan supaya satu kajian yang lengkap dapat diperolehi pada akhir kajian ini.

Di bawah adalah akta-akta yang akan turut dibincangkan:-

- (a). Akta Jalan, Parit dan Bangunan, 1973
 - i. Undang-undang Kecil Seragam Bangunan, 1984
 - ii. Garispanduan Jabatan Perancang Bandar dan Jabatan Bangunan
 - iii. Penang Municipal (Building) (Amendment) By-Laws 1970 (S.S. Cap.133)
- (b). Akta Perancangan Bandar Dan Desa, 1976
- (c). Akta Kerajaan Tempatan, 1976
- (d). Kanun Tanah Negara (Akta 56), 1965

Undang-undang kecil atau By-Law dan garis panduan-garis panduan MPPP yang disebutkan di atas adalah berasaskan Akta Jalan, Parit dan Bangunan di mana akta ini adalah rujukan utama.

2.2 KAJIAN AKTA JALAN, PARIT DAN BANGUNAN

Dalam akta ini (Bahagian V - Bangunan) Seksyen 70(1) - (3), telah mengatakan tiada seseorang boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan. Sesiapa yang ingin membina sebarang bangunan perlu menyerahkan pelan dan spesifikasi yang mungkin dikehendaki oleh undang-undang kecil yang ditentukan di bawah akta ini.

Tambahan lagi, jikalau seseorang bercadang mendirikan sesuatu bangunan hendaklah mengemukakan pelan dan spesifikasi sebagaimana yang dikehendaki oleh undang-undang kecil yang di bawah akta ini.

Selain itu, terdapat syarat-syarat yang mengawal kelulusan pelan seperti, pelan-pelan tidak akan diluluskan untuk mendirikan suatu bangunan,

(a). Jika bangunan yang didirikan di atas pegangan yang bersempadan dengan sesuatu jalan baru atau sesuatu jalan baru yang dicadangkan atau yang mempunyai akses kepadanya sehingga pelan-pelan bagi jalan baru itu telah diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan di bawah peruntukan-peruntukan akta ini,

(b). sebelum dibuat apa-apa deposit yang dikehendaki di bawah peruntukan-peruntukan Seksyen 18 atau mempunyai pengecualian jika bangunan atau kelas bangunan itu telah dikecualikan daripada peruntukan-peruntukan Seksyen 17(1) oleh pihak berkuasa negeri,

(c). sebelum dipatuhi apa-apa syarat lain yang difikirkan perlu dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan,

Daripada penghuraian di atas, untuk mendapat kelulusan mendirikan sesebuah bangunan, mestilah memenuhi kehendak-kehendak dalam akta ini dan termasuk segala syarat lain yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan.

Walaupun dalam Akta Jalan, Parit dan Bangunan tidak mempunyai klausa yang secara terus menyentuh Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan tetapi dengan jelasnya jika pemaju ingin mendapat kelulusan sijil ini, bangunan yang telah siap mesti mematuhi pelan-pelan dan spesifikasi-spesifikasi yang dijanjikan oleh pemaju semasa mendapat kelulusan pelan bangunan.

Dalam Borang Semakan Dan Permohonan Untuk Menduduki Bangunan (Sila rujuk kepada Lampiran - B - Borang Semakan Dan Permohonan Untuk Menduduki Bangunan, Jabatan Perancang Dan Kawalan Bangunan, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur), salah satu perakuan yang perlu dibuat oleh arkitek ialah bangunan yang siap dikehendaki mengikut syarat-syarat kelulusan Pelan Bangunan dan Perintah Pembangunan atau Kebenaran Merancang (Kebenaran Merancang akan dikaji dalam Bab 2.2 yang selanjutnya).

Dengan jelasnya, untuk mendapat kelulusan dalam Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan perlu memenuhi Akta Jalan, Parit dan Bangunan termasuk segala undang-undang kecil yang dibawah akta ini.

Selain itu, dalam akta ini juga terdapat sumbangan kepada pihak berkuasa tempatan seperti sumbangan pamaritan dan sumbangan penyambungan pembedungan ('Sewerage Connection Charges') juga terlibat sebagaimana dikehendaki oleh MPPP dalam (Bahagian III - Parit) Seksyen 51(1) hingga (5).

