

# PERANAN PIHAK BERKUASA PERANCANG TEMPATAN DALAM PEMBANGUNAN TANAH

---

## 1.0 PENGENALAN

Sudah diketahui bahawa hal ehwal berkenaan **tanah** di dalam Perlembagaan Persekutuan dijelaskan di bawah Senarai Negeri, dan oleh yang demikian, segala bentuk hal ehwal berkenaan tanah adalah terletak di bawah bidang kuasa dan tanggungjawab Kerajaan Negeri untuk mentadbirnya. Perkara yang berhubung dengan **Kerajaan Tempatan** pula diperuntukkan di bawah Senarai Negeri iaitu Jadual Kesembilan Butiran 4(a) di dalam Perlembagaan Persekutuan. Terdapat dua bentuk pentadbiran di peringkat tempatan iaitu sistem pentadbiran Pejabat Daerah dan struktur kerajaan tempatan.

### 1.1 Sejarah Sistem dan Struktur Kerajaan Tempatan

Konsep kerajaan tempatan meliputi bidang yang agak luas. Seseorang itu akan memerlukan perkhidmatan kerajaan tempatan sepanjang hayatnya. Pada umumnya unit-unit kerajaan tempatan tersebut dipertanggungjawabkan dengan tugas mengawas kesihatan awam, mengutip hasil dan melakukan kerja-kerja kejuruteraan seperti pembaikan jalan dan longkang. Penyusunan semula kerajaan tempatan di Malaysia merupakan suatu usaha yang dibuat untuk **memperkasakan** struktur dan organisasi semua penguasa tempatan yang ada di negara ini.

Faktor-faktor yang mendorong kerajaan untuk menyusun semula penguasa-penguasa tempatan di negara ini ialah :-

- (a) terdapat **kecuaian** pentadbiran dikalangan penguasa tempatan;
- (b) keadaan **kurang cekap** dalam amalan pentadbiran dikalangan penguasa-penguasa tempatan;
- (c) berlakunya banyak kes **penyelewengan** dalam pentadbiran kerajaan tempatan;
- (d) perlu berikutan dengan perubahan keutamaan dalam sistem kerajaan tempatan, terutamanya sebagai usaha untuk menambah pendapatan dan juga **mempertingkatkan** fungsi penguasa tempatan yang selama ini agak terbatas;
- (e) terdapat **motif politik** yang mendorong kerajaan menyusun semula institusi tersebut.

## **2.0 ASAS PERUNDANGAN KERAJAAN TEMPATAN**

Asas perundangan bagi kerajaan tempatan diperuntukkan dalam Butiran 4 Senarai II Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan sebagai perkara di bawah **bidang kuasa Kerajaan Negeri** yang mempunyai hak yang eksklusif ke atas kerajaan tempatan.

**Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan** pula berfungsi sebagai badan yang menggubal dasar-dasar negara dalam kerajaan tempatan. Terdapat beberapa undang-undang yang diguna pakai di peringkat penguasa tempatan seperti Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) dan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133). Terdapat juga undang-undang kecil seperti Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, Akta Jalan, Parit dan

Bangunan 1974 (Akta 133) dan Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) yang disediakan di bawah Akta 172.

Kedudukan Majlis Penguasa Tempatan pula boleh dikategorikan sebagai 'penasihat' yang berbentuk **menasihati** dalam perundingan, bertanggungjawab membuat keputusan, membenarkan dan mengarahkan kakitangannya untuk menyempurnakan sesuatu tugas. Majlis mempunyai **Yang Dipertua** sebagai ketua utama diikuti oleh Setiausaha dalam hierarki organisasi. Anggota Majlis terdiri dari kumpulan profesional dan pegawai kumpulan pentadbiran. Majlis bergerak atas sistem jawatankuasa. Terdapat jawatankuasa kewangan, perlesenan, perancangan, lalulintas dan keindahan Bandar.

