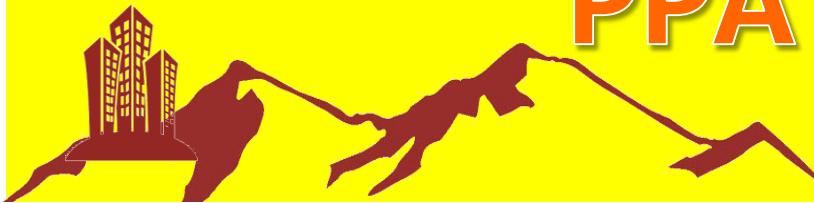


PEMBATALAN DAN PENGUBAHSUAIAN KEBENARAN MERANCANG

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172

PPA 11



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA

Diterbitkan di Malaysia Oleh:

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

ISBN: 978-983-2839-83-5

Hak Cipta Terpelihara

Sebarang bahagian di dalam terbitan ini tidak boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam sebarang bentuk cara sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa kebenaran bertulis daripada Penerbit terlebih dahulu.



Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

<http://www.townplan.gov.my>

OKTOBER 2016

PRAKATA

Individu yang berhasrat untuk menjalankan pemajuan perlu mendapatkan kebenaran secara bertulis dari pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) iaitu Kebenaran Merancang (KM) sepertimana yang diperuntukkan dalam Bahagian IV : Kawalan Perancangan, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172].

PBPT boleh, demi kepentingan awam, untuk membatalkan atau mengubahsuai KM yang telah diberi. Seksyen 25 menerangkan bahawa pembatalan atau pengubahsuaian itu tidak boleh dikuatkuasakan sehingga disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri. Bagi KM yang dibatalkan, PBPT boleh menyelesaikan perobohan sekiranya orang yang dikehendaki untuk merobohkan bangunan tersebut tidak melaksanakannya. PBPT hendaklah membayar balik kos sebenar perobohan serta menawarkan pampasan kepada orang tersebut. Manakala, bagi permohonan yang diubahsuai, PBPT hendaklah memberi pampasan terhadap kos untuk melaksanakan ubah suai tersebut. Sesiapa yang terkilan dengan keputusan yang diberi oleh PBPT, boleh membuat rayuan melalui Lembaga Rayuan.

Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) 172 : Seksyen 25 (Pembatalan Dan Pengubahsuaian Kebenaran Merancang (KM)) ini disediakan bagi memperjelaskan mengenai peruntukan Seksyen 25 yang meliputi maksud kepentingan awam, pertimbangan di peringkat PBPT, kuasa Jawatankuasa Perancang Negeri dalam memberi pertimbangan terhadap pembatalan serta pengubahsuaian KM serta implikasi pelaksanaan seksyen ini dan menghuraikan prosedur serta proses pembatalan dan pengubahsuaian KM.

KANDUNGAN

1.0	PENGENALAN	1
1.1	Latar Belakang	1
2.0	TUJUAN	2
3.0	HURAIAN SEKSYEN 25	2
3.1	Kepentingan Awam	3
3.1.1	Keselamatan Negara	5
3.1.2	Penyediaan Infrastruktur Awam	5
3.1.3	Kacau Ganggu	7
3.2	Kuasa Jawatankuasa Perancang Negeri	8
4.0	PROSEDUR PEMBATALAN KEBENARAN MERANCANG	9
4.1	Peringkat 1 : Pengenalpastian Projek oleh PBPT	9
4.2	Peringkat 2 : Pengesahan oleh JPN	10
4.3	Peringkat 3 : Pelaksanaan Perobohan dan Tuntutan Bayaran Balik	13
4.4	Peringkat 4 : Tuntutan Pampasan	16
4.5	Peringkat 5 : Rayuan Kepada Lembaga Rayuan	17
5.0	PROSEDUR PENGUBAHSUAIAN KEBENARAN MERANCANG	20
5.1	Peringkat 1 : Pengenalpastian Projek oleh PBPT	20
5.2	Peringkat 2 : Pengesahan oleh JPN	21
5.3	Peringkat 3 : Pelaksanaan Ubah Suai	21
5.4	Peringkat 4 : Tuntutan Bayaran Balik dan Pampasan	23
5.5	Peringkat 5 : Rayuan Kepada Lembaga Rayuan	23
6.0	IMPLIKASI	28
7.0	PENUTUP	29

SENARAI RAJAH

RAJAH 3.1	Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Bukit Tagar, Selangor	6
RAJAH 4.1	Perintah Pembatalan KM (Borang C(1), Jadual Keempat, KPPA)	11
RAJAH 4.2	Tambahan kepada Perintah Pembatalan KM (Borang C(1), Jadual Keempat, KPPA)	12
RAJAH 4.3	Tuntutan daripada Pembatalan KM (Borang A, Jadual Kelima, KPPA)	18
RAJAH 4.4	Carta Alir Proses dan Prosedur Pembatalan KM	19
RAJAH 5.1	Perintah Pengubahsuaian KM (Borang C(2), Jadual Keempat, KPPA)	24
RAJAH 5.2	Tambahan kepada Perintah Pengubahsuaian KM (Borang C(2), Jadual Keempat, KPPA)	25
RAJAH 5.3	Tuntutan daripada Pengubahsuaian KM (Borang B, Jadual Kelima, KPPA)	26
RAJAH 5.4	Carta Alir Proses dan Prosedur Pengubahsuaian KM	27

SENARAI JADUAL

JADUAL 4.1	Contoh Pemilihan Bayaran Balik Bagi Amaun Yang Kurang	16
JADUAL 5.1	Notis Penguatkuasaan bagi Seksyen 29 Akta 172 yang Melibatkan Perintah Pengubahsuaian KM	22

1.0 PENGENALAN

Setiap pemajuan perlu mendapat kebenaran merancang (KM) sebelum dimulakan, diusahakan atau dijalankan sepertimana peruntukan subseksyen 19(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172].

Akta 172 dengan jelas memperuntukkan seksyen 25 sebagai punca kuasa untuk membatalkan atau mengubahsuai KM yang telah diberikan oleh pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT). Walau bagaimanapun sehingga kini masih tiada panduan berkaitan **prosedur untuk pembatalan dan pengubahsuaian KM** yang disediakan oleh mana-mana pihak.

Justeru, Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) 172 : Pembatalan dan Pengubahsuaian Kebenaran Merancang (KM) ini disediakan bagi menghuraikan peruntukan perundangan berkenaan proses serta prosedur pembatalan dan pengubahsuaian KM yang telah diberikan.

1.1 Latar Belakang

Proses dan prosedur pembatalan dan pengubahsuaian KM secara khusus adalah termaktub di bawah seksyen 25, Bahagian IV, Akta 172. Walau bagaimanapun sehingga kini, peruntukan seksyen 25 ini tidak pernah digunakan sepenuhnya oleh mana-mana pihak, atas sebab beberapa perkara iaitu antaranya:

- i. Tiada tafsiran “kepentingan awam” yang jelas daripada mana-mana rujukan;
- ii. Tiada proses dan prosedur jelas berkenaan pembatalan atau pengubahsuaian KM; serta
- iii. Implikasi kewangan dan perundangan berkaitan penggunaan seksyen ini terhadap PBPT.

2.0 TUJUAN

Menyediakan Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) 172 : Pembatalan Dan Pengubahsuaian Kebenaran Merancang (KM) sebagai rujukan kepada Unit Pusat Setempat (OSC), PBPT, dan JPBD Negeri, serta semua pihak lain yang berkaitan.

