

**KAWALAN BANGUNAN :
MASALAH DAN KESAN KRITIKAL DALAM KELEWATAN
MENDAPATKAN KELULUSAN PELAN-PELAN BANGUNAN
SERTA CADANGAN MEMPERTINGKATKANNYA**

Disediakan Oleh

ZULKAFI HJ. SHAHAR

Diajukan Kepada

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

**Bagi memenuhi sebahagian daripada syarat-syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains Pengurusan Projek**

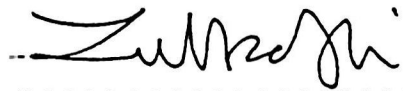
Pulau Pinang

April 1991

PERAKUAN

Disertasi yang disampaikan dalam kajian ilmiah ini ialah bagi memenuhi syarat-syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains Pengurusan Projek, Universiti Sains Malaysia adalah hasil penyelidikan saya sendiri, kecuali apabila dinyatakan.

Disertasi ini belum pernah diserahkan dan diterima samada sepenuhnya atau sebahagian daripadanya bagi memperolehi sebarang Ijazah dan pada masa ini tidak dikemukakan untuk mana-mana Ijazah lain.



(Zulkafli Hj. Shahr)

Disahkan oleh,



(Penyelia : ~~Encik~~ Azlan Raofuddin Hj. Nuruddin)

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan

Universiti Sains Malaysia

Pulau Pinang

1991

Penghargaan

Alhamdulillah, saya bersyukur kehadiran Allah (S.W.T) kerana dengan limpah kurniaNya, saya telah dapat menyiapkan kajian ini.

Jutaan penghargaan dan terima kasih saya ucapkan kepada penyelia saya dalam kajian ini Encik Azlan Raofuddin Hj. Nuruddin yang telah banyak memberi bantuan, tunjukajar, pandangan, nasihat dan galakan serta Encik Abu Hassan Abu Bakar, sebagai pembaca kedua kajian ini. Juga tidak ketinggalan Dr. Omar Osman yang membantu saya dalam memberikan garispanduan pendekatan kajian.

Saya juga ingin menyatakan rasa terima kasih dan penghargaan kepada mereka-mereka ini yang telah membantu menjayakan kajian ini;

- i. Jabatan Perancangan dan Kawalan Bangunan (Bahagian Kawalan Bangunan) Dewan Bandaraya Kuala Lumpur
- ii. Encik Shahrom Abd. Kadir - Bahagian Kawalan Bangunan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur
- iii. Encik Azman Hj. Shahr - Akitek Juaraareka
- iv. Tuan Hj. Samsudin Ahmad - Omarsham Akitek
- v. Encik John Andrews - University College of London (Pensyarah Lawatan ke Universiti Sains Malaysia)
- vi. Responden-responden yang telah memberikan kerjasama semasa Kajian Soalselidik dijalankan

Juga tidak lupa kepada semua pihak yang memberikan kerjasama samada secara langsung atau tidak termasuk pensyarah-pensyarah, kakitangan-kakitangan dan rakan-rakan di Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan, Universiti Sains Malaysia sehingga terhasilnya kajian ini.

Kepada Ayah dan Ibu serta keluarga, saya rakamkan ucapan terima kasih di atas doa, galakan serta pengorbanan yang telah diberikan membolehkan saya menyempurnakan kajian ini.

Sekian.

ABSTRAK

Kawalan Bangunan dalam aspek kelulusan pelan-pelan bangunan yang dipraktikkan oleh pihak berkuasa tempatan di semenanjung Malaysia bertujuan untuk mengawal cadangan pembangunan dari segi teknikal, prasarana dan mutu bangunan yang bakal didirikan membawa kepada keselamatan, kesihatan serta mempertingkatkan taraf hidup. Matlamat ini tidak dapat dicapai sepenuhnya disebabkan beberapa masalah yang wujud dalam Proses Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan yang memberi kesan terhadap cadangan pembangunan. Objektif kajian ini ialah mengkaji masalah dan kesan kritikal yang ada dalam Proses Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan serta memberi cadangan untuk mempertingkatkan. Metodologi yang digunakan ialah melalui kajian pembacaan dan kajian luar.

Kajian pembacaan membincangkan proses dan statut yang digunakan serta membentuk model masalah, kesan dan cadangan. Model ini akan dianalisis melalui kajian luar yang dijalankan dalam bentuk soalselidik dan akan disusun mengikut darjah kepentingan dan kebenaran masalah serta darjah kepentingan dan keterimaan cadangan menurut analisis purata maklumbalas. Kajian ini telah mengambil Dewan Bandaraya Kuala Lumpur sebagai pihak berkuasa tempatan rujukan. Hasil dari kajian pembacaan, sebanyak tiga hipotesis dihasilkan untuk diuji melalui analisis soalselidik.

Kajian luar dijalankan dengan menghantar borang soalselidik ke firma-firma arkitek disekitar Kuala Lumpur dan Selangor berdasarkan projek yang memerlukan kelulusan pelan-pelan bangunan dari pihak Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. Melalui maklumbalas dari para responden, analisis purata maklumbalas dibuat dalam bentuk statistik untuk menyusun semula kedudukan model masalah dan cadangan. Hasil analisis purata maklumbalas juga digunakan untuk menguji ketiga-tiga hipotesis tadi menurut soalan yang telah ditentukan dalam soalselidik. Bahagian akhir kajian ini membincangkan hipotesis-hipotesis yang telah diuji serta memberi cadangan bidang untuk dikaji dengan lebih lanjut dimasa akan datang berkaitan kajian ini.

ISI KANDUNGAN

	mukasurat
1.0 PENGENALAN	
1.1 Senario Ringkas Industri Binaan dan Kawalan Bangunan	1
1.2 Kenyataan Permasalahan	2
1.3 Objektif dan Hipotesis	3
1.4 Metodologi	6
1.5 Had-had Kajian	7
2.0 KAWALAN BANGUNAN OLEH KERAJAAN	
2.1 Pengenalan	9
2.2 Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Industri Binaan	10
2.3 Proses Pembangunan	15
2.4 Tahap Kawalan Bangunan Dikenakan	18
2.5 Tujuan di adakan Kawalan Bangunan	20
2.6 Statut yang Memberikan Kuasa Kepada Kerajaan Untuk Mengenakan Kawalan Bangunan (Rujukan : Dewan Bandaraya Kuala Lumpur)	22
2.7 Statut yang Mempunyai Kesan Secara Langsung	23
2.8 Statut yang Mempunyai Kesan Secara Tidak Langsung	24
2.9 Kawalan Bangunan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (Kajian Terhadap Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan)	25
2.10 Statut Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan	25
2.11 Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan Dengan Merujuk Kepada Undang-Undang Kecil Bangunan	27
2.12 Pihak-pihak Berkuasa Yang Terlibat Memberikan Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan	34