## **Fungsi Penguasa Tempatan**

### **Di Bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)**

'Pihak berkuasa tempatan' seperti yang dimaksudkan di dalam Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) ertinya "***Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran/Majlis Daerah, mengikut mana yang berkenaan dan berhubung dengan Wilayah Persekutuan ertinya Datuk Bandar Kuala Lumpur yang dilantik di bawah Seksyen 3 Akta Ibukota Persekutuan, 1960***".

Pihak berkuasa tempatan adalah satu badan yang diwujudkan melalui perundangan dan aktivitiya terhad kepada kuasa-kuasa dan tugas-tugasnya yang diperuntukkan di dalam undang-undang tersebut. Jika mereka bertindak tanpa menurut undang-undang itu, tindakan adalah *ultra vires* (di luar kuasa) dan mahkamah boleh menghalangnya. Prinsip ini merupakan asas yang menentukan status fungsi kerajaan tempatan.

Akta Kerajaan Tempatan 1976 menggariskan banyak aktiviti yang boleh dijalankan oleh pihak berkuasa tempatan. Ini termasuklah fungsi-fungsi mandatori dan juga berdasarkan atas budi bicara (*discretion*) sesebuah

penguasa itu. Walau bagaimanapun, pihak berkuasa tempatan boleh menerima fungsi tambahan dengan mengadakan undang-undang berkenaannya. Terdapat **empat jenis fungsi** yang lazim dijalankan oleh sesebuah pihak berkuasa tempatan iaitu fungsi –

- (a) **perlindungan** - iaitu kawalan atas keselamatan dan kesihatan awam. Ini termasuklah perlindungan individu daripada berbagai bahaya yang boleh dikaitkan dengan kesihatan awam harta benda, atau perkhidmatan pembersihan;
- (b) **awam (*communal*)** – iaitu fungsi yang memberi faedah kepada semua. Ini termasuklah alam sekitar iaitu usaha mewujudkan keadaan ekologi yang seimbang seperti perancangan guna tanah yang optimum dan mengadakan keadaan lanskap yang baik serta kawasan rekreasi iaitu mengadakan kemudahan-kemudahan sosial yang mencukupi untuk membolehkan penduduk menjalankan kegiatan riadah;
- (c) **individu** - iaitu fungsi yang melibatkan pemberian perkhidmatan bantuan secara terus kepada orang perseorangan seperti kebajikan;
- (d) **perdagangan** - iaitu melibatkan aktiviti-aktiviti yang mendatangkan hasil kepada penguasa tempatan serta memesatkan ekonomi setempat. Walau bagaimanapun ini agak terhad dan hanya pihak berkuasa yang benar-benar berupaya dari segi tenaga dan kewangan berani menerokai aktiviti ini.

## 2.1 Peranan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan

### Di Bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

Keperluan undang-undang mengenai pihak berkuasa perancang tempatan ialah di bawah seksyen 5(1) Akta 172. Di sini, pihak berkuasa tempatan, iaitu pihak berkuasa yang ditubuhkan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), hendaklah menjadi **pihak berkuasa perancang**

tempatan di bawah Akta 172. Ini bermaksud, pihak berkuasa tempatan selain daripada melaksanakan tugas-tugas tradisinya, pihak berkuasa tempatan perlulah menjadi pihak berkuasa perancang tempatan dan bertanggungjawab bagi **merancang dan membangunkan** kawasannya dalam konteks pembangunan nasional.

Akta ini juga telah memperuntukkan bahawa bagi mana-mana kawasan yang tidak menjadi sebahagian daripada kawasan mana-mana pihak berkuasa perancang tempatan, **Pengarah Negeri Jabatan Perancang Bandar dan Desa** itu hendaklah menjadi pihak berkuasa perancang tempatan bagi kawasan itu.