Panduan ini akan:

- i. Memperjelaskan mengenai peruntukan seksyen 25 yang meliputi maksud kepentingan awam, pertimbangan di peringkat PBPT dan kuasa Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) serta implikasi pelaksanaan seksyen ini;
- ii. Menghuraikan proses dan prosedur pembatalan KM; dan
- iii. Menghuraikan proses dan prosedur pengubahsuaian KM.

3.0 HURAIAN SEKSYEN 25

Seksyen 25 Akta 172 merangkumi 10 subseksyen yang meliputi perkara-perkara berkaitan pembatalan dan pengubahsuaian KM. Seksyen ini memberi kuasa kepada PBPT untuk melaksanakan pembatalan atau pengubahsuaian terhadap KM yang telah diberikan, berdasarkan kepentingan awam, tetapi tertakluk kepada pertimbangan JPN.

Bagi kes pembatalan KM, terdapat tiga (3) cara untuk melaksanakan perobohan iaitu, sepenuhnya oleh orang yang menerima perintah, sebahagian sahaja oleh orang yang menerima perintah atau sepenuhnya oleh PBPT. Terdapat amaun bayaran balik kos perobohan yang berbeza bagi setiap cara pelaksanaan perobohan tersebut. Terdapat juga tuntutan pampasan oleh orang yang menerima perintah pembatalan bagi kos untuk melaksanakan KM sebelum menerima perintah pembatalan tersebut.

Bagi kes pengubahsuaian KM, PBPT hendaklah mentaksir amaun bayaran balik terhadap kos ubah suai yang dilaksanakan oleh orang yang menerima

perintah pengubahsuaian dan amaun pampasan terhadap kerugian kerana melaksanakan ubah suai.

Sekiranya terkilan dengan amaun bayaran balik dan pampasan yang ditaksirkan oleh PBPT bagi kedua-dua Perintah Pembatalan KM dan Perintah Pengubahsuaian KM, pihak yang menerima perintah boleh membuat rayuan melalui Lembaga Rayuan (LR).

3.1 Kepentingan Awam

Di dalam Akta 172, tiada mana-mana bahagian yang menyebut berkenaan “kepentingan awam” melainkan seksyen 25. Maksud “kepentingan awam” ini juga tidak dijelaskan oleh tafsiran akta atau mana-mana sumber rujukan berkaitan KM. Pengertian “kepentingan awam” seharusnya diperhalusi agar pertimbangan untuk membatalkan atau mengubahsuaikan KM oleh PBPT dan JPN dapat diperjelaskan.

Kepentingan awam melibatkan **dua perkataan** iaitu **“kepentingan”** dan **“awam”**.

i. Kepentingan

Kamus Dewan Edisi Keempat (2007) mentafsirkan ‘kepentingan’ sebagai **‘sesuatu yang penting demi kebaikan, keuntungan atau kesejahteraan diri, faedah atau manfaat’**.

Namun begitu, untuk mentafsirkan kepentingan di dalam sesuatu perancangan adalah mustahil melainkan dengan pembuktian menggunakan data. Data yang dimaksudkan adalah data-data yang dinilai melalui kajian empirikal (*empirical study*) yang dilaksanakan di kawasan yang terlibat.

ii. Awam

Kamus Dewan Edisi Keempat (2007) mentafsirkan ‘awam’ sebagai **‘berkenaan dengan orang ramai sebagai suatu keseluruhan’**.

Tafsiran lain berkaitan 'awam' yang disebut di dalam akta-akta lain adalah tafsiran bagi **tempat awam** iaitu:

- a) *mana-mana lapangan terbuka, tempat letak kereta, kebun bunga, taman rekreasi dan bersuka-suka atau medan, sama ada terkepong atau tidak, yang dikhaskan atau **diuntukkan bagi kegunaan orang ramai atau yang terbuka kepada orang ramai pada bila-bila masa**, Akta Kerajaan Tempatan 1976 [Akta 171].*
- b) *Termasuklah setiap lebuhraya, lebuh, jalan, jambatan, lapangan, medan, jalan kecil, lorong, denai, jalan kampung, jalan pawai, pengkalan, jeti, bagan, taman awam atau ruang lapang, dan setiap panggung, tempat hiburan awam, sejenis apa pun atau lain-lain **tempat kunjungan awam yang dikenakan bayaran untuk masuk atau orang awam mempunyai hak lalu lalang**, Akta Tafsiran 1948 dan 1967 [Akta 388].*
- c) *Termasuklah sesuatu tempat, bangunan atau jalan yang terbuka untuk **digunakan dan dinikmati oleh orang awam** atau di mana orang awam boleh atau dibenarkan masuk sama ada dengan bayaran atau selainnya, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133].*

iii. Kepentingan Awam

Kamus Dewan Edisi Keempat (2007) mentafsirkan 'kepentingan awam' sebagai '**untuk atau terbuka kepada semua orang (tidak terkhusus atau istimewa untuk golongan tertentu)**'.

Selain daripada itu, Ensiklopedia Undang-undang dan Pentadbiran Perancangan Bandar dan Desa (Jilid-I, Bab 1-Bab 5) telah mentafsirkan "kepentingan awam" seperti berikut:

'Kepentingan awam yang dimaksudkan adalah merujuk kepada perkara-perkara yang difikirkan akan memberi faedah kepada orang ramai dan tidak kepada mana-mana individu atau organisasi.'

Sehubungan itu, dalam konteks perancangan, “kepentingan awam” seharusnya ditafsirkan sewajarnya bagi **memberi faedah kepada orang ramai**. Antara perkara yang boleh dipertimbangkan sebagai “kepentingan awam” adalah seperti menjaga keselamatan negara, menyediakan infrastruktur awam dan mengelakkan kacau ganggu.

Namun begitu, tafsiran kepentingan awam adalah merupakan sesuatu yang bersifat subjektif dan hendaklah ditafsirkan mengikut hasrat dan tujuan sesuatu akta tersebut digubal. Oleh itu, kepentingan awam seharusnya ditafsirkan dengan sewajarnya mengikut tujuan Akta 172 iaitu perancangan guna tanah yang lebih baik untuk faedah orang ramai.

3.1.1 Keselamatan Negara

Keselamatan atau kata dasarnya “selamat” membawa maksud terpelihara atau terhindar daripada bencana dan terlepas daripada bahaya, menurut Kamus Dewan Edisi Keempat.

Apabila terdapat keadaan di mana perlunya sesebuah kawasan itu ditempatkan dengan bangunan atau apa-apa perkara yang berkaitan keselamatan negara, PBPT boleh melaksanakan pembatalan atau pengubahsuaian KM berdasarkan kepada seksyen 25.

Sebagai contoh, sekiranya terdapat keperluan daripada pihak Angkatan Tentera Malaysia untuk menempatkan bangunan kem tentera di suatu kawasan tertentu atas dasar keselamatan negara, PBPT melalui JPN boleh melaksanakan seksyen ini bagi menempatkan bangunan tersebut di kawasan yang telah pun diberi KM.

3.1.2 Penyediaan Infrastruktur Awam

Tidak dapat dinafikan bahawa apabila PBPT membuat keputusan ke atas pemberian KM kepada mana-mana pihak, PBPT tersebut telah pun meneliti akan keperluan infrastruktur awam bagi kawasan tertentu. Namun begitu, dalam kes-kes terpencil, terdapat keperluan untuk menambahbaik infrastruktur awam bagi kawasan tersebut.