Dalam Seksyen 51(1), pihak berkuasa tempatan boleh menuntut kos bagi membina dan membuat parit air permukaan atau parit hujan lebat, pembedung, salur dan alurair itu, termasuk kos bagi mengambil mana-mana tanah atau kos apa-apa pampasan yang telah dibayar dalam masa menjalankan kerja-kerja itu. Seksyen 51(2) telah menerangkan kos tersebut hendaklah dibayar oleh orang-orang yang menjadi pemunya bidang hadapan apabila kerja itu siap.

Untuk peruntukan sub-seksyen (2) di atas, pemaju akan bertindak seperti pemunya bidang hadapan kerana apa-apa pembangunan yang dicadangkan dan dikehendaki untuk mendepositkan sesuatu jumlah wang sebagaimana yang dibahagikan oleh pihak berkuasa tempatan dengan syarat pihak berkuasa tempatan bersetuju.

Untuk Seksyen 51(d), pihak berkuasa telah menimbang jumlah deposit itu berasaskan kepada beberapa faktor:-

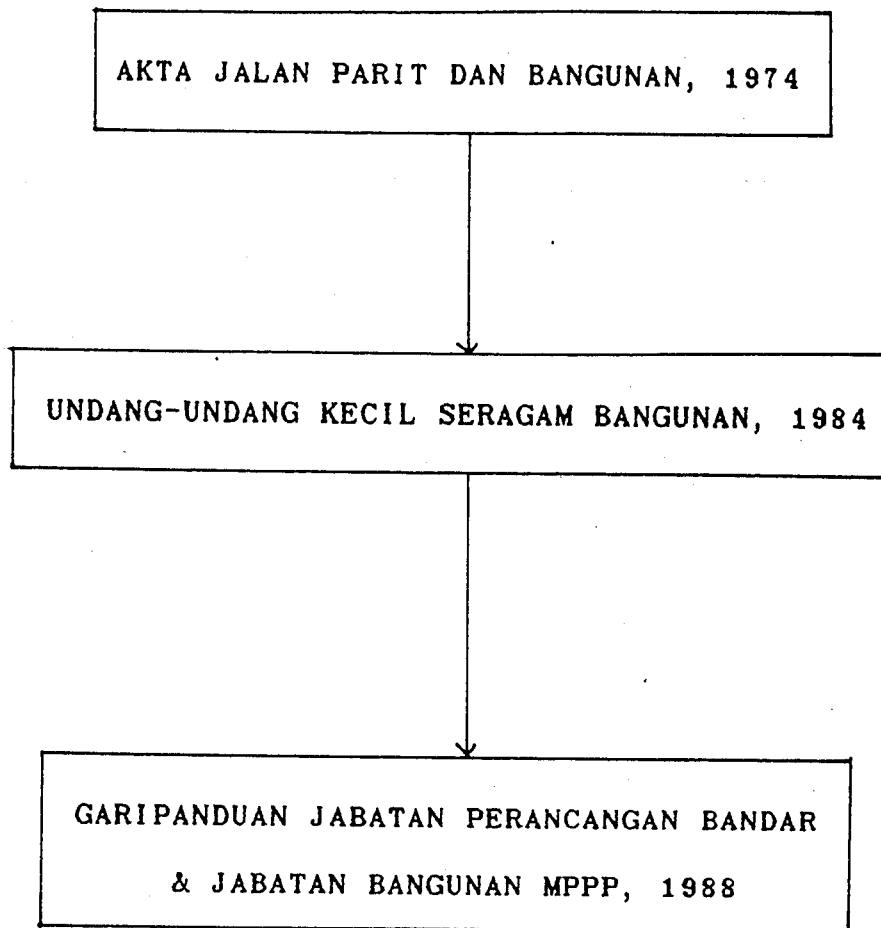
- (a). luas premis mereka masing-masing
- (b). untuk apakah premis mereka masing-masing akan digunakan
- (c). keadaan tanah, sebelum, semasa dan apabila kemajuan siap
- (d). takat faedah yang akan didapati oleh premis itu dengan pembinaan parit air permukaan atau parit hujan lebat, pemetung, salur dan alurair itu
- (e). jika mana-mana bahagian parit air permukaan atau parit hujan lebat, pemetung, salur dan alurair telah dibina dahulunya, jumlah dan nilai kerja-kerja yang dilaksanakan oleh pemunya bidang hadapan atau pemaju itu
- (f). kos premis yang diserahkan balik oleh pemunya-pemunya secara sukarela kepada pihak berkuasa tempatan