Tugas utama adalah sebagai pihak yang bertanggungjawab mengenai pembangunan dan kegunaan tanah dalam kawasannya. Tugas-tugas pihak berkuasa perancang tempatan adalah: -

- (a) **untuk mengatur, mengawal dan merancang pemajuan dan penggunaan semua tanah dan bangunan dalam kawasannya;**
- (b) **untuk berusaha, membantu dan menggalakkan pemungutan, penyenggaraan dan penyiaran perangkaan, buletin, monograf dan lain-lain yang berhubungan dengan perancangan bandar dan desa dan pengkaedahannya; dan**
- (c) **untuk melaksanakan apa-apa tugas lain yang dipertanggungjawabkan ke atasnya dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Negeri atau oleh Jawatankuasa Perancang Negeri.**

Di bawah Akta 172 ini, sesebuah pihak berkuasa perancang tempatan mempunyai peranan dan tanggungjawab yang penting untuk merancang

dan memandu kearah membangunkan kawasan di bawah pentadbirannya.

Sebagai agensi perancangan, pihak berkuasa perancang tempatan perlu merangka strategi dan program yang menyeluruh untuk mencapai matlamat negara kepada kualiti kehidupan yang tinggi disamping menikmati taraf sosio ekonomi yang setanding dengan negara maju. Program yang dijalankan hendaklah berlandaskan kepada peranan pembangunan negeri, wilayah dan nasional seperti :-

- (a) menterjemah matlamat sosio ekonomi dalam bentuk spatial dan fizikal;
- (b) menterjemah dasar pembangunan dalam pelan perancangan fizikal;
- (c) memberi kepentingan kualiti alam persekitaran dalam perancangan;
- (d) memberi keutamaan yang setimpal terhadap keperluan bagi kemudahan perbandaran; dan
- (e) berusaha kearah pembangunan yang berteraskan kecanggihan sains dan teknologi.

Tegasnya, peranan pihak berkuasa perancang tempatan melihatkan pertambahan yang memerlukan kepada penyesuaian agar dapat berfungsi sebagai satu pihak berkuasa perancang tempatan yang bukan sahaja menjadi 'fasilitator' kepada pembangunan bahkan harus dapat memenuhi hasrat dan permintaan penduduknya.

Peranan yang harus dimainkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan termasuklah :-

- (a) penyediaan rancangan pemajuan selaras dengan tugas untuk mengatur, mengawal dan merancang tanah dan bangunan dalam kawasanya;
- (b) pengumpulan data untuk menyokong keupayaan untuk menyediakan rancangan pemajuan serta membuat keputusan dalam kawalan perancangan berdasarkan maklumat yang tepat;
- (c) memproses permohonan perancangan dengan berlandaskan kepada asas-asas pertimbangan yang kukuh; dan
- (d) perancangan infrastruktur atau perkhidmatan awam berdasarkan kepada keperluan sebenar dan unjuran yang tepat ke arah mengoptimumkan penggunaan tanah.

### **2.3 Penyelarasan Tanggungjawab Di Antara Pihak Berkuasa Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan**

Bila wujud dua pihak berkuasa yang bertanggungjawab untuk merancang dan mengawal pembangunan maka terbitlah isu-isu yang boleh membawa kepada konflik di antara kedua-duanya. Akta 172 membuat beberapa peruntukkan khusus bagi menangani perkara ini. Sebagai contoh dalam aktiviti kawalan perancangan walaupun kuasa memberi kebenaran merancang terletak dalam bidang kuasa pihak berkuasa perancang tempatan, ia terbatas apabila terdapat arahan-arahan daripada Jawatankuasa Perancang Negeri terhadap perkara itu.