Infrastruktur awam yang dimaksudkan hendaklah terdiri daripada infrastruktur berkepentingan nasional atau negeri yang dirancang bagi menambahbaik sistem sedia ada atau perancangan baru bagi menampung keperluan semasa.

Infrastruktur awam tersebut adalah seperti:

- a) Lebuhraya;
- b) Lapangan terbang;
- c) Pelabuhan laut;
- d) Terminal dan landasan kereta api;
- e) Tapak pembuangan sisa pepejal dan sisa toksik; dan
- f) Empangan dan stesen tenaga kuasa.

Seharusnya, penyediaan infrastruktur awam ini hendaklah selaras dengan dokumen perancangan negara iaitu Rancangan Fizikal Negara dan dokumen perancangan negeri seperti Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan.



Sumber : lawatan tapak 2015

Rajah 3.1 : Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Bukit Tagar, Selangor

Dalam kebanyakan keadaan di mana tanah diperlukan untuk penyediaan infrastruktur awam, pendekatan yang diambil adalah melalui Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486] dan bukannya melalui pelaksanaan seksyen 25 Akta 172. Di mana, subseksyen 3(1) Akta 486 telah memperuntukkan berkaitan kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk mengambil mana-mana tanah, termasuklah bagi apa-apa maksud awam. Seterusnya subseksyen 3A(1) juga memperuntukkan berkaitan pertimbangan bagi permohonan yang telah mempunyai kelulusan pembangunan (KM).

3.1.3 Kacau Ganggu

Istilah “kacau ganggu” digunakan dalam mempertimbangkan pembatalan atau pengubahsuaian KM kerana kacau ganggu menyebabkan keadaan ketidakselesaan penduduk dan masyarakat secara amnya.

Akta 171 mentafsirkan “kacau ganggu” sebagai *“sesuatu perbuatan, peninggalan atau benda yang menyebabkan atau mungkin menyebabkan bencana, kegusaran, kesalahan, kerosakan, bahaya atau kecacatan kepada deria penglihatan, bau atau pendengaran atau yang membencanakan atau berbahaya atau yang mungkin membencanakan atau berbahaya kepada kesihatan atau harta atau yang menjejaskan keselamatan atau hak penduduk umumnya”*.

Oleh itu, kacau ganggu yang dimaksudkan adalah perkara yang berkaitan dengan gangguan contohnya bunyi bising, pencemaran udara dan pemandangan. Sebagai contoh, sekiranya kegunaan bangunan yang telah mendapat KM tersebut menimbulkan gangguan bunyi bising, dan dibuktikan melalui kajian empirikal (*empirical study*), perintah pengubahsuaian KM boleh dikeluarkan bagi mengubah kegunaan bangunan kepada kegunaan lain.

Selain daripada itu, kacau ganggu juga boleh dikaitkan dengan bencana yang terjadi di kawasan yang tidak berisiko bencana. Sebagai contoh, dalam keadaan cuaca yang tidak menentu di suatu kawasan cerun bukit yang telah mendapat KM, tiba-tiba mengalami kejadian tanah runtuh. Sebagai langkah berjaga-jaga Kajian Cerun dilaksanakan oleh PBPT di tapak dan didapati bahawa kawasan tersebut akan mengganggu penduduk sekitar sekiranya diteruskan. Dalam keadaan ini, apabila dibuktikan melalui kajian empirikal dan melibatkan penduduk sekitar, PBPT boleh membatalkan atau mengubahsuaikan KM bagi kawasan tersebut.

Seperti yang telah dinyatakan di para 3.1, bagi memudahkan PBPT menilai untuk membatalkan atau mengubahsuaikan KM yang telah diberikan, kajian empirikal boleh dilaksanakan. Antara kajian empirikal yang berkaitan adalah seperti berikut:

- a) Penilaian impak sosial;
- b) Penilaian kesan alam sekeliling;

- c) Penilaian impak trafik;
- d) Penilaian impak visual;
- e) Penilaian impak kualiti udara;
- f) Penilaian impak bunyi; dan
- g) Penilaian impak warisan.

PBPT, hendaklah melantik pakar untuk membuat kajian empirikal bagi membuktikan bahawa sesuatu keadaan itu benar-benar melibatkan kepentingan awam dan termasuklah untuk menentukan kos-kos yang perlu ditanggung.

3.2 Kuasa Jawatankuasa Perancang Negeri

JPN merupakan suatu Jawatankuasa yang ditubuhkan untuk mengawal selia, mengawal, merancang, menyelaras dan menasihati mengenai perkara-perkara berkaitan pemuliharaan, penggunaan dan pemajuan tanah dalam Negeri yang berkenaan. Berdasarkan peruntukan subseksyen 25(2), *“tiada pembatalan atau pengubahsuaian di bawah subseksyen 25(1) boleh berkuatkuasa sehingga disahkan oleh Jawatankuasa”*.

Pembatalan dan pengubahsuaian KM yang hendak dilaksanakan oleh PBPT perlu mendapatkan pengesahan daripada JPN sebelum ia dikuatkuasakan dan JPN hendaklah mempertimbangkan permohonan tersebut berdasarkan kepentingan awam serta aspek-aspek yang telah dipertimbangkan oleh PBPT tersebut.

4.0 PROSEDUR PEMBATALAN KEBENARAN MERANCANG

Proses dan prosedur bagi pembatalan KM adalah seperti yang dinyatakan melalui peruntukan subseksyen 25(1) hingga (7) dan 25(9) Akta 172. Terdapat lima (5) peringkat yang terlibat di dalam proses pembatalan KM ini iaitu:

- Peringkat 1 : Pengenalpastian Projek oleh PBPT
- Peringkat 2 : Pengesahan oleh JPN
- Peringkat 3 : Pelaksanaan Perobohan dan Tuntutan Bayaran Balik
- Peringkat 4 : Tuntutan Pampasan
- Peringkat 5 : Rayuan Kepada Lembaga Rayuan

Rajah 4.4 menunjukkan Carta Alir Proses dan Prosedur Pembatalan KM.

4.1 Peringkat 1 : Pengenalpastian Projek oleh PBPT

PBPT boleh menggunakan seksyen 25 untuk membatalkan KM yang telah diberikan. Namun begitu, pembatalan tersebut hendaklah terdahulu mempunyai status kepentingan awam (subseksyen 25(1) Akta 172). Kepentingan awam adalah seperti yang telah dibincangkan di para 3.1 iaitu meliputi keperluan untuk menjaga keselamatan negara, menyediakan infrastruktur awam dan mengelakkan kacau ganggu dan hendaklah ditafsirkan sewajarnya.

Sekiranya arahan untuk pembatalan KM diterima daripada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri, kos bagi tuntutan bayaran balik dan pampasan sewajarnya ditanggung oleh Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri. Perkara tersebut hendaklah dibincangkan terlebih dahulu melalui rundingan dengan JPN atau Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN), dan setelah keputusan dicapai ianya hendaklah dicatatkan dalam keputusan pembatalan tersebut.

Memandangkan keputusan pemberian KM dibuat oleh Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC), keputusan untuk membatalkan KM hendaklah turut dibentangkan kepada Mesyuarat Jawatankuasa OSC / Majlis Penuh, termasuk berkenaan anggaran kos yang terlibat. Apabila

Mesyuarat Jawatankuasa OSC / Majlis Penuh bersetuju untuk membatalkan KM tersebut (persetujuan dibuat setelah mempertimbangkan status pembatalan di atas dasar kepentingan awam), keputusan tersebut hendaklah dibawa ke JPN.