2.13	Prosedur-Prosedur Dalam Mengemukakan Pelan-Pelan Bangunan Untuk Kelulusan	39
3.0	MODEL UNTUK MASALAH DAN KESAN KRITIKAL SERTA CADANGAN UNTUK MEMPERTINGKATKAN PROSES KELULUSAN PELAN-PELAN BANGUNAN	
3.1	Masalah-Masalah Kritikal Dalam Proses Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan	46
3.2	Kesan-Kesan Kritikal Terhadap Cadangan Pembangunan Akibat Kelewatan Dalam Mendapatkan Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan	58
3.3	Cadangan-Cadangan Untuk Mempertingkatkan Keupayaan Proses Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan	67
3.4	Ringkasan Kajian Pembacaan	73
4.0	METODOLOGI KAJIAN LUAR	
4.1	Pengenalan	75
4.2	Responden	76
4.3	Kandungan Borang Soalselidik	77
4.4	Kaedah Analisis Soalselidik	79
5.0	ANALISIS SOALSELIDIK	
5.1	Pengenalan	80
5.2	Analisis Maklumbalas Soalselidik	80
5.3	Analisis Menentukan Darjah Kepentingan Dan Kebenaran Masalah-Masalah Kritikal Dari Purata Maklumbalas	110

5.4	Analisis Menentukan Darjah Kepentingan dan Keterimaan Cadangan-Cadangan Dari Purata Maklumbalas	115
5.5	Perbincangan Hasil Kajian Luar dikaitkan dengan Hipotesis-Hipotesis Kajian Pembacaan	118
5.6	Ringkasan Kajian Luar	126
6.0	KESIMPULAN	128
	Rujukan	134
	Lampiran	
	Lampiran A - Pihak Berkuasa Tempatan di semenanjung Malaysia	
	Lampiran B - Borang A (Akuan Pemohon)	
	Lampiran C - Borang Mendaftar Pelan	
	Lampiran D - Senarai Semakan	
	Lampiran E - Syarat-Syarat Perintah Pembangunan	
	Lampiran F - Pelan Tanpa Perintah Pembangunan	
	Lampiran G - Pembatalan Pelan	
	Lampiran H - Penamatan Pelan	
	Lampiran I - Surat Bertulis Pengesahan Pelan Konkrit Tetulang	
	Lampiran J - Borang Soalselidik Kajian Luar	

Rajah

1. Rajah 1.0 - Carta Aliran Kajian	5
2. Rajah 2.0 - Kaitan Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Industri Binaan	14
3. Rajah 2.1 - Tahap Proses Pembangunan	16
4. Rajah 2.2 - Tahap Kawalan Bangunan Dalam Proses Pembangunan	19
5. Rajah 2.3 - Proses Pembangunan Wilayah Persekutuan (Kuala Lumpur)	42
6. Rajah 3.0 - Pertalian Model Masalah, Kesan dan Cadangan	45
7. Rajah 3.1 - Pertalian Model Masalah dan Cadangan	73
8. Rajah 6.0 - Pertalian Model Masalah dan Cadangan (disusun mengikut darjah kepentingan selepas dianalisis)	131

Jadual

7. Jadual 5-1 - Soalan 2	81
8. Jadual 5-2(a) - Soalan 3	81
9. Jadual 5-2(b) - Soalan 3	83
10. Jadual 5-2(c) - Soalan 3	83
11. Jadual 5-3(b) - Soalan 4	85
12. Jadual 5-4 - Soalan 5	87
13. Jadual 5-5 - Soalan 6	87
14. Jadual 5-6(a) - Soalan 7	89
15. Jadual 5-7(a) - Soalan 8	90
16. Jadual 5-8(a) - Soalan 9	92
17. Jadual 5-9(a) - Soalan 10	93
18. Jadual 5-10(a) - Soalan 11	95
19. Jadual 5-11(a) - Soalan 12	96
20. Jadual 5-12(a) - Soalan 13	98
21. Jadual 5-13(a) - Soalan 14	99
22. Jadual 5-14(a) - Soalan 15	101
23. Jadual 5-15(a) - Soalan 16	102
24. Jadual 5-16(a) - Soalan 17	104
25. Jadual 5-17(a) - Soalan 18	105
26. Jadual 5-18(a) - Soalan 19	107
27. Jadual 5-19(a) - Soalan 20	108
28. Jadual 5.3-1 - Darjah Kepentingan dan Kebenaran Masalah-Masalah Kritikal dari Purata Maklumbalas	112
29. Jadual 5.4-1 - Darjah Kepentingan dan Keterimaan Cadangan-Cadangan dari Purata Maklumbalas	115

SENARAI RAJAH, JADUAL DAN CARTA (sambungan)

mukasurat

Carta

30	Carta 5-3(a)	- Soalan 4	85
31	Carta 5-6	- Soalan 7	89
32	Carta 5-7	- Soalan 8	90
33	Carta 5-8	- Soalan 9	92
34	Carta 5-9	- Soalan 10	93
35	Carta 5-10	- Soalan 11	95
36	Carta 5-11	- Soalan 12	96
37	Carta 5-12	- Soalan 13	98
38	Carta 5-13	- Soalan 14	99
39	Carta 5-14	- Soalan 15	101
40	Carta 5-15	- Soalan 16	102
41	Carta 5-16	- Soalan 17	104
42	Carta 5-17	- Soalan 18	105
43	Carta 5-18	- Soalan 19	107
44	Carta 5-19	- Soalan 20	108

PENGENALAN

1.0 PENGENALAN

1.1 Senario Ringkas Industri Binaan dan Kawalan Bangunan

Malaysia ialah sebuah negara yang sedang pesat membangun. Program yang berbentuk samada jangka pendek (seperti Rancangan Skim Khas Rumah Kos Rendah) dan jangka panjang (seperti Dasar Ekonomi Baru) telah banyak diperkenalkan. Program-program pembangunan jangka pendek dan jangka panjang adalah berorientasikan aktiviti-aktiviti yang berkaitan dengan industri binaan. Aktiviti-aktiviti ini termasuklah pembinaan perumahan, bangunan perdagangan (kilang), pejabat, sekolah, pusat kesihatan, jalanraya dan sebagainya.