Walau bagaimanapun, bagi mencapai suatu kesepakatan dalam pentadbiran, pihak-pihak berkuasa yang terlibat seharusnya

mengamalkan sikap saling berunding. Dalam hubungan ini, pihak berkuasa perancang tempatan seharusnya membuat rujukan dan mengadakan rundingan dengan pihak berkuasa negeri bila :-

- (a) terdapat sesuatu pembangunan itu akan mengakibatkan percanggahan atau menjejaskan pelaksanaan apa-apa dasar yang berlawanan dengan rancangan pemajuan yang telah dikuatkuasakan;
- (b) terdapat cadangan pembangunan yang berlawanan dengan rancangan pemajuan yang telah lama wujud tetapi masih berkuatkuasa; dan
- (c) terdapat pembangunan yang atas sifatnya atau ciri-cirinya atau lokasinya menjadikan ia sebagai berkepentingan Negeri.

Apabila perkara-perkara di atas dipenuhi maka segala keputusan di peringkat tempatan akan sentiasa menuruti dasar yang ditetapkan di peringkat Negeri.

## **4.0 PEMAKAIAN AKTA 172 BERHUBUNG DENGAN PERANAN PBPT DALAM PERANCANGAN PEMBANGUNAN TANAH**

### **4.1 Penyediaan rancangan pemajuan**

Tugas-tugas lain pihak berkuasa perancang tempatan adalah yang diarahkan dari semasa ke semasa secara pentadbiran oleh Pihak Berkuasa Negeri atau Jawatankuasa Perancang Negeri. Salah satu darinya ialah tanggungjawab menyediakan rancangan tempatan sepertimana yang diperuntukkan di bawah Bahagian III Akta 172. Akta 172 memperuntukkan kuasa menyediakan rancangan tempatan dan juga rancangan kawasan khas (RKK) disediakan oleh pihak berkuasa perancang tempatan. Rancangan tempatan ialah suatu dokumen lengkap



yang mengandungi suatu peta dan suatu pernyataan bertulis menyatakan dengan lengkap cadangan-cadangan pihak berkuasa perancang tempatan itu bagi memaju dan menggunakan tanah dalam kawasan rancangan tempatan itu.

Sungguhpun penyediaan rancangan pemajuan (rancangan struktur dan rancangan tempatan) diserahkan kepada Pengarah Negeri Jabatan Perancang Bandar dan Desa dan juga pihak berkuasa perancang tempatan, namun, dari segi pelaksanaannya pada masa kini dilakukan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia membantu Pengarah Negeri Jabatan Perancangan Bandar dan Desa dan pihak berkuasa perancang tempatan di dalam menyelaraskan dan menyediakan rancangan-rancangan pembangunan diseluruh semenanjung Malaysia.

RKK pula disediakan oleh pihak berkuasa perancang tempatan atau Pengarah Negeri Jabatan Perancangan Bandar dan Desa atas daya usahanya sendiri setelah diarahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri bagi mencadangkan satu penetapan kawasan khas bagi pengolohan khas terperinci berkenaan dengan cara memaju, membangunkan semula, memperelokkan, memulihara atau menyatakan suatu amalan pengurusan dan jenis-jenis pengolohan untuk dicadangkan bagi kawasan berkenaan. RKK ini boleh disediakan bila-bila masa, iaitu semasa penyediaan atau mula berkuatkuasanya sesuatu rancangan struktur atau rancangan tempatan. Akta 172 memperuntukkan supaya proses dan prosedur penyediaan RKK ini perlulah disediakan sama seperti proses dan prosedur serta penguatkuasaan seperti sebuah rancangan tempatan.

## **4.2 Pengawalan Perancangan**

Bahagian IV Akta 172 mengandungi peruntukkan-peruntukkan bagi menguatkuasakan pengawalan perancangan yang sebenar. Seksyen 18 Akta 172 umpamanya melarang seseorang menggunakan tanah atau bangunan kecuali mengikut rancangan tempatan. Seksyen 19 pula

melarang dengan pengecualian-pengecualian tertentu untuk pemajuan dimula, diusaha atau dijalankan tanpa kebenaran merancang. Oleh kerana pihak berkuasa tempatan adalah pihak berkuasa perancangan tempatan yang berkuasa memberi kebenaran perancangan untuk sesuatu projeknya, maka semua permohonan-permohonan untuk membangunkan tanah dan mendirikan bangunan perlulah memohon kebenaran merancang kepada pihak berkuasa perancang tempatan [subseksyen 21(1)].