4.2 Peringkat 2 : Pengesahan oleh JPN

Kuasa JPN untuk mengesahkan atau tidak mengesahkan pembatalan KM adalah seperti di para 3.2 JPN, seperti juga PBPT, hendaklah mempertimbangkan permohonan tersebut berdasarkan status kepentingan awam dan anggaran kos yang terlibat.

Sekiranya JPN tidak mengesahkan pembatalan tersebut, PBPT tidak boleh mengeluarkan perintah untuk membatalkan projek berkenaan.

Namun, sekiranya JPN bersetuju untuk mengesahkan pembatalan tersebut, PBPT akan mengeluarkan **Perintah Pembatalan KM** (Borang C(1) Jadual Keempat, Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am)) (subseksyen 25(2) Akta 172) melalui pengesahan Mesyuarat Jawatankuasa OSC.

Perintah Pembatalan KM ini hendaklah menyatakan:

- i. **Tempoh** untuk merobohkan bangunan;
- ii. **Amaun maksimum** yang sedia dibayar balik oleh PBPT bagi kos untuk menjalankan perobohan tersebut; (subseksyen 25(3) Akta 172).

Perintah ini turut menyatakan bahawa:

- iii. dalam **tempoh enam (6) bulan** selepas perintah dikeluarkan, pihak yang menerima perintah ini boleh **menuntut pampasan** daripada PBPT bagi perbelanjaan untuk menjalankan KM sebelum perintah dikeluarkan; dan
- iv. **tempoh untuk membuat rayuan** kepada LR sekiranya terkilang dengan amaun bayaran balik dan pampasan yang ditawarkan oleh PBPT.

Rajah 4.1 : Perintah Pembatalan KM (Borang C(1), Jadual Keempat, KPPA)

**JADUAL KEEMPAT
KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM)**

BORANG C(1)

**PERINTAH PEMBATALAN KEBENARAN MERANCANG ATAU KELULUSAN PELAN
BANGUNAN**

[Subkaedah 13(1)]

**Mengikut
Subseksyen 25(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976**

BAHAWASANYA pada pendapat pihak berkuasa perancang tempatan, adalah untuk kepentingan awam supaya dibatalkan *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan dengan nombor rujukan yang telah diberi oleh.....(*pihak berkuasa perancang tempatan*) kepada(*nama orang yang diberi kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan*)..... pada

Pihak berkuasa perancang tempatan, pada menjalankan kuasa di bawah subseksyen 25(1) Akta, dengan ini memerintahkan supaya *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan tersebut dibatalkan.

.....(*nama orang yang diberi kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan*).....dikehendaki merobohkan *bangunan/bangunan-bangunan yang didirikan menurut *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan dalam tempoh dari tarikh pengesahan perintah ini oleh Jawatankuasa. Sekiranya pihak tuan gagal berbuat demikian dalam tempoh yang ditetapkan, maka pihak berkuasa perancang tempatan boleh dengan sendiri menjalankan atau menyelesaikan perobohan itu.

Pihak berkuasa perancang tempatan bersedia membayar balik sebanyak RM..... (Ringgit Malaysia:) berkenaan dengan kos yang dilakukan oleh kamu pada menjalankan perobohan itu.

Tarikh:

METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

*
Potong mana yang tidak berkenaan

**Rajah 4.2 : Tambahan kepada Perintah Pembatalan KM
(Borang C(1), Jadual Keempat, KPPA)**

TAMBAHAN

Kepada:

.....
.....
.....

AMBIL PERHATIAN bahawa pihak berkuasa perancang tempatan telah memerintahkan pembatalan *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan dengan nombor rujukan yang diberi kepada kamu pada Satu salinan perintah tersebut adalah dengan ini disampaikan kepada kamu menurut subkaedah 13(3) Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am)

Pembatalan tersebut telah disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada.....

Kamu boleh, dalam tempoh enam bulan selepas perintah ini disampaikan, dengan menggunakan Borang A dalam Jadual Kelima, Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am), membuat tuntutan pampasan daripada pihak berkuasa perancang tempatan bagi apa-apa perbelanjaan yang kamu telah lakukan pada menjalankan kerja-kerja untuk melaksanakan *kebenaran/kelulusan sebelum pembatalannya.

Tarikh:

METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

Nota:

1. Mengikut peruntukan subsekyen 25(9) Akta, tuan berhak membuat rayuan sekiranya terkilang dengan bayaran balik yang ditawarkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan dalam tempoh dari tarikh perintah itu disampaikan.
2. Mengikut peruntukan subsekyen 25(9) Akta, tuan berhak membuat rayuan sekiranya terkilang dengan pampasan yang ditetapkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan dalam tempoh dari tarikh pampasan ditetapkan.
3. Rayuan hendaklah dialamatkan kepada Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri.....

* Potong mana yang tidak berkenaan

4.3 Peringkat 3 : Pelaksanaan Perobohan dan Tuntutan Bayaran Balik

Apabila menerima Perintah Pembatalan KM, perobohan hendaklah dilaksanakan oleh orang yang menerima perintah dalam tempoh yang telah ditetapkan di dalam perintah tersebut.

Terdapat tiga (3) situasi perobohan sepertimana yang telah diperuntukkan oleh seksyen 25 iaitu :

- i. Perobohan **diselesaikan sepenuhnya** oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM;
- ii. Perobohan **belum dijalankan** oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM; dan
- iii. Perobohan **dijalankan sebahagian** oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM dan diselesaikan oleh PBPT.

Situasi 1 - Perobohan diselesaikan sepenuhnya oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM

Sekiranya perobohan dilaksanakan sepenuhnya oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM, PBPT hendaklah membuat bayaran balik kos sebenar dan munasabah bagi perobohan yang dilaksanakan tetapi tidak melebihi amaun yang telah ditetapkan oleh Perintah Pembatalan KM itu. (subseksyen 25(5) Akta 172)

Situasi 2 - Perobohan belum dijalankan oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM

a) Lanjutan tempoh perobohan

Sekiranya dalam tempoh yang diberikan dalam Perintah Pembatalan KM tersebut perobohan belum dijalankan oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM dan terdapat rayuan daripada pihak yang menerima Perintah Pembatalan untuk melanjutkan tempoh perobohan, PBPT boleh mempertimbangkan rayuan tersebut sebanyak 1 kali sahaja.

b) Penguatkuasaan

- Apabila pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM tidak melaksanakan perobohan, pihak tersebut telah **melanggar peruntukan perenggan 26(1)(c) Akta 172** iaitu masih menjalankan pemajuan walaupun telah dibatalkan di bawah seksyen 25 Akta 172. Sehubungan dengan itu, PBPT boleh terus menjalankan proses pendakwaan di mahkamah tanpa mengeluarkan sebarang notis. Namun, PBPT boleh menggunakan budi bicara untuk mengeluarkan surat pemberitahuan kepada pemunya tanah atau orang yang menjalankan pemajuan sebelum pendakwaan dilaksanakan.
- Sekiranya pihak yang menerima perintah masih belum melaksanakan perobohan melebihi tempoh yang dinyatakan di dalam notis yang telah disampaikan atau melebihi tempoh lanjutan yang diberikan oleh PBPT, PBPT boleh melaksanakan perobohan sepertimana yang diperuntukkan di dalam subseksyen 25(4).

c) Bayaran balik

Tiada tuntutan bayaran balik yang dibenarkan kerana perobohan dijalankan oleh PBPT.