(g). apa-apa perkara lain yang pada pendapat pihak berkuasa tempatan adalah berkaitan dan patut dipertimbangkan

Salah satu contoh yang baik ialah bayaran caruman pamaritan di dalam Garispanduan Jabatan Perancang Bandar dan Bangunan (Sila rujuk kepada Lampiran - C - Bayaran Caruman Pamaritan) di mana kadar yang dikenakan adalah berasaskan kepada pengiraan RM9,000.00 seekar. Selain itu, terdapat pengecualian daripada pihak berkuasa tempatan pihak untuk menentukan pihak seperti sekolah, badan agama dan amal untuk membayar sumbangan ini.

Di antara syarat yang disenaraikan dalam garis-panduan ini, syarat pertama iaitu bayaran caruman pamaritan mestilah dibayar 50% sebelum kerja-kerja pembangunan dimulakan dan 50% baki sebelum Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan diperakui. Maka, penerangan di atas telah sekali lagi menegaskan sumbangan kepada pihak kerajaan tempatan telah menjadi salah satu syarat yang penting untuk memperolehi Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan.

Daripada penjelasan di atas, satu carta alir dapat menghuraikan Akta Jalan Parit dan Bangunan adalah akta utama untuk dirujuk semasa meluluskan Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan. Daripada Akta Jalan Parit dan Bangunan, Undang-Undang Kecil Seragam Bangunan dilahirkan dengan kuasa yang diberikan kepada Menteri/Pihak Berkuasa Negeri untuk membuat undang-undang kecil ini.



CARTA 2.0 CARTA ALIRAN AKTA JALAN PARIT DAN BANGUNAN
DENGAN UNDANG-UNDANG KECIL MPPP

2.2.1 Kajian Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam
1984

Seperti mana yang dijelaskan di atas, Akta Jalan Parit dan Bangunan adalah akta utama dan ia telah memberikan kuasa untuk membuat undang-undang kecil ini. Walau bagaimanapun, undang-undang kecil ini adalah satu dan hanya satu undang-undang yang menyentuh secara langsung mengenai Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan di Klausula 25.

Dalam Klausula 25 Seksyen 1(a) ini, Sijil Perakuan ini hanya diberi jika,

(a). orang-orang berkelayakan semasa kerja itu dijalankan telah memperakui dalam borang E sebagaimana dinyatakan dalam Jadual Kedua Undang-Undang Kecil ini bahawa mereka telah mengawasi pembinaan bangunan itu, dan sepanjang pengetahuan dan kepercayaan mereka bangunan itu telah dibina mengikut undang-undang kecil ini dan apa-apa syarat yang bersetuju menerima tanggungjawab sepenuhnya mengenai bahagian-bahagian yang berkaitan

dengan mereka masing-masing dan pihak berkuasa tempatan atau seorang pegawai yang diberi kuasa secara bertulis olehnya bagi maksud itu telah memeriksa bangunan itu.

Jika kita merujuk kepada Borang Permohonan Untuk Mendapat Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan , (Sila rujuk kepada Lampiran - D - Borang Permohonan Untuk Mendapat Sijil Kelayakan Bagi Pendudukan, Majlis Perbandaran Pulau Pinang) Bahagian (C) adalah Surat Perakuan/Kelulusan di mana dalam bahagian ini telah meliputi:-

- (a). Perakuan Arkitek
- (b). Perakuan Juritera Binaan
- (c). Perakuan Jurukur

Kesemua perakuan ini telah cuba memenuhi kehendak-kehendak Undang-Undang Kecil di mana perakuan ini telah menunjukkan para perunding professional ingin mengambil tanggungjawab untuk memperakukan bangunan-bangunan yang tersebut adalah selamat daripada aspek masing-masing.