

**KAWALAN PEMBANGUNAN
DI MAJLIS PERBANDARAN SANDAKAN
KE ARAH PENYELESAIAN KELEWATAN MEMPROSES
PERMOHONAN PEMBANGUNAN**

AUGUS TAMANING

Projek Sarjana Muda ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah

Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia

OKTOBER, 2005

ABSTRAK

Salah satu proses yang penting dalam sesebuah permohonan pembangunan adalah proses bagi mendapatkan kelulusan pembangunan. Seperti yang telah ditetapkan dalam Ordinan Perancang Bandar dan Desa CAP 141, semua pembangunan hanya boleh bermula apabila telah memperolehi kelulusan pembangunan terlebih dahulu dari Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT). Walaupun, terdapat pelbagai masalah yang berkaitan dengan dengan proses kelulusan pembangunan tetapi masalah-masalah tersebut tidak dapat dinyatakan dengan memuaskan. Oleh itu, kajian ini secara keseluruhannya bertujuan mengenalpasti jangkamasa yang diambil dan punca-punca yang menyebabkan masalah kelewatan berlaku dalam proses kelulusan permohonan pembangunan dan seterusnya mengemukakan beberapa cadangan yang dapat membantu mempercepatkan jangkamasa kelulusan permohonan pembangunan tersebut. Kajian ini turut menggunakan kajian soal selidik dan temubual di mana didapati hasil daripada kajian ini menunjukkan 98 peratus daripada permohonan pembangunan tersebut mengambil masa melebihi tiga bulan untuk mendapatkan kelulusan pembangunan. Kajian turut menunjukkan di antara punca yang menyebabkan masalah tersebut adalah disebabkan oleh sistem yang dikawal, sumber dalaman dan sumber luaran. Oleh itu, bagi mengatasi masalah-masalah tersebut beberapa Cadangan Am dan Cadangan Khusus telah dikemukakan supaya jangkamasa permohonan dapat disingkatkan. Antara cadangan yang dikemukakan adalah memastikan kakitangan yang terlibat dalam perkhidmatan tersebut mencukupi dan dilengkapi dan kecekapan kakitangan sentiasa diperbaiki. Selain daripada itu, penyediaan garis panduan permohonan kelulusan pembangunan juga dicadangkan bagi membantu pemohon dalam memastikan permohonan yang dikemukakan adalah lengkap dan mematuhi kehendak-kehendak perancangan. Akhir sekali, faktor manusia juga adalah merupakan aset yang amat penting dan berharga dalam menentukan kejayaan pelaksanaan sesuatu sistem kerja. Walaupun PBPT memiliki teknologi canggih, sistem dan prosedur kerja yang terbaik, namun sekiranya faktor manusia yang melaksanakan sistem tersebut tidak berintergriti ianya tetap akan menemui kegagalan akhirnya. Oleh itu, pelaksanaan program seperti penyediaan Manual Prosedur Kerja dan Fail Meja serta Pengurusan Kualiti Menyeluruh akan membantu untuk meningkatkan akauntabiliti dan disiplin di kalangan kakitangan Kawalan Pembangunan secara keseluruhannya.

ABSTRACT

One of the most important processes in the development approval is application process for the planning permission. As stipulated in the Town and Country Planning Ordinance CAP 141, all the developments can only start after the Local Planning Authority (LPA) has issued the planning approval. Although, there are many problems regarding the process of obtaining planning approval but these particular problems has not satisfactory addressed properly by the LPA. Therefore, this study is broadly aimed at identifying the duration and problems occurred in the process of development approval and in the same time some proposals were also suggested to overcome the problems in order to expedite the approval's duration. This study is using interview and questionnaire methods where from the findings, it indicated that 98 percents of the development's application require more than 3 months for the development's approval being granted. The findings also show that the problems that contributed to the delay factors are because of controlled regulator system, internal sources and external sources. Therefore, this study also delineates proposal, both general and specific to overcome the problems so that the duration in the process of development's approval can be shorten. Among the proposal that suggested are to ensure the service is properly staffed and equipped and the skills of all staff should be improved. A handbook regarding the application of development application can also be suggested to help the applicants in ensuring the application is complete and fulfill all planning needs. Even though the LPA has a superb technology and with the best working procedure and system, but if the human factor doesn't have any integrity, at the end it will lead to the failure too. Therefore, the implementation of programs such as preparing a Working Procedure Manual and Desk File, and Total Quality Management can help to increase accountability and discipline among the development control staffs as a whole.