

KAWALAN BANGUNAN

Pelaksanaan Kelulusan Pelan Bangunan
Melalui Pusat Sehenti

KAWALAN BANGUNAN

Pelaksanaan Kelulusan Pelan Bangunan
Melalui Pusat Sehenti

**Azlan Shah Ali
Rohayati Zakaria**


**Penerbit
UTHM**
2013

© Penerbit UTHM
Cetakan Pertama 2013

Hak cipta terpelihara. Menghasilkan semula mana-mana artikel, ilustrasi dan kandungan buku ini dalam apa jua bentuk elektronik, mekanikal fotokopi, rakaman atau apa-apa bentuk tanpa kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada Pejabat Penerbit Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, Parit Raja, Batu Pahat, Johor adalah dilarang. Mana-mana rundingan tertakluk kepada pengiraan royalti dan honorarium.

Perpustakaan Negara Malaysia Pengkatalogan Data Penerbitan

Azlan Shah Ali

Kawalan bangunan: pelaksanaan kelulusan pelan bangunan melalui
Pusat Sehent/oleh: Azlan Shah Ali, Rohayati Zakaria.

Bibliografi:ms.121

ISBN 978-967-0468-15-0

1. Local government--Malaysia. 2. Building—Malaysia—Quality control.
3. Municipal government—Malaysia. I. Rohaya Zakaria. II. Judul
352.1409595

Diterbitkan oleh:

Penerbit UTHM

Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

86400 Parit Raja,

Batu Pahat, Johor

No. Tel: 07-453 7051 / 7454

No. Faks: 07-453 6145

Laman web: <http://penerbit.uthm.edu.my>

E-mel: pt@uthm.edu.my

Penerbit UTHM adalah anggota
Majlis Penerbitan Ilmiah Malaysia
(MAPIM)

Dicetak oleh:

Percetakan Surya Sdn. Bhd.

Plot 29, Jalan IKS BK 2

Taman Bukit Katil

75450 Bukit Katil

Melaka

PRAKATA

Alhamdulillah, dengan izin Allah SWT, buku Kawalan Bangunan ini dapat disediakan untuk rujukan tambahan kepada pembaca. Buku ini diterbitkan berdasarkan kajian yang dijalankan berkaitan pelaksanaan Pusat Sehati di beberapa buah Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di negeri Selangor yang mengambil masa sekitar dua tahun bagi menyiapkannya. Di pasaran, buku rujukan yang membincangkan berkenaan isu kawalan bangunan amat terhad terutama dalam bahasa Malaysia. Justeru, dengan adanya buku ini diharap dapat memberi sedikit sumbangan kepada pembaca yang dijangkakan terdiri dari para penuntut di institusi pengajian tinggi dan pengamal.

Agensi-agensi kerajaan di Malaysia terutamanya PBT seringkali berhadapan dengan pelbagai aduan dan ketidakpuasan hati orang awam mengenai ketidakcekapan mereka dalam penyediaan dan penyampaian perkhidmatan awam. Salah satu aduan yang paling biasa adalah berkaitan dengan kelewatan kelulusan pembangunan, yang secara langsungnya menyumbang kepada kelewatan projek pembangunan di seluruh negara. Senario ini menimbulkan persepsi negatif orang awam terhadap kewibawaan, ketelusan dan kecekapan pengurusan PBT. Salah satu langkah drastik yang telah diambil oleh kerajaan untuk memperbaiki sistem penyampaian perkhidmatan awam adalah dengan menubuhkan Pusat Sehati di PBT seluruh Malaysia. Penubuhan Pusat Sehati ini adalah untuk mengurangkan kelewatan dalam memproses permohonan kelulusan pembangunan termasuk kelulusan pelan bangunan. Penemuan penyelidikan menunjukkan bahawa Pusat Sehati memerlukan penambahbaikan dari segi tempoh masa kelulusan pelan bangunan.

Kelewatan kelulusan pelan bangunan oleh PBT boleh dikurangkan dengan memberikan penekanan yang lebih tinggi terhadap penambahbaikan aspek kakitangan, dokumen permohonan, pelan pindaan dan sikap pemohon/pemaju. Usaha dan fokus yang lebih mendalam perlu diberikan kepada penambahbaikan dan peningkatan kakitangan. Dengan cara ini, kerajaan terutamanya PBT akan dapat mempertingkatkan dan menambahbaik sistem penyampaian perkhidmatan awam.

Buku ini secara umumnya mengandungi maklumat berkenaan isu yang dihadapi oleh pembeli dan beberapa PBT dalam melaksanakan praktis kawalan bangunan melalui sistem pusat sehenti yang baru diperkenalkan. Justeru pendekatan buku ini adaah lebih berteraskan amalan praktikal berbanding teori. Diharap buku ini dapat memberi sedikit gambaran berkenaan subjek kawalan bangunan serta sebagai panduan kepada mereka yang terlibat dalam bidang kawalan bangunan di negara ini. Sekian.