Jika suatu pemajuan yang dicadangkan terletak di dalam suatu kawasan yang baginya tidak ada rancangan struktur atau rancangan tempatan, pihak berkuasa perancang tempatan adalah dikehendaki memberitahu pemunya-pemunya tanah yang berjiran dengan tanah permohonan itu untuk menyatakan hak mereka terhadap permohonan tersebut [subseksyen 21(6)]. Seseorang pemohon yang terkilan dengan apa-apa keputusan pihak berkuasa perancang tempatan berkenaan dengan sesuatu permohonan untuk kebenaran perancangan boleh membuat rayuan atau merayu kepada Lembaga Rayuan (Seksyen 23).

Seksyen 25 pula memberi kuasa kepada pihak berkuasa perancang tempatan, jika pada pendapatnya adalah untuk kepentingan awam, memerintahkan supaya ditarik balik atau diubahsuai sesuatu kebenaran perancangan atau kelulusan bagi sesuatu pelan bangunan yang diberi di bawah akta ini atau mana-mana undang-undang Kerajaan Tempatan yang terdahulu. Ia juga memberi kuasa bagi merobohkan mana-mana bangunan yang terlibat oleh perintah itu dan bagi pembayaran kos-kos perobohan itu dan pampasan.

Seksyen 30 memberi kuasa kepada pihak berkuasa perancang tempatan dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri untuk menghendaki sesuatu penggunaan tanah dihentikan, mengenakan syarat-syarat bagi meneruskan penggunaan tanah, atau untuk mengkehendaki bangunan-bangunan atau kerja-kerja diubah. Mana-mana pemunya tanah yang

terkena oleh perjalanan kuasa-kuasa itu adalah berhak mendapat pampasan dan merayu kepada Lembaga Rayuan terhadap perjalanan kuasa-kuasa itu dan terhadap amaun pampasan yang ditawarkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan itu.

Seksyen 31 memberi kuasa kepada Pegawai Berkuasa untuk melaksanakan apa-apa notis yang disampaikan kepada pihak berkuasa perancang tempatan jika orang yang tertakluk kepada notis itu tidak mematuhi kehendak-kehendak notis itu.

### **4.3 Penguatkuasaan Di Bawah Akta 172**

Seksyen 26 hingga 30 dan seksyen 35A hingga 35H adalah berkenaan dengan tindakan penguatkuasaan oleh pihak berkuasa perancang tempatan terhadap mana-mana kesalahan yang disabitkan di bawah Akta ini, iaitu termasuklah melakukan pembangunan yang tidak dibenarkan, melaksanakan pembangunan tanpa kebenaran merancang, melaksanakan pembangunan berlawanan dengan syarat-syarat kebenaran merancang, serta melanggar perintah-perintah pemeliharaan pokok. Jika sabit kesalahan, seseorang itu boleh didenda sehingga maksima RM500,000.00 atau dua tahun penjara atau kedua-duanya sekali, tertakluk kepada jenis-jenis kesalahan yang dilakukan di bawah Akta ini.

Hal ini menunjukkan bahawa, Akta 172 ini memberi kuasa penuh kepada pihak berkuasa perancang tempatan untuk melaksanakan pengawalan dan tindakan-tindakan pencegahan terhadap pembangunan tanah di dalam negara ini. Dasar yang menjadi asas kepada peruntukan-peruntukan ini ialah setakat yang pada hakikatnya mungkin tidak berlawanan dengan prinsip-prinsip perancangan. Kuasa yang diberi kepada pihak berkuasa perancang tempatan sehingga boleh mendakwa dan mengeluarkan perintah menghendaki tanah itu dipulihkan semula seperti keadaan asal.