Situasi 3 - Perobohan dijalankan sebahagian oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM dan diselesaikan oleh PBPT

a) Lanjutan tempoh perobohan

Sekiranya dalam tempoh yang diberikan dalam Perintah Pembatalan KM tersebut perobohan belum diselesaikan oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM dan terdapat rayuan daripada pihak yang menerima Perintah Pembatalan untuk melanjutkan tempoh perobohan, PBPT boleh mempertimbangkan rayuan tersebut sebanyak 1 kali sahaja.

b) Penguatkuasaan

- Apabila pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM tidak melaksanakan perobohan, pihak tersebut telah **melanggar peruntukan perenggan 26(1)(c) Akta 172** iaitu masih menjalankan pemajuan walaupun telah dibatalkan di bawah subseksyen 25 Akta 172. Sehubungan dengan itu, PBPT boleh terus menjalankan proses pendakwaan di mahkamah tanpa mengeluarkan sebarang notis. Namun, PBPT boleh menggunakan budi bicara untuk mengeluarkan surat pemberitahuan kepada pemunya tanah atau orang yang menjalankan pemajuan sebelum pendakwaan dilaksanakan.
- Sekiranya pihak yang menerima perintah masih belum melaksanakan perobohan melebihi tempoh yang dinyatakan di dalam notis yang telah disampaikan atau melebihi tempoh lanjutan yang diberikan oleh PBPT, PBPT boleh melaksanakan perobohan sepertimana yang diperuntukkan di dalam subseksyen 25(4) dan 25(6).

c) Bayaran balik

Amaun untuk bayaran balik bagi kos perobohan yang dilaksanakan oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM adalah **amaun yang kurang** bagi perkara berikut iaitu sama ada:

- Amaun keseluruhan untuk meroboh yang ditaksirkan oleh PBPT sekiranya dijalankan keseluruhannya oleh PBPT ditolak dengan amaun yang digunakan oleh PBPT untuk merobohkan bangunan tersebut; atau
- Amaun sebenar perobohan yang telah dijalankan oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM bagi sebahagian perobohan tersebut.

Jadual 4.1 : Contoh Pemilihan Bayaran Balik Bagi Amaun Yang Kurang

SITUASI	AMAUN DALAM PERINTAH PEMBATALAN	PENGIRAAN	PILIHAN BAYARAN BALIK
1	RM5,000	Kos keseluruhan – Kos PBPT = RM5,000 – RM3,000 = <u>RM2,000</u>	√ (kurang)
		Amaun perobohan yang digunakan oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM = <u>RM3000</u>	
2	RM10,000	Kos keseluruhan – Kos PBPT = RM10,000 – RM7,000 = <u>RM3,000</u>	
		Amaun perobohan yang digunakan oleh pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM = <u>RM1,000</u>	√ (kurang)

4.4 Peringkat 4 : Tuntutan Pampasan

Dalam tempoh enam (6) bulan, seperti yang dinyatakan dalam Perintah Pembatalan KM, pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM hendaklah membuat tuntutan pampasan kepada PBPT (subseksyen 25(7) Akta 172) dengan menggunakan **Borang A Jadual Kelima Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) : Tuntutan daripada Pembatalan KM** dan disertakan dengan penyata butir-butir perbelanjaan.

Pampasan yang dimaksudkan adalah merupakan kos yang digunakan oleh pihak tersebut untuk menjalankan KM sebelum KM tersebut dibatalkan. PBPT hendaklah mempertimbangkan amaun yang dimohon dan dibincangkan semasa Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) / Majlis Penuh. Setelah itu, PBPT boleh menawarkan amaun pampasan yang telah dipersetujui.

4.5 Peringkat 5 : Rayuan Kepada Lembaga Rayuan

Apabila PBPT membuat taksiran terhadap amaun pampasan dan bayaran balik yang akan diberikan kepada pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM, pihak berkenaan boleh membuat rayuan kepada LR sekiranya pihak tersebut terkilan dengan amaun yang ditawarkan (subseksyen 25(9) Akta 172).

Rajah 4.3 : Tuntutan daripada Pembatalan KM (Borang A, Jadual Kelima, KPPA)

**JADUAL KELIMA
KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM)**

BORANG A

TUNTUTAN DARIPADA PEMBATALAN KEBENARAN MERANCANG ATAU KELULUSAN PELAN BANGUNAN

[Subkaedah 14(1)]

**Mengikut
Subseksyen 25(7) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976**

Kepada,
Majlis *Bandaraya/Perbandaran/Daerah/Pengarah Negeri,

.....
.....

1. Pada(Tarikh).....*saya/kami telah diberi *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan oleh.....(Pihak berkuasa perancang tempatan).....bagi maksud menjalankan pemajuan yang berikut:

Jenis pemajuan:.....
Nombor lot:.....
*Mukim/Bandar:.....
Daerah:.....
Negeri:

Nombor Rujukan Kebenaran Merancang/Kelulusan:.....

2. Pada(Tarikh)..... pihak berkuasa perancang tempatan, yang bertindak di bawah subseksyen 25(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, telah memerintahkan pembatalan *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan.

3. *Saya/kami telah membelanjakan RM (Ringgit Malaysia:) bagi menjalankan kerja-kerja untuk melaksanakan *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan sebelum dibatalkan. *Saya/kami melampirkan satu penyata yang mengemukakan butir-butir perbelanjaan itu.

4. *Saya/kami dengan ini menuntut, di bawah subseksyen 25(7) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, pampasan bagi perbelanjaan yang *saya/kami telah lakukan.

Tarikh:

.....

Tandatangan

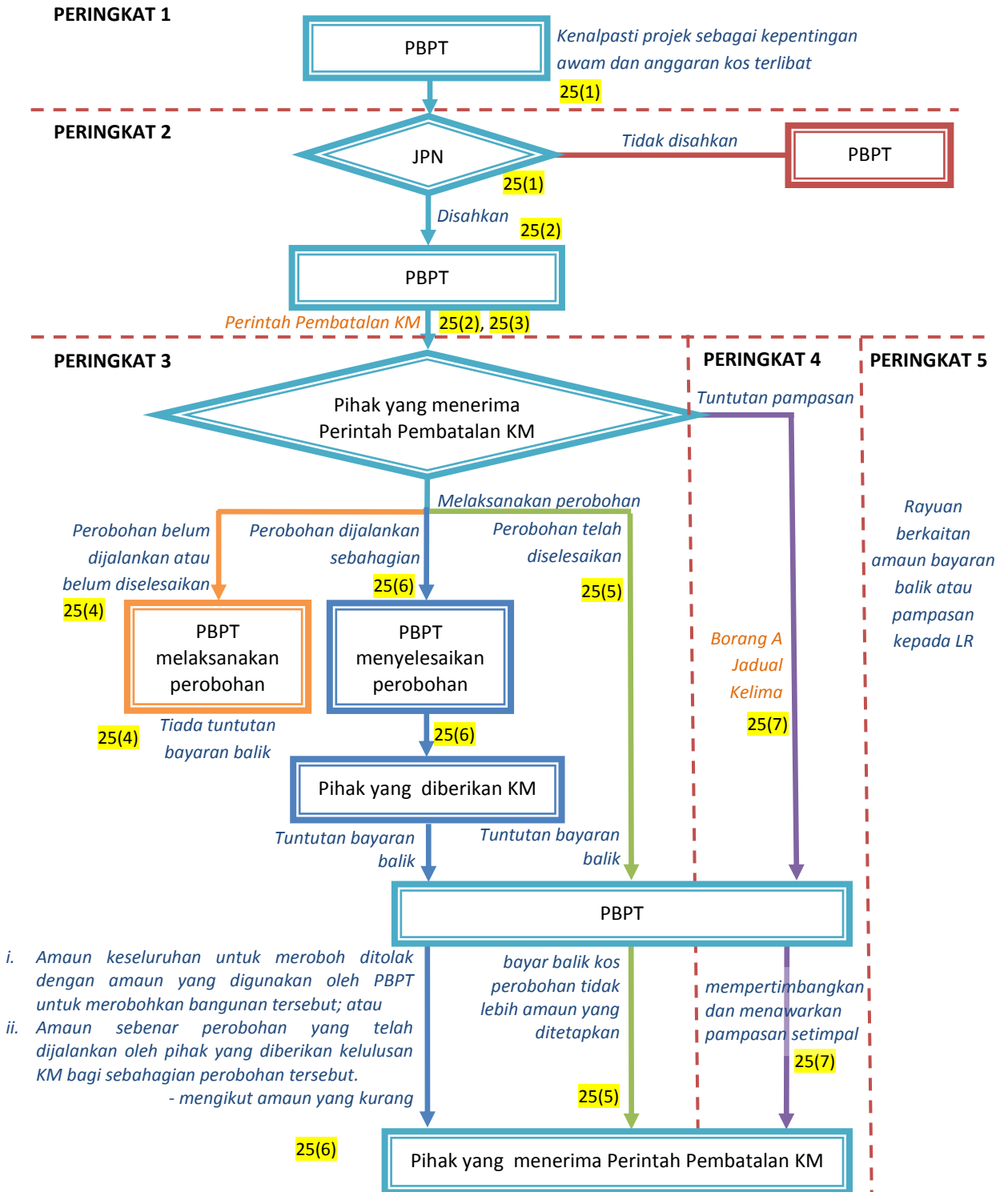
Nama.....