Dari laporan yang telah diterbitkan oleh Kerajaan untuk Rancangan Malaysia Kelima, industri binaan menyumbangkan lebih 5.3% untuk Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) dari tempoh 1985 hingga 1990. Melalui kadar pertumbuhan tahunan untuk industri binaan dari tahun 1986 hingga 1990, negara telah mencapai pertumbuhan 5.6% berbanding dengan tahun 1981 hingga 1985 yang telah mencatatkan kadar pertumbuhan tahunan 8.1% (1). Penurunan yang dicatatkan dari 1986 hingga 1990 adalah di sebabkan kemelesetan ekonomi yang telah dialami oleh negara dalam tempoh tersebut (pertengahan tahun 80an). Walaubagaimanapun, penganalisis ekonomi berpendapat bahawa Malaysia akan mampu mencatatkan pencapaian yang lebih baik bermula pada tahun 1990 berdasarkan kepada kedudukan ekonomi

(1) Government Publication. Fifth Malaysian Plan 1986-1990 (1986) p.62

negara yang semakin pulih.

Pertumbuhan ekonomi sesebuah negara itu mempunyai kaitannya dengan industri binaannya. Industri binaan mampu menjadi sebagai petunjuk kepada pertumbuhan dan penguncupan ekonomi sesebuah negara. Dengan bertambahnya aktiviti-aktiviti yang berkaitan dengan industri binaan, Kerajaan memerlukan sistem kawalan yang canggih dan sistematik untuk pembangunan yang terkawal. Aspek yang digunakan oleh Kerajaan untuk tujuan ini ialah melalui Kawalan Bangunan.

Malangnya tujuan ini telah memberikan kesan sampingan yang mampu menggugat terutamanya kedayaupayaan sesuatu cadangan pembangunan. Kawalan Bangunan yang dikenakan, lazimnya menyebabkan kelewatan pembinaan sesuatu cadangan pembangunan yang dikaitkan dengan ketidakcekapan dan ketidakberkesanan sistem Kawalan Bangunan sedia ada.

1.2 Kenyataan Permasalahan

Kajian ini akan menumpukan kepada masalah kritikal yang timbul dalam Kawalan Bangunan yang dipraktikkan oleh Kerajaan dalam aspek memberi Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan dan kesan kritikal terhadap cadangan pembangunan tersebut. Kelewatan dalam memberi Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan boleh memberi kesan terhadap faktor kos dan masa sesuatu cadangan pembangunan. Secara tidak langsung ia akan memberikan kesan yang negatif terhadap pertumbuhan industri binaan di Malaysia.

1.3 Objektif dan Hipotesis

Perkara awal yang akan dibincangkan terlebih dahulu ialah prosedur yang dipraktikkan oleh Kerajaan dalam Proses Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan dan statut yang memberikan Kerajaan kuasa untuk menjalankan tugasnya berkaitan Kawalan Bangunan. Kemudian kajian ini akan membincangkan kepentingan Kawalan Bangunan dalam industri binaan di Malaysia. Seterusnya kajian ini akan meneliti masalah-masalah kritikal yang timbul dalam Proses Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan dan kesan-kesan kritikal terhadap cadangan pembangunan. Cadangan pula dikemukakan untuk memperbaiki lagi sistem yang ada.

Ketiga-tiga aspek ini (masalah, kesan dan cadangan) adalah model yang berasaskan kajian pembacaan. Masalah kritikal yang timbul dalam Proses Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan dan cadangan untuk mempertingkatkaninya akan ditentukan darjah kepentingan, kebenaran dan keterimaannya melalui analisis purata maklumbalas soalselidik yang dijalankan. Kesan kritikal terhadap cadangan pembangunan tidak akan dikaji secara terperinci melalui soalselidik seperti yang dilakukan keatas masalah kritikal dan cadangan. Hanya pengesahan akan wujudnya kesan kritikal terhadap cadangan pembangunan ditentupastikan melalui soalselidik. Ini adalah kerana objektif utama kajian ini ialah untuk mengenalpasti masalah kritikal serta cadangan untuk mempertingkatkaninya. Secara tidak langsung kesan kritikal terhadap cadangan pembangunan dapat diatasi. Untuk memudahkan pemahaman akan kajian ini,

silalah rujuk Rajah 1.0 yang menunjukkan Carta Aliran Kajian. Dari kajian pembacaan yang telah dijalankan, beberapa hipotesis telah dibuat untuk dijadikan teori asas untuk kajian ini. Asas bagi hipotesis-hipotesis itu adalah seperti berikut;

Hipotesis 1

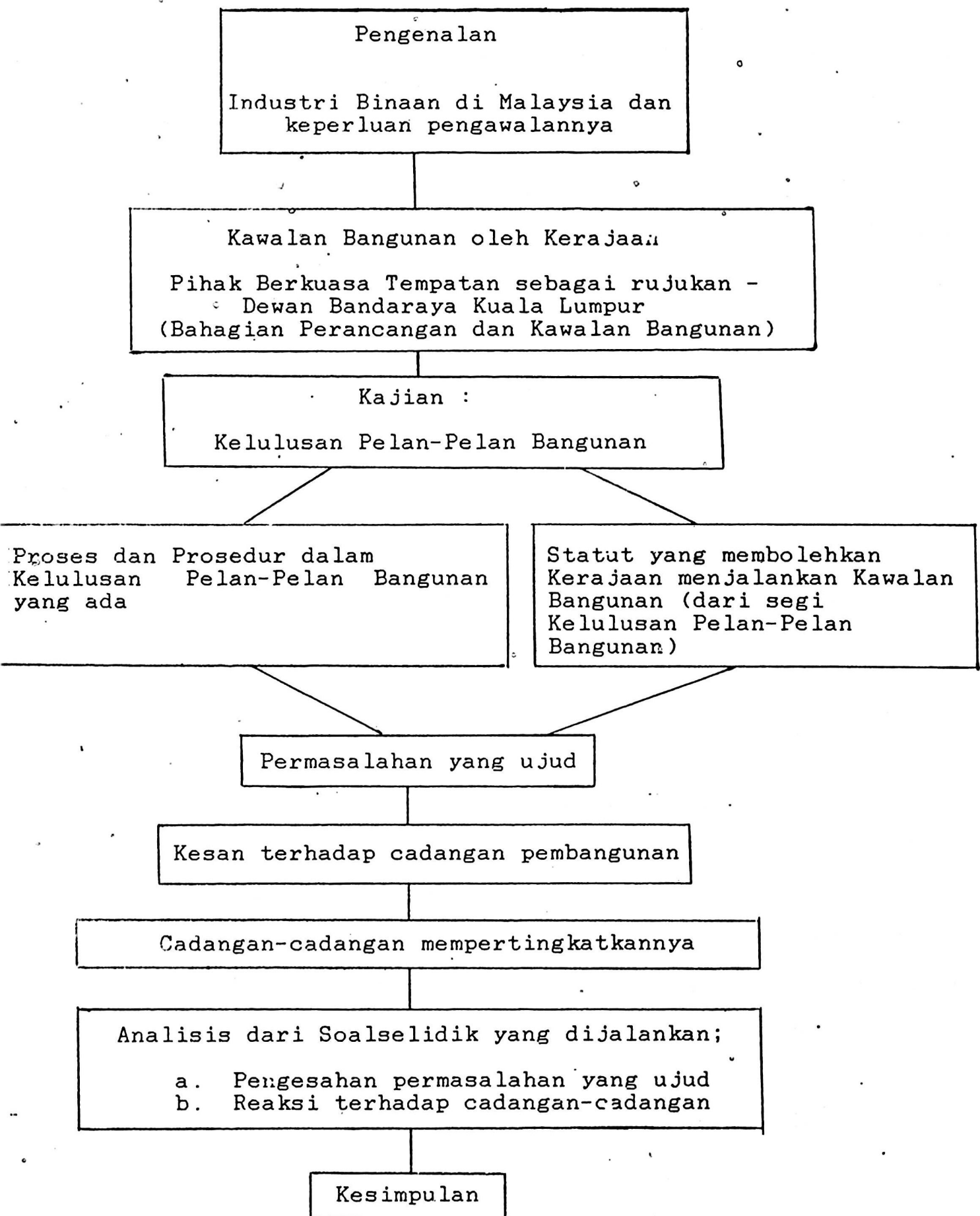
Undang-Undang Kecil Bangunan, prosedur dan polisi yang digunakan dalam Kawalan Bangunan bagi aspek kelulusan pelan-pelan bangunan menyukarkan serta mengelirukan pihak pemohon (akitek). Kelemahan pentadbiran dan pelaksanaan undang-undang dalam pengendalian Proses Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan juga memberi kesan terhadap cadangan pembangunan.