Salam hormat,

Azlan Shah Ali

Rohayati Zakaria

Fakulti Alam Bina

Universiti Malaya, Kuala Lumpur

KANDUNGAN

BAB 1	1
PENGENALAN 1	
PENDAHULUAN	1
TANGGUNGJAWAB PIHAK BERKUASA TEMPATAN	2
PEMASALAHAN KELULUSAN PELAN BANGUNAN	3
PENYATAAN PERMASALAHAN	5
PENEMUAN PENYELIDIKAN	7
ASAS PENULISAN	9
KEPENTINGAN PENULISAN	11
METODOLOGI PENULISAN	12
<i>Skop Penulisan</i>	13
<i>Teknik Pengumpulan dan Analisis Data</i>	14
<i>Menetapkan Garis Kasar Penulisan</i>	17
BAB 2	19
KAWALAN BANGUNAN DARI ASPEK KELULUSAN PELAN-PELAN BANGUNAN OLEH PIHAK BERKUASA TEMPATAN	
TANGGUNGJAWAB PBT DALAM MENGAWAL PEMBANGUNAN	19
KELULUSAN PELAN BANGUNAN PERUMAHAN DI MALAYSIA	21
KEPENTINGAN KAWALAN BANGUNAN	23
<i>Nilai Tambah Pelaksanaan Kawalan Bangunan</i>	24
<i>Pasaran Hartanah</i>	24
BIDANG KUASA PIHAK BERKUASA TEMPATAN	25
PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG	27

BAB 3	31
PERANAN PUSAT SEHENTI DALAM KAWALAN BANGUNAN (KELULUSAN PELAN)	
LATARBELAKANG PUSAT SEHENTI DI MALAYSIA	31
DEFINISI, ORGANISASI DAN FUNGSI PUSAT SEHENTI	33
<i>Definisi Pusat Sehenti</i>	33
<i>Organisasi Pusat Sehenti</i>	34
<i>Fungsi Pusat Sehenti</i>	36
<i>Tujuan Pusat Sehenti</i>	37
<i>Perkembangan Pusat Sehenti</i>	38
<i>Status Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan Melalui Pusat Sehenti</i>	40
PUSAT SEHENTI DI NEGERI SELANGOR	41
PROSES KELULUSAN PELAN MELALUI PUSAT SEHENTI	43
PERMOHONAN KELULUSAN PELAN BANGUNAN	47
MASALAH KELEWATAN KELULUSAN PELAN BANGUNAN	48
<i>Pembolehubah Keberkesanan Kelulusan Pelan Bangunan</i>	49
<i>Prestasi Kelulusan Pelan Bangunan</i>	61
BAB 4	63
KAEDAH PENULISAN	
KAEDAH DAN REKABENTUK PENULISAN	63
PROSES PENULISAN	64
<i>Praujian Kajian</i>	65
<i>Penulisan Akhir</i>	68
RESPONDEN PENULISAN	70
BORANG SOAL SELIDIK DAN PENEMUAN	75
PENGUMPULAN DATA	77
PENGANALISISAN DATA	78

KANDUNGAN

BAB 5	81
ANALISIS DATA	
PROFAIL RESPONDEN DAN KEBERKESANAN PUSAT SEHENTI	81
KEPUTUSAN SOAL SELIDIK Praujian	87
<i>Profail Responden</i>	87
<i>Jawatan dan Pengalaman Responden</i>	88
<i>Analisis Keputusan Soal Selidik Praujian</i>	88
PENEMUAN SOAL SELIDIK AKHIR	89
<i>Jawatan dan Pengalaman Responden</i>	90
<i>Organisasi Responden</i>	90
<i>Kefahaman Berkenaan Sistem Pusat Sehenti</i>	92
<i>Kategori Bangunan</i>	92
<i>Tempoh Kelulusan Pelan Bangunan</i>	93
<i>Kebekesanan Pusat Sehenti</i>	93
<i>Kakitangan Pusat Sehenti</i>	94
<i>Dokumen Permohonan</i>	94
<i>Prosedur dan Proses Kelulusan</i>	95
<i>Pelan Pindaan</i>	96
<i>Pengurusan Pusat Sehenti</i>	97
<i>Pemohon/Pemaju</i>	98
<i>Garis Panduan Kelulusan</i>	99
<i>Kewangan Pusat Sehenti</i>	100
ANALISIS KEPENTINGAN PEMBOLEHUBAH	101
ANALISIS KORELASI	104
<i>Menilai Kesahihan Pembolehubah</i>	104
<i>Bentuk Taburan Bagi Pembolehubah</i>	105
<i>Hubungan di Antara Pembolehubah</i>	106

BAB 6 **111**

KESIMPULAN

PENEMUAN UMUM PENULISAN	111
KEBAIKAN DAN KELEMAHAN PUSAT SEHENTI	113
<i>Kebaikan Penubuhan Pusat Sehenti</i>	113
<i>Kelemahan Penubuhan Pusat Sehenti</i>	116
RUMUSAN	117
RUJUKAN	121

LAMPIRAN

LAMPIRAN A	125
Senarai PBT Yang Memberi Maklumbalas Kepada KPKT	
LAMPIRAN B	127
Senarai Semakan A	
LAMPIRAN C	128
Senarai Semakan B	
LAMPIRAN D	129
Borang B1	
Penerimaan Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan (OSC Ke Pemohon)	
LAMPIRAN E	130
Borang B2	
Permohonan Bagi Kelulusan Pelan Bangunan (OSC ke Agensi Teknikal)	
LAMPIRAN F	131
Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan (OSC Ke PBT)	
LAMPIRAN G	132
Borang B4	
Mesyuarat OSC Bagi Kelulusan Pelan Bangunan (OSC ke Agensi Teknikal)	