No.KP

Alamat

*Potong mana yang tidak berkenaan

Rajah 4.4 : Carta Alir Proses dan Prosedur Pembatalan KM



- i. Amaun keseluruhan untuk meroboh ditolak dengan amaun yang digunakan oleh PBPT untuk merobohkan bangunan tersebut; atau
- ii. Amaun sebenar perubahan yang telah dijalankan oleh pihak yang diberikan kelulusan KM bagi sebahagian perubahan tersebut.
 - mengikut amaun yang kurang

5.0 PROSEDUR PENGUBAHSUAIAN KEBENARAN MERANCANG

Proses dan prosedur bagi pengubahsuaian KM adalah seperti yang dinyatakan melalui peruntukan subseksyen 25(1), 25(2), 25(8) dan 25(9) Akta 172. Terdapat lima (5) peringkat yang terlibat di dalam proses pengubahsuaian KM ini iaitu:

- Peringkat 1 : Pengenalpastian Projek oleh PBPT
- Peringkat 2 : Pengesahan oleh JPN
- Peringkat 3 : Pelaksanaan Ubah Suai
- Peringkat 4 : Tuntutan Bayaran Balik dan Pampasan
- Peringkat 5 : Rayuan Kepada Lembaga Rayuan

Rajah 5.4 menunjukkan Carta Alir Proses dan Prosedur Pengubahsuaian KM.

5.1 Peringkat 1 : Pengenalpastian Projek oleh PBPT

PBPT boleh menggunakan seksyen 25 untuk mengubahsuaikan KM yang telah diberikan. Namun begitu, pengubahsuaian tersebut hendaklah terdahulu mempunyai status kepentingan awam (subseksyen 25(1) Akta 172). Kepentingan awam adalah seperti yang telah dibincangkan di para 3.1 iaitu meliputi keperluan untuk menjaga keselamatan negara, menyediakan infrastruktur awam dan mengelakkan kacau ganggu.

Sekiranya arahan untuk pengubahsuaian KM diterima daripada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri, kos bagi tuntutan bayaran balik dan pampasan sewajarnya ditanggung oleh Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri. Perkara tersebut hendaklah dibincangkan terlebih dahulu melalui rundingan dengan JPN atau MPFN, dan setelah keputusan dicapai ianya hendaklah dicatatkan dalam keputusan pengubahsuaian tersebut.

Memandangkan keputusan pemberian KM dibuat oleh Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC), keputusan untuk mengubahsuaikan KM hendaklah turut dibentangkan oleh Mesyuarat OSC / Majlis Penuh, termasuk berkenaan anggaran kos yang terlibat, sebelum diputuskan untuk dibawa ke JPN.

5.2 Peringkat 2 : Pengesahan oleh JPN

Kuasa JPN untuk mengesahkan atau tidak mengesahkan pembatalan KM adalah seperti di para 3.2. JPN, seperti juga PBPT, hendaklah mempertimbangkan permohonan tersebut berdasarkan status kepentingan awam dan anggaran kos yang terlibat.

Sekiranya JPN tidak mengesahkan pengubahsuaian tersebut, PBPT tidak boleh mengeluarkan perintah untuk mengubahsuai projek berkenaan.

Namun, sekiranya JPN bersetuju untuk mengesahkan pengubahsuaian tersebut, PBPT akan mengeluarkan **Perintah Pengubahsuaian KM** (Borang C(2) Jadual Keempat, Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am)) (subseksyen 25(2) Akta 172).

Perintah ini menyatakan perkara-perkara berikut:

- i. Lampiran arahan-arahan yang ditetapkan untuk pengubahsuaian;
- ii. dalam **tempoh enam (6) bulan** selepas perintah dikeluarkan, pihak yang menerima perintah ini boleh **menuntut bayaran balik dan pampasan** dari PBPT bagi kos mengubahsuai dan kerugian kerana melaksanakan ubahsuai; dan
- iii. **tempoh untuk membuat rayuan** kepada Lembaga Rayuan sekiranya terkilang dengan amaun bayaran balik dan pampasan yang ditawarkan oleh PBPT.

5.3 Peringkat 3 : Pelaksanaan Ubah Suai

- i. Sekiranya pihak yang menerima Perintah Pengubahsuaian KM tidak melaksanakan ubah suai sepertimana yang dinyatakan dalam perintah itu, pihak tersebut telah **melanggar peruntukan perenggan 26(1)(d) Akta 172** iaitu menjalankan pemajuan yang tidak selaras dengan KM yang telah diubah suai di bawah seksyen 25 Akta 172.

Sehubungan dengan itu, PBPT boleh terus menjalankan proses pendakwaan di mahkamah tanpa mengeluarkan sebarang notis.

Namun, PBPT boleh menggunakan budi bicara untuk mengeluarkan surat pemberitahuan kepada pemunya tanah atau orang yang menjalankan pemajuan sebelum pendakwaan dilaksanakan.

- ii. Selain daripada itu, apabila menerima Perintah Pengubahsuaian KM, pihak yang menerima perintah hendaklah mematuhi perintah tersebut. Kegagalan untuk mematuhi perintah ini adalah **kesalahan di bawah seksyen 29 Akta 172** iaitu menjalankan pemajuan yang tidak selaras dengan KM yang telah diubah suai. Di bawah seksyen ini, PBPT boleh menyampaikan notis-notis seperti di Jadual 5.1.