Hipotesis 2

Kurang kajian atau tinjauan dilakukan samada kecuaian pihak pemohon (akitek) juga menyebabkan kelewatan ini berlaku. Adalah tidak adil untuk menyalahkan pihak berkuasa tempatan sahaja tanpa melihat peranan yang dimaipkan oleh pihak pemohon (akitek) terhadap masalah ini. Kurang pengetahuan secara menyeluruh oleh pihak pemohon akan Undang-Undang Kecil Bangunan juga menjadi faktor penyebab mengapa pelan-pelan bangunan lewat untuk diluluskan.

Hipotesis 3

Kurang kerjasama antara pihak pemohon (akitek) dan pihak Kerajaan serta kurang kerjasama sesama badan profesional yang terlibat dalam industri binaan menyebabkan masalah kelewatan



Rajah 1.0 Carta Aliran Kajian

dalam mendapatkan kelulusan pelan-pelan bangunan sukar untuk diatasi. Kerjasama yang dimaksudkan ialah kurangnya inisiatif, rasa tanggungjawab dan komunikasi antara kedua pihak (sektor awam dan swasta) dalam memperbaiki masalah yang ada. Ini menyebabkan persaingan yang kurang sihat terutamanya di kalangan pihak-pihak pemohon (akitek) kerana ia menjadi satu kelebihan bagi mereka yang telah arif dalam melepaskan diri dari masalah-masalah yang memang wujud dalam Proses Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan.

1.4 Metodologi

Kajian ini dijalankan melalui kajian pembacaan dan kajian luar. Kajian pembacaan ini termasuklah mendapatkan maklumat-maklumat dari buku, majalah, artikel serta keratan akhbar yang berkaitan dengan kajian ini. Bab 2 dan Bab 3 adalah perbincangan yang berasaskan kepada kajian pembacaan.

Bab 4 dan 5 pula adalah perbincangan yang berasaskan kepada analisis kajian luar yang telah dijalankan. Kajian luar yang dijalankan ialah dengan menggunakan borang soalselidik yang diedarkan kepada firma-firma akitek yang terdapat di kawasan Kuala Lumpur berdasarkan kepada projek-projek yang membabitkan urusan dengan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. Ini adalah kerana kajian ini telah mengambil Dewan Bandaraya Kuala Lumpur sebagai rujukan pihak berkuasa tempatan yang mewakili pihak Kerajaan dalam memberikan kelulusan pelan-pelan bangunan.

Maklumbalas dari kajian luar soalselidik ini akan dikaji dalam bentuk statistik untuk dijadikan petunjuk. Analisis ini akan dijadikan panduan untuk menentukan darjah kepentingan dan kebenaran masalah-masalah yang kritikal dan keterimaan cadangan yang dikemukakan. Kemudian barulah dapat ditentukan akan sejauh mana kebenaran hipotesis-hipotesis yang telah dibuat melalui kajian pembacaan. Bab 6 iaitu bab yang terakhir merupakan kesimpulan kajian ini.

1.5 Had-had Kajian

Kajian ini akan melihat Undang-undang Kecil Bangunan yang digunakan di semenanjung Malaysia sahaja kerana Sabah dan Sarawak mempunyai Undang-undang Kecil Bangunan yang berlainan seperti yang telah termaktub dalam statut. Kajian ini juga akan menumpukan kepada Kawalan Bangunan untuk cadangan pembangunan pihak-pihak swasta sahaja.

Pihak berkuasa tempatan adalah pihak yang mewakili Kerajaan dalam mempraktikkan Kawalan Bangunan. Oleh kerana terdapat banyak pihak berkuasa tempatan di seluruh semenanjung Malaysia (sila rujuk Lampiran A), adalah wajar untuk memilih salah satu daripadanya untuk dijadikan model rujukan. Kajian ini telah memilih Dewan Bandaraya Kuala Lumpur sebagai pihak yang mempraktikkan Kawalan Bangunan untuk kawasan Kuala Lumpur. Kajian ini mengambil Dewan Bandaraya Kuala Lumpur sebagai rujukan kerana Jabatan Perancangan dan Kawalan Bangunan (Bahagian Kawalan Bangunan) Dewan Bandaraya Kuala Lumpur di anggap mempunyai sistem yang efektif jika

dibandingkan dengan lain-lain pihak berkuasa tempatan di Malaysia. Walaupun Dewan Bandaraya Kuala Lumpur menggunakan Undang-Undang Kecil Bangunan (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 1985 sementara pihak berkuasa tempatan lain di semenanjung Malaysia menggunakan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, asasnyanya adalah sama. Ini adalah kerana keduanya adalah dibawah peruntukan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974. Cuma terdapat beberapa pindaan kecil dalam bahagian-bahagian tertentu dalam Undang-Undang Kecil Bangunan (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 1985 untuk menyesuaikan penggunaannya di Kuala Lumpur (sila rujuk 2.10). Kajian ini tidak akan membincangkan masalah perbezaan yang wujud antara Undang-Undang Kecil Bangunan (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 1985 dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Masalah, kesan dan cadangan yang diutarakan adalah isu-isu kritikal yang dihadapi oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dan lain-lain pihak berkuasa tempatan di seluruh semenanjung Malaysia. Oleh itu apabila kajian ini membincangkan masalah, kesan dan cadangan berkaitan Kawalan Bangunan dalam aspek Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan dan Undang-Undang Kecil Bangunan, ia secara tidak langsung akan menggambarkan pihak berkuasa tempatan yang lain di seluruh semenanjung Malaysia.

