

(Akta 133)

SUATU Akta untuk meminda dan menyatukan undang-undang berhubung dengan jalan, parit dan bangunan dalam kawasan-kawasan pihak berkuasa tempatan di Malaysia Barat dan hari ini maksud-maksud yang

BAHAWASANYA adalah suatu Akta Parlimen mengenai jalan, parit dan bangunan tempatan di Malaysia

DAN BAHAWASANYA adalah mutahak sekarang ini diperbuat suatu undang-undang berkenaan dengan perkara-perkara kerajaan tempatan berhubung dengan jalan, parit dan bangunan hanya bagi maksud menentukan persamaan undang-undang dan dasar;

OLEH YANG DEMIKIAN, menurut peruntukan-peruntukan Fasal (4) Perkara 76 dalam Perlembagaan MAKA INILAH DIPERBUAT UNDANG-UNDANG oleh Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dengan nasihat dan persetujuan Dewan Negara dan Dewan Rakyat yang bersidang dalam Parlimen, dan dengan kuasa daripadanya, seperti berikut:

#### BAHAGIAN I

#### PERMULAAN

##### 1. Tajuk ringkas, pemakaian dan mula berkuatkuasa.

(1) Akta ini bolehlah dinamakan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974.

(2) Akta ini hendaklah dipakai hanya di Malaysia Barat.

# AKTA JALAN, PARIT DAN BANGUNAN 1974

(AKTA 133)

Disediakan Oleh:

Ar. Yussuriani Ome bt. Yusof

## **AKTA JALAN, PARIT DAN BANGUNAN 1974.**

**Suatu Akta untuk meminda dan menyatukan undang-undang berhubung dengan Jalan, parit dan bangunan dalam kawasan-kawasan pihak berkuasa tempatan di Malaysia Barat dan bagi maksud-maksud yang berkaitan dengannya.**

# AKTA JALAN, PARIT DAN BANGUNAN 1974

(Akta 133)

SUATU Akta untuk meminda dan menyatukan undang-undang berhubung dengan jalan, parit dan bangunan dalam kawasan-kawasan pihak berkuasa tempatan di Malaysia Barat, dan bagi maksud-maksud yang berkaitan dengannya.

[ ]

BAHAWASANYA adalah dikehendaki diadakan dalam bentuk suatu Akta Parlimen suatu sistem yang sama berkenaan dengan jalan, parit dan bangunan di kawasan-kawasan pihak berkuasa tempatan di Malaysia Barat;

DAN BAHAWASANYA adalah mutahak sekarang ini diperbuat suatu undang-undang berkenaan dengan perkara-perkara kerajaan tempatan berhubung dengan jalan, parit dan bangunan hanya bagi maksud menentukan persamaan undang-undang dan dasar;

OLEH YANG DEMIKIAN, menurut peruntukan-peruntukan Fasal (4) Perkara 76 dalam Perlembagaan MAKA INILAH DI-PERBUAT UNDANG-UNDANG oleh Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dengan nasihat dan persetujuan Dewan Negara dan Dewan Rakyat yang bersidang dalam Parlimen, dan dengan kuasa daripadanya, seperti berikut:

## BAHAGIAN I

### PERMULAAN

#### 1. Tajuk ringkas, pemakaian dan mula berkuatkuasa.

(1) Akta ini bolehlah dinamakan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974.

(2) Akta ini hendaklah dipakai hanya di Malaysia Barat.

1. Digubal berdasarkan Fasal (4) Perkara 76 dalam Perlembagaan.
2. Dipakai di **Malaysia Barat**.

(3) Akta ini hendaklah mula berkuatkuasa pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri berkenaan dengan sesuatu Negeri melalui pemberitahu dalam *Warta*, selepas berunding dengan Pihak Berkuasa Negeri dan Menteri boleh, selepas berunding dengan Pihak Berkuasa Negeri itu menetapkan tarikh-tarikh yang berlainan bagi mula berkuatkuasanya peruntukan-peruntukan yang berlainan dalam Akta ini dan boleh menjalankan kuatkuasa semua atau mana-mana daripada peruntukan-peruntukan Akta ini samada di semua kawasan pihak berkuasa tempatan bagi sesuatu Negeri yang baginya dipakai pemberitahu itu atau di mana-mana kawasan pihak berkuasa tempatan bagi Negeri itu sebagaimana yang dinyatakan dalam pemberitahu itu.

(4) Walau apa pun peruntukan subseksyen (3) Pihak berkuasa Negeri boleh melalui pemberitahu dalam *Warta* mengecualikan mana-mana kawasan sesuatu pihak berkuasa tempatan yang baginya dipakai Akta ini daripada mana-mana atau semua peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya.

(5) Walau apa pun peruntukan-peruntukan subseksyen (3), Akta ini hendaklah mula berkuatkuasa pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri berkenaan dengan Ibu Kota Persekutuan, melalui pemberitahuan dalam *Warta*.

(6) Walau apa pun peruntukan-peruntukan subseksyen (3) Pihak Berkuasa