Jadual 5.1 : Notis Penguatkuasaan bagi Seksyen 29 Akta 172 yang Melibatkan Perintah Pengubahsuaian KM

Bil	Peruntukan	Peruntukan akta	Borang	Pihak diserahkan notis
i.	Perenggan 29(2)(a)	<u>Pemajuan telah siap</u> Notis supaya pemajuan diselaraskan dengan KM yang diubah suai	Borang O	a) Pemunya b) Orang yang menjalankan pemajuan
ii	Perenggan 29(2)(b)	<u>Pemajuan belum siap</u> Notis supaya menghentikan pemajuan dan diselaraskan dengan KM yang diubah suai	Borang P	a) Pemunya b) Orang yang menjalankan pemajuan
iii	Subseksyen 29(3)	<u>Pemajuan belum siap</u> Notis supaya dipulihkan kepada keadaan asal dalam hal pemajuan tidak selaras dengan KM yang telah diubahsuai	Borang Q	a) Pemunya b) Orang yang menjalankan pemajuan

Sumber : Manual Penyiasatan, Penguatkuasaan dan Pendakwaan di bawah Akta 172 (Edisi Kedua - 2015)

Sekiranya pihak yang menerima perintah masih belum melaksanakan ubahsuai atau melaksanakan pemajuan yang tidak selaras dengan KM yang telah diubahsuai (iaitu melebihi tempoh yang dinyatakan di dalam notis yang telah disampaikan atau melebihi tempoh lanjutan yang diberikan oleh PBPT) PBPT boleh melaksanakan perobohan sepertimana yang diperuntukkan di dalam seksyen 31 Akta 172.

5.4 Peringkat 4 : Tuntutan Bayaran Balik dan Pampasan

Dalam tempoh enam (6) bulan, seperti yang dinyatakan dalam Perintah Pengubahsuaian KM, pihak yang menerima Perintah Pengubahsuaian KM hendaklah membuat tuntutan bayaran balik dan pampasan kepada PBPT (subseksyen 25(8) Akta 172) dengan menggunakan **Borang B Jadual Kelima Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) : Tuntutan daripada Pengubahsuaian KM** dan disertakan dengan penyata butir-butir kos dan kerugian.

Bayaran balik yang dituntut merupakan kos untuk melaksanakan pengubahsuaian manakala pampasan yang dituntut adalah merupakan kerugian kerana melaksanakan ubahsuai tersebut. PBPT hendaklah mempertimbangkan amaun yang dimohon dan dibincangkan semasa Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) / Majlis Penuh. Setelah itu, PBPT boleh menawarkan amaun bayaran balik dan pampasan yang telah dipersetujui.

5.5 Peringkat 5 : Rayuan Kepada Lembaga Rayuan

Apabila PBPT membuat taksiran terhadap amaun bayaran balik dan pampasan yang akan diberikan kepada pihak yang menerima Perintah Pengubahsuaian KM, pihak berkenaan boleh membuat rayuan kepada LR sekiranya pihak tersebut terkilan dengan amaun yang ditawarkan (subseksyen 25(9) Akta 172).

Rajah 5.1 : Perintah Pengubahsuaian KM (Borang C(2), Jadual Keempat, KPPA)

**JADUAL KEEMPAT
KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM)**

BORANG C(2)

**PERINTAH PENGUBAHSUAIAN KEBENARAN MERANCANG ATAU KELULUSAN PELAN
BANGUNAN**

[Subkaedah 13(2)]

**Mengikut
Subseksyen 25(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976**

BAHAWASANYA pada pendapat pihak berkuasa perancang tempatan, adalah untuk kepentingan awam supaya dibatalkan *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan dengan nombor rujukan yang telah diberi oleh.....(*pihak berkuasa perancang tempatan*) kepada(*nama orang yang diberi kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan*)..... pada

Pihak berkuasa perancang tempatan, pada menjalankan kuasanya di bawah subseksyen 25(1) Akta, dengan ini memerintahkan supaya *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan tersebut diubah suai sebagaimana yang ditetapkan dalam arahan-arahan yang dilampirkan bersama perintah ini.

Tarikh:

METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

* *Potong mana yang tidak berkenaan*

**Rajah 5.2 : Tambahan kepada Perintah Pengubahsuaian KM
(Borang C(2), Jadual Keempat, KPPA)**

TAMBAHAN

Kepada :

.....

.....

AMBIL PERHATIAN bahawa pihak berkuasa perancang tempatan telah memerintahkan supaya diubah suai *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan dengan nombor rujukan yang diberi kepada kamu pada Satu salinan perintah itu adalah dengan ini disampaikan kepada kamu menurut subkaedah 13(3) Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am)

Pengubahsuaian tersebut telah disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada

KAMU boleh, dalam tempoh enam bulan selepas perintah ini disampaikan, dengan menggunakan Borang B Jadual Kelima kepada Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am)menuntut daripada pihak berkuasa perancang tempatan, kos yang sebenar dilakukan oleh kamu pada menjalankan ubah suaian itu, iaitu kos yang tidak dilakukan oleh kamu jika pengubahsuaian itu tidak diperintahkan, dan pampasan bagi apa-apa kerugian yang kamu alami akibat daripada ubah suaian itu.

Tarikh:

METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

Nota:

1. Mengikut peruntukan subsekyen 25(9) Akta, tuan berhak membuat rayuan sekiranya terkilan dengan bayaran balik bagi kos ubah suai yang ditetapkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan dalam tempoh dari tarikh bayaran ditetapkan.
2. Mengikut peruntukan subsekyen 25(9) Akta, tuan berhak membuat rayuan sekiranya terkilan dengan pampasan yang ditetapkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan dalam tempoh dari tarikh pampasan ditetapkan.
3. Rayuan hendaklah dialamatkan kepada Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri.....

* Potong mana yang tidak berkenaan

Rajah 5.3 : Tuntutan daripada Pengubahsuaian KM (Borang B, Jadual Kelima, KPPA)

**JADUAL KELIMA
KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM)**

BORANG B

**TUNTUTAN DARIPADA PENGUBAHSUAIAN KEBENARAN MERANCANG ATAU
KELULUSAN PELAN BANGUNAN**

[Subkaedah 14(1)]

Mengikut
Subseksyen 25(7) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada,
Majlis *Bandaraya/Perbandaran/Daerah/Pengarah Negeri,

.....
.....

1. Pada(Tarikh)..... *saya/kami telah diberi *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan oleh.....(Pihak berkuasa perancang tempatan).....bagi maksud menjalankan pemajuan yang berikut:

Jenis pemajuan:.....

Nombor lot:.....

*Mukim/Bandar:.....

Daerah:.....

Negeri:

Nombor Rujukan Kebenaran Merancang/Kelulusan:.....

2. Pada(Tarikh)..... pihak berkuasa perancang tempatan, yang bertindak di bawah subseksyen 25(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, telah memerintahkan pengubahsuaian *kebenaran merancang/kelulusan pelan bangunan.

3. *Saya/kami telah membelanjakan RM (Ringgit Malaysia:) bagi menjalankan pengubahsuaian itu, iaitu kos yang tentu *saya/kami tidak lakukan jika tidak diperintahkan pengubahsuaian itu dijalankan, dan mengalami kerugian sebanyak RM.....(Ringgit Malaysia:) akibat pengubahsuaian itu. *Saya/kami lampirkan suatu penyata yang menyatakan butir-butir kos dan kerugian.

4. *Saya/kami dengan ini menuntut, di bawah subseksyen 25(8) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, pembayaran balik kos tersebut dan pampasan bagi kerugian tersebut.

Tarikh:

.....