KAJIAN PEMBACAAN

2.0 KAWALAN BANGUNAN OLEH KERAJAAN

2.1 Pengenalan

Aktiviti-aktiviti yang dihasilkan dalam industri binaan mampu menggerakkan industri-industri lain yang terdapat di Malaysia seterusnya mengembangkan aktiviti ekonomi negara secara keseluruhannya. Industri binaan juga boleh dijadikan sebagai petunjuk akan pertumbuhan ekonomi sesebuah negara.

Malaysia, sebagai sebuah negara yang membangun, sedang mengalami pertumbuhan ekonomi yang begitu pesat. Industri binaan memainkan peranannya dalam menggalakkan pertumbuhan ekonomi di Malaysia. Menurut Penjenisan Industri Malaysia (Malaysian Industrial Classification), industri binaan telah dimasukkan sebagai salah satu daripada 10 industri ekonomi yang terdapat di Malaysia (2).

Proses pembangunan untuk sesuatu cadangan pembangunan dalam industri binaan amat rumit dan melibatkan pelbagai pihak. Setiap pihak adalah bertanggungjawab dalam memainkan peranan masing-masing untuk menentukan kejayaan sesuatu cadangan pembangunan. Dalam kajian ini, penekanan akan diberikan kepada aspek Kawalan Bangunan yang dimainkan oleh pihak Kerajaan. Aspek ini merupakan salah satu ciri penting dalam industri binaan di Malaysia kerana ia menentukan perundangan, polisi dan ciri-ciri pembangunan yang diinginkan oleh pihak Kerajaan dan secara tidak langsung akan

(2) Bernard T.H. Wang. Construction and Development (1987)
p.2

mempengaruhi perkembangan industri binaan sendiri.

2.2 Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Industri Binaan

Berikut adalah pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam industri binaan dan peranan-peranan yang dimainkannya.

2.2.1 Pemilik / Pemaju

Di sini pemilik/pemaju mungkin dari pihak awam atau swasta. Pemilik/pemaju ini adalah pihak yang bercadang hendak memajukan sesebuah cadangan pembangunan samada di atas tapak miliknya ataupun tapak yang mana ia mempunyai hak yang telah disahkan oleh undang-undang.

2.2.2 Konsultan (Perunding)

i. Akitek

Akitek adalah pihak yang mempraktikkan bidangnya sebagai seorang akitek dan berdaftar serta mengikut Akta Akitek 1967 (Malaysia). Dia bertanggungjawab bagi pihak pelanggan (pemilik/pemaju) untuk mendapatkan perintah pembangunan, merekabentuk, membuat permohonan perancangan dan bangunan serta mengawasi kerja-kerja pembinaan akan projek tersebut sehingga tamat dan menguruskan kontrak yang telah diwujudkan antara pemilik/pemaju dengan kontraktor.

ii. Jurutera

Jurutera ialah seorang yang mempraktikkan bidang kejuruteraan samada awam, struktur, mekanikal dan elektrik serta

didaftarkan mengikut Akta Pendaftaran Jurutera 1967 (Malaysia). Antara lain tugas dan tanggungjawabnya ialah merekabentuk dan menyerahkan pelan-pelan dalam bidang khusus masing-masing kepada pihak berkuasa dan menyelia kerja-kerja pembinaan dan pemasangan di bawah tanggungjawabnya.

iii. Juruukur Bahan

Juruukur bahan ialah pihak yang mempraktikkan bidangnya sebagai seorang juruukur bahan dan ekonomi bangunan serta didaftarkan di bawah Akta Pendaftaran Juruukur 1967 (Malaysia). Antara tanggungjawabnya ialah menyediakan 'Bill of Quantities', dokumen tender dan kontrak serta laporan akaun projek.

iv. Juruukur Tanah

Juruukur tanah ialah pihak yang mempraktikkan kerja-kerja ukur tanah dan berlesen di bawah Ordinan Juruukur Tanah Berlesen 1958 (Malaysia). Juruukur tanah bertanggungjawab menyediakan pelan yang menunjukkan sempadan dan kontor tanah, menyerahkan pelan untuk disatukan (amalgamation) atau pecahsempadan (subdivision) dan memohon geran mutakhir dari pejabat tanah bagi pihak pelanggan.

v. Perancang Bandar

Adalah pihak yang mempraktikkan bidangnya sebagai perancang dengan mengambil kira faktor-faktor gunatanah, zoning, kawalan ketumpatan, jenis pembangunan, lalulintas, prasarana, impak pembangunan terhadap persekitaran dan

sebagainya dalam menyediakan pelan susunatur untuk keseluruhan pembangunan. Tidak ada badan-badan atau undang-undang yang memerlukan seseorang perancang bandar itu berdaftar sebelum boleh mempraktikkan bidangnya. Namun terdapat peruntukan dalam Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 yang menekankan penglibatan profesion perancang bandar dalam industri binaan di Bahagian III dibawah Kawasan, Cahaya dan Pengudaraan (Space, Light and Ventilation). Lazimnya, perancang bandar digabungkan bersama arkitek dalam sesuatu projek pembangunan.

vi. Lain-lain

Pihak-pihak ini termasuklah pengurus projek, arkitek lanskap dan juruhias dalaman.

2.2.3 Kontraktor (Kontraktor Utama, Sub-kontraktor dan Pembekal)

Kontraktor utama adalah pihak yang mempunyai kebolehan samada dalam kejuruteraan awam atau bangunan atau kedua-duanya sekali. Ia mempunyai pertalian kontrak dengan pemilik /pemaju yang mana kontraktor utama bertanggungjawab untuk membina dan menyiapkan pembinaan di samping sub-kontraktor (mungkin sub-kontraktor yang dilantik) dan pembekal (mungkin pembekal yang dilantik).