#### **4.4 Kawasan-Kawasan Kemajuan**

Bahagian VIII membolehkan pihak berkuasa perancang tempatan sendiri memajukan kawasan khas mengikut pelan tempatan. Seksyen 38 memperuntukkan bahawa jika sesuatu rancangan tempatan telah diterima bagi sesuatu kawasan tindakan, pihak berkuasa perancang tempatan boleh mengisytiharkan kawasan itu atau mana-mana bahagian daripadanya sebagai kawasan pemajuan. Dengan itu adalah menjadi kewajipan pihak berkuasa perancang tempatan memperolehi semua tanah milik di dalam kawasan itu dan memajukan kawasan itu mengikut rancangan tempatan.

Seksyen 41 pula memberi kuasa kepada pihak berkuasa perancang tempatan untuk mengguna khidmat agen-agen, membuat perkiraan dengan mana-mana orang, syarikat atau badan atau menubuhkan suatu pertubuhan bagi maksud memajukan sesebuah kawasan kemajuan. Pihak berkuasa perancang tempatan dengan kelulusan Menteri Besar atau Ketua Menteri menubuhkan suatu perbadanan untuk menjalankan pengawalan atau pengurusan projek untuk memajukan sesebuah kawasan yang diisytiharkan sebagai kawasan khas. Melalui kuasa yang diberikan di bawah seksyen ini juga, sesebuah pihak berkuasa perancang tempatan boleh melaksanakan sendiri projek-projek pembangunan seperti projek pembangunan tanah bersepakat (PTB) melalui perlantikan ejen/syarikat/perbadanan. Melalui projek sebegini, sesebuah kawasan yang dibangun atau dimajukan semula boleh berupaya untuk meningkatkan nilai tanahnya, sekaligus dapat menambah pendapatan sesebuah pihak berkuasa tempatan.

Seksyen 43 memberi kuasa kepada pihak berkuasa perancang tempatan untuk menjual, menyewa, atau sebagainya mana-mana tanah atau harta yang telah dimajukannya di dalam kawasan kemajuan. Disinilah sebenarnya peranan yang harus dimainkan oleh pihak berkuasa

perancang tempatan sebagai agen pembangunan tanah. Walau bagaimanapun, peranan ini tidak dimainkan oleh kebanyakan pihak berkuasa perancang tempatan pada masa kini. Pengabaian seksyen 41 dan 38 ini sebenarnya merupakan satu kerugian kepada pihak berkuasa perancang tempatan itu sendiri, kerana lazimnya projek-projek sebegini akan meningkatkan nilai tanah yang terlibat di dalam pembangunan semula sekaligus dapat menambah pendapatan pihak berkuasa perancang tempatan itu.

## **5.0 KESIMPULAN**

Tugas - tugas asas pihak berkuasa tempatan pada amnya seperti yang diperuntukkan di dalam Akta Kerajaan Tempatan 1976 adalah berkaitan dengan pencegahan, kesihatan awam, melaksanakan perkhidmatan – perkhidmatan pembangunan, melaksanakan semua perkhidmatan sosial. Di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) pula, peranan pihak berkuasa tempatan dilihat sebagai pihak berkuasa perancang tempatan di mana ia bertanggungjawab bagi merancang dan memajukan kawasan pentadbirannya dalam konteks pembangunan nasional.

Justeru itu, dapatlah dirumuskan bahawa terdapat dua peranan pihak berkuasa perancang tempatan di dalam pembangunan tanah adalah iaitu pertamanya sebagai agen pembangunan semula kawasan-kawasan yang perlu di ambil tindakan untuk kegunaan awam, dimajukan semula atau yang memerlukan satu tindakan khusus. Keduanya, peranan yang dimainkan di dalam mengawal, memantau dan menguatkuasakan perundangan pembangunan tanah agar pembangunan yang dilaksanakan di negara ini dijalankan secara yang lebih berhemah, sistematik dan mengikut keperluan.

Sekian.tq.