Tandatangan

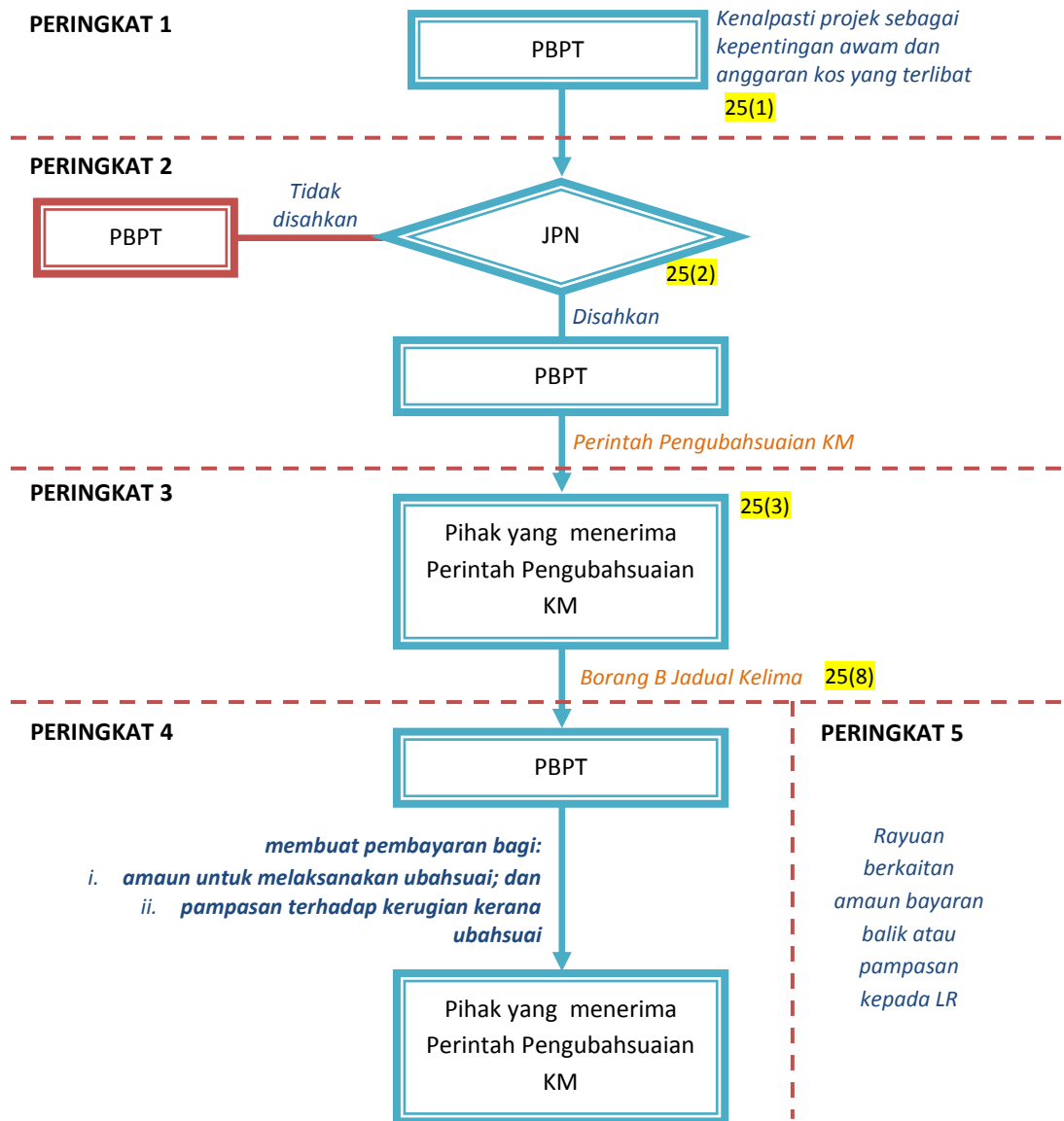
Nama.....

No.KP

Alamat

*Potong mana yang tidak berkenaan

Rajah 5.4 : Carta Alir Proses dan Prosedur Pengubahsuaian KM



6.0 IMPLIKASI

Setiap tindakan dan keputusan yang dibuat oleh PBPT, pasti akan memberi implikasi sama ada positif mahupun negatif. Dari sudut pemakaian seksyen 25 Akta 172, dapat dilihat bahawa:

i. Implikasi terhadap pihak yang menerima perintah

- a) Pemaju mengalami kerugian kerana **tidak boleh membangunkan kawasan tersebut** dan rugi dari segi **kos dalam mengemukakan KM;**
- b) Pihak yang menerima Perintah Pembatalan KM **tidak dapat meneruskan lagi perancangan asal** yang telah dirancang;
- c) PBPT menawarkan **amaun bagi bayaran balik dan juga pampasan;** dan
- d) Pihak yang menerima perintah tersebut juga mempunyai medium untuk membuat **rayuan** sekiranya tidak bersetuju dengan amaun yang ditawarkan.

ii. Implikasi terhadap PBPT

- a) PBPT perlu **mengubah rancangan tempatan** bagi tujuan penyelarasan dengan kehendak terkini;
- b) PBPT perlu **membayar amaun bagi bayaran balik** dan pampasan kepada pihak yang menerima perintah;
- c) PBPT mempunyai **risiko untuk menyelesaikan perobohan** sendiri sekiranya pihak yang menerima perintah tidak melaksanakan perobohan;
- d) PBPT perlu menanggung **kos untuk melaksanakan kajian empirikal;** dan
- e) Sekiranya PBPT tidak mengikut prosedur sepertimana Akta 172 atau kaedah-kaedah yang telah ditetapkan untuk membatalkan atau mengubahsuai KM, PBPT mungkin berhadapan **risiko tindakan undang-undang** daripada pihak yang menerima perintah.

7.0 PENUTUP

PPA ini disediakan sebagai rujukan dan panduan oleh semua pihak yang terlibat dalam aktiviti perancangan bandar dan desa, khususnya yang terlibat dalam proses KM iaitu Unit OSC, PBPT, JPBD Negeri dan perunding serta semua pihak lain yang berkaitan.

Huraian yang diberikan berkaitan maksud kepentingan awam, prosedur pembatalan KM, prosedur pengubahsuaian KM serta implikasi terhadap penggunaan seksyen ini diharapkan dapat memberikan panduan yang lebih jelas kepada PBPT khasnya dan dapat memberi pemahaman terhadap pihak yang menerima perintah tersebut.

Penambahbaikan terhadap PPA ini akan dibuat setelah seksyen ini dilaksanakan oleh PBPT khususnya berkaitan pengiraan anggaran kos dan prosedur yang terperinci.

Sebarang pertanyaan sila hubungi:

Pengarah
Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia

Tel : 03-2273 3326

Faks : 03-2273 3325

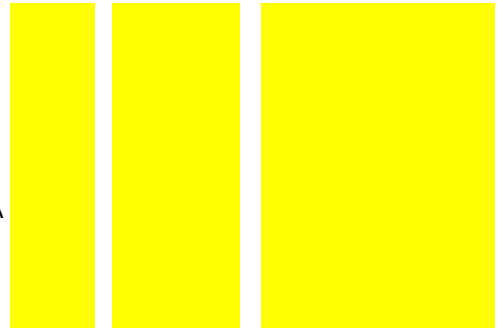
Email : bpksp@townplan.gov.my

Laman web : <http://www.townplan.gov.my>



PPA 11

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172
JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA



ISBN 978-983-2839-83-5



9 789832 839835