2.2.4 Tenaga Pekerja

Tenaga pekerja yang mencukupi dan berkualiti adalah salah satu faktor yang mampu menentukan kapasiti dan daya

pengeluaran industri binaan. Tenaga pekerja ini boleh dikategorikan seperti berikut;

i. Tenaga Mahir

Ianya boleh dibahagikan kepada dua kategori. Pertama ialah ahli-ahli yang pakar dalam bidang masing-masing tentang industri binaan (lazimnya lulusan universiti atau kolej). Kedua ialah juruteknik-juruteknik yang terlatih dan berkebolehan untuk bekerja di bawah arahan ahli-ahli pakar.

ii. Tenaga Separuh Mahir

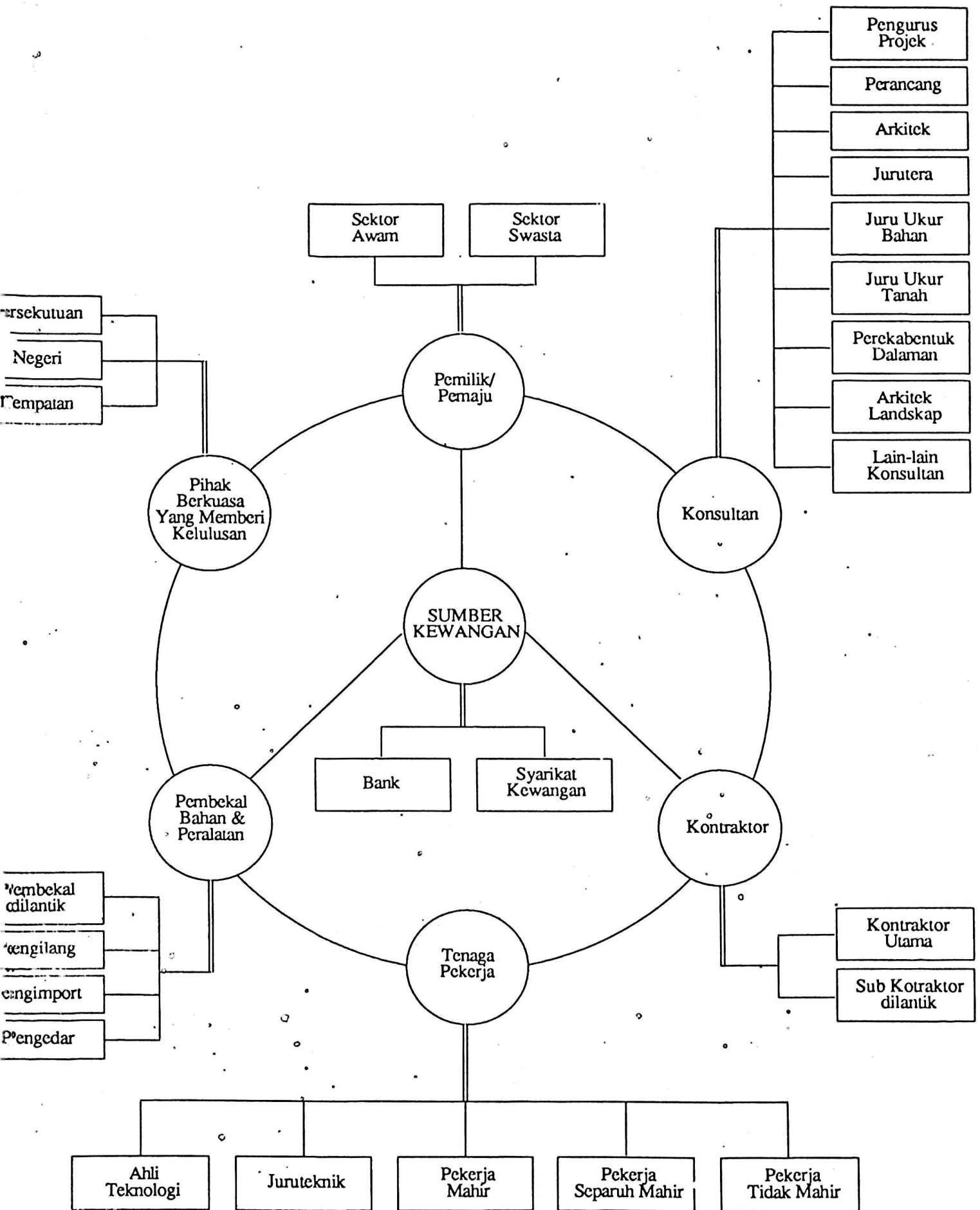
Mereka yang mempunyai kebolehan melakukan kerja-kerja yang berkaitan dengan industri binaan tetapi belum mencapai tahap kepakaran untuk dibayar sebagai tenaga mahir.

iii. Tenaga Buruh Kasar

Mereka yang tidak mempunyai apa-apa kepakaran dan melakukan kerja-kerja seperti mengangkut bahan-bahan binaan, membersihkan kawasan tapak dan sebagainya.

2.2.5 Pihak Berkuasa

Ini adalah aspek yang akan diberi perhatian utama dalam kajian ini. Dengan pertumbuhan yang pesat dalam aktiviti-aktiviti binaan, Kerajaan memerlukan satu sistem yang canggih, berkesan dan berkemampuan untuk memastikan industri binaan di Malaysia dalam keadaan sistematik, teratur dan terkawal. Pihak berkuasa yang terlibat dalam aktiviti-aktiviti binaan ini boleh dibahagikan kepada berikut;



Rajah 2.0

PIHAK-PIHAK YANG TERLIBAT DALAM INDUSTRI BINAAN

(Sumber: T.H. Wang)

i. Kerajaan Persekutuan dan Negeri

Kerajaan Persekutuan dan Negeri terlibat dalam hal-hal terutamanya menentukan polisi dan rancangan samada jangkapendek atau jangka panjang contohnya yang berkaitan dengan gunatanah, prasarana dan jenis pembangunan.

ii. Pihak Berkuasa Tempatan

Pihak berkuasa tempatan adalah pihak yang mewakili Kerajaan Persekutuan dan Negeri dalam menentukan penguatkuasaan dan pelaksanaan polisi atau rancangan termasuk Kawalan Bangunan. Antara tugas-tugasnya ialah bertanggungjawab meluluskan pelan tapak, pelan susunatur, pelan-pelan bangunan dan mengeluarkan Sijil Menduduki Bangunan.

2.3 Proses Pembangunan

Proses pembangunan adalah tahap-tahap di mana pihak-pihak yang terlibat dalam industri binaan memainkan peranan masing-masing. Tujuan kajian ini membincangkan proses pembangunan ialah untuk memperlihatkan pada tahap mana aspek Kawalan Bangunan, yang dikenakan oleh Kerajaan mengambil tempat dan dari sini, kita dapat melihat akan peringkat-peringkat kritikal dalam proses pembangunan untuk sesuatu cadangan pembangunan dan mengapa Kerajaan mengenakan Kawalan Bangunan pada tahap-tahap tertentu.

Proses pembangunan yang diamalkan di Malaysia adalah berasaskan kepada proses pembangunan tradisional yang

ii. Tahap Rekabentuk

Mereka yang terlibat dalam tahap rekabentuk ialah terutamanya pemilik/pemaju dan arkitek. Di tahap ini, pemilik/pemaju akan berbincang dengan arkitek mengenai rekabentuk bangunan yang diinginkan dan menentukan samada ia bersesuaian dengan konsep dan matlamat projek mereka. Ini termasuklah samada bangunan tersebut mempunyai nilai estetik, selamat, menepati fungsi yang diinginkan dan menepati kos yang dijangkakan. Di samping arkitek yang terlibat dalam membuat rekabentuk secara langsung, lain-lain konsultan seperti perancang, jurutera-jurutera awam, struktur, mekanikal dan elektrik juga bertanggungjawab membantu arkitek semasa tahap rekabentuk.

iii. Tahap Pengeluaran Tender

Di tahap ini, juruukur bahan terlibat dalam penyediaan anggaran kos dan harga tender projek berkenaan untuk dijadikan panduan dalam pemilihan kontraktor-kontraktor binaan dalam konteks tender terbuka. Bagi pemilik/pemaju, penganggaran kos tender adalah dianggap proses teknikal manakala penentuan harga tender pula dianggap sebagai proses pengurusan dalam membuat keputusan/pilihan.

iv. Tahap Pembinaan

Di tahap ini, mereka-mereka yang terlibat dalam aktiviti-aktiviti membina ialah kontraktor utama, sub-kontraktor, sub-kontraktor yang dilantik, pembekal bahan-bahan binaan dan peralatan serta pembekal yang dilantik.

v. Tahap Penyerahan

Ini ialah tahap yang terakhir dalam proses pembangunan apabila bangunan tersebut telah siap dibina dan disahkan selamat untuk diduduki oleh pihak berkuasa tempatan, barulah ianya diserahkan kepada pembeli-pembeli.

2.4 Tahap Kawalan Bangunan Dikenakan

Kawalan Bangunan yang dikenakan oleh Kerajaan dibahagikan kepada tiga peringkat;

- i. Kelulusan Perancangan (Perintah Pembangunan).
- ii. Kelulusan Pelan-pelan Bangunan.
- iii. Pemberian Sijil Menduduki Bangunan.

Oleh itu, dalam proses pembangunan, tahap-tahap Kerajaan mengenakan aktiviti-aktiviti Kawalan Bangunan ditunjukkan dalam Rajah 2.2.

Apabila pihak arkitek (yang merupakan pemohon untuk mendapatkan kelulusan pelan-pelan bangunan bagi pihak pemilik/pemaju) selesai menyiapkan pelan-pelan perancangan dan bangunan seperti yang dikehendaki oleh pemilik/pemaju dalam tahap rekabentuk, arkitek dikehendaki mengemukakan pelan-pelan tapak dan susunaturnya kepada pihak berkuasa tempatan untuk mendapatkan Kelulusan Perancangan terlebih dahulu. Melalui kelulusan perancangan ini, barulah Perintah Pembangunan dikeluarkan (sila rujuk Lampiran E). Perintah Pembangunan ini mengandungi butir-butir yang perlu diikuti bagi memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan untuk

cadangan pembangunan berkenaan. Sebaik sahaja Perintah Pembangunan diperolehi, barulah pelan-pelan bangunan dikemukakan kepada pihak berkuasa tempatan untuk mendapatkan kelulusan. Lazimnya pelan-pelan bangunan ini hendaklah dikemukakan dalam tempoh 12 bulan Perintah Pembangunan dikeluarkan. Seperti untuk mendapatkan kelulusan perancangan, pelan-pelan bangunan ini akan dihantar ke Jabatan-Jabatan yang tertentu untuk diproses dan lazimnya pembetulan diperlukan sebelum diberikan kelulusan. Apabila kelulusan pelan-pelan bangunan diperolehi;

+-----+-----+-----+-----+			
: 1. Tahap	: 2. Tahap	: 2(a) Kelulusan	: 3. Tahap
: Kajian	: Rekabentuk:	: Perancangan	: Pengeluaran:
: Kemungkinan:	: (b) Kelulusan Pelan-	: Pelan Bangunan	: Tender
+-----+-----+-----+-----+			
+-----+-----+-----+-----+			
: 4. Tahap	: 5. Tahap	: 5(a) Sijil	:
: Pembinaan	: Penyerahan	: Menduduki:	:
:	:	: Bangunan	:
+-----+-----+-----+-----+			

Rajah 2.2 Tahap Kawalan Bangunan Dalam Proses Pembangunan

barulah tahap pengeluaran tender dimasuki (lazimnya aktiviti-aktiviti 2(a), 2(b) dan 3 bertindan). Peringkat terakhir Kawalan Bangunan ialah pemberian Sijil Menduduki Bangunan. Selepas tahap penyerahan, permohonan dikemukakan kepada pihak berkuasa tempatan untuk mendapatkan Sijil Menduduki Bangunan. Apabila pemeriksaan yang dijalankan oleh pemeriksa bangunan (building inspector) yang mewakili pihak berkuasa tempatan berpuas hati yang bangunan telah menepati kehendak-

kehendak yang ditetapkan, barulah Sijil Menduduki Bangunan dikeluarkan. Ini membolehkan bangunan tersebut diduduki oleh pembeli-pembeli.

Walaubagaimanapun, Kawalan Bangunan yang dipraktikkan ini bukanlah semudah seperti yang telah dijelaskan tadi. Setiap peringkat dalam ketiga-tiga Kawalan Bangunan tadi seringkali memakan masa yang panjang kadangkala hingga bertahun-tahun. Terdapat pelbagai proses yang rumit dan undang-undang yang perlu dipatuhi untuk mendapatkan kelulusan tersebut. Ini menjadikan batu penghalang untuk menyiapkan sesuatu cadangan pembangunan terutamanya dalam faktor kos dan masa yang dijangkakan.

Oleh kerana Kawalan Bangunan terbahagi kepada tiga peringkat, adalah terlalu luas bagi kajian ini untuk mengkaji secara terperinci ketiga-tiga peringkat tersebut memandangkan akan kerumitan prosedur dan perundangan yang berbeza-beza terdapat dalam setiap peringkat Kawalan Bangunan. Oleh itu, kajian ini hanya mengkaji secara terperinci peringkat untuk mendapatkan kelulusan pelan-pelan bangunan sebagai perkara yang akan diberikan perhatian utama.

5 Tujuan di adakan Kawalan Bangunan

Tujuan Kerajaan mengadakan Kawalan Bangunan dalam proses pembangunan ialah untuk memastikan yang ciri-ciri bangunan yang bakal didirikan itu mematuhi polisi undang-undang yang telah ditetapkan oleh Kerajaan. Fungsi-fungsi Kawalan Bangunan yang dipraktikkan oleh pihak berkuasa tempatan

adalah menerusi;

- i. Akta Kerajaan Tempatan 1976
- ii. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976
- iii. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974

Kawalan Bangunan dalam ertikata, meliputi tiga perkara berikut yang perlu diperolehi kelulusannya dari pihak Kerajaan melalui peringkat-peringkat yang tertentu dalam proses pembangunan. Kelulusan-kelulusan itu adalah seperti berikut;

- i. Kelulusan Perancangan (mendapatkan Perintah Pembangunan)
- ii. Kelulusan Pelan-Pelan Bangunan
- iii. Kelulusan Sijil Menduduki Bangunan

Ini adalah penting kerana melalui Kawalan Bangunan, semua cadangan pembangunan di Malaysia dapat dikawal supaya ia menepati perancangan pelan struktur dan perancangan pihak berkuasa tempatan yang telah ditetapkan dalam pelan pembangunan. Ia juga bertujuan untuk mengawal cadangan pembangunan dari segi teknikal, prasarana, mutu dan kualiti bangunan yang bakal didirikan membawa kepada keselamatan, kesihatan serta mempertingkatkan taraf hidup. Antara ciri-ciri yang diteliti oleh Kerajaan ialah;

- i. Memastikan penggunaan tanah yang betul dan menepati kehendak-kehendak perancangan.
- ii. Memastikan struktur, rekabentuk dan keselamatan bangunan menepati undang-undang yang telah ditetapkan.

- iii. Memastikan kemudahan prasarana cadangan pembangunan menepati undang-undang yang ditetapkan.
- iv. Memastikan bangunan yang telah disiapkan menepati kriteria-kriteria yang telah ditetapkan oleh Kerajaan sebelum boleh diduduki.

2.6 Statut yang Memberikan Kuasa Kepada Kerajaan Untuk Mengenakan Kawalan Bangunan (Rujukan : Dewan Bandaraya Kuala Lumpur)

Untuk membolehkan Kerajaan mengenakan Kawalan Bangunan, adalah perlu untuk mengetahui akan statut yang membenarkan Kerajaan menjalankan peranannya. Pihak berkuasa tempatan adalah pihak berkuasa yang menjalankan aktiviti-aktiviti Kawalan Bangunan bagi mewakili pihak Kerajaan. Terdapat pelbagai pihak berkuasa tempatan di semenanjung Malaysia. Pihak berkuasa tempatan ini boleh dibahagikan kepada 3 jenis (3) ;

- i. Dewan Bandaraya
- ii. Majlis Perbandaran
- iii. Majlis Daerah

Ini boleh dilihat pada Lampiran A yang menunjukkan akan pihak berkuasa tempatan yang terdapat di seluruh semenanjung Malaysia. Oleh itu adalah wajar mengambil Dewan Bandaraya Kuala Lumpur sebagai rujukan mewakili lain-lain pihak .

(3) Ir. M. Sugunan Pillay. IEM Seminar on Submission of Building Plans, 17th. April 1986 p.1

berkuasa tempatan dalam menjalankan aktiviti-aktiviti Kawalan Bangunan kerana Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dianggap mempunyai sistem yang efektif dalam mempraktikkan Kawalan Bangunan.

2.7 Statut yang Mempunyai Kesan Secara Langsung

Ia adalah Akta, Undang-Undang Kecil dan Peraturan yang mempunyai kesan secara langsung terhadap aktiviti-aktiviti bangunan misalnya memproses dan meluluskan pelan perancangan dan bangunan serta mengeluarkan Sijil Menduduki Bangunan yang digunakan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

2.7.1 Akta, Undang-Undang Kecil dan Peraturan

- i. Kanun Tanah Negara 1965
- ii. Undang-Undang Kecil Pembedungan dan Perparitan 1957
- iii. Undang-Undang Kecil Pembinaan Loji Pembedungan Persendirian 1960
- iv. Undang-Undang Kecil Perbandaran (Bangunan) Kuala Lumpur 1958
- v. Akta Kapital Persekutuan 1960
- vi. Akta Bandaraya Kuala Lumpur 1971
- vii. Akta Bandaraya Kuala Lumpur (Perancangan) 1973
- viii. Akta Wilayah Persekutuan (Perancangan) 1982 (Akta 267)
- ix. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974
- x. Akta Jalan; Parit dan Bangunan (Pindaan) 1978 (Akta A 435)
- xi. Undang-Undang Kecil Bandaraya Kuala Lumpur (Kerjatanah) 1975
- xii. Undang-Undang Kecil Perbandaran Kuala Lumpur

(Bangunan)(Pindaan) 1975

xiii. Ordinan Lalulintas 1958

xiv. Undang-Undang Kecil Bangunan (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 1985

2.7.2 Arahan Panduan Pentadbiran

i. Nota Penjelasan berkenaan Jalan, Parit dan Bangunan Akta 1974

ii. Arahan Pengecualian berkenaan Undang-Undang Kecil Bandaraya Kuala Lumpur (Kerjatanah) 1975

iii. Nota Pengecualian Dewan Bandaraya Kuala Lumpur Bahagian Perancangan dan Kawalan Bangunan berkenaan penambahan kerja-kerja kecil terhadap bangunan

iv. Garispanduan berkenaan pengecualian Perancangan dan Kawalan Bangunan untuk penambahan kerja-kerja kecil terhadap bangunan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

2.8 Statut yang Mempunyai Kesan Secara Tidak Langsung

Ini ialah Akta, Undang-Undang Kecil dan Peraturan yang mengawal dan mentadbir pentadbiran pihak berkuasa tempatan dan ahli-ahli profesional (contohnya akitek, jurutera, juruukur tanah, juruukur bahan dan penilai) serta pemaaju yang mana mereka ini di anggap mempunyai kesan secara tidak langsung terhadap aktiviti bangunan.

i. Akta Kerajaan Tempatan 1974 (Akta 171)

ii. Akta Akitek 1967 (Semakan 1973)

iii. Akta Pendaftaran Jurutera (Semakan 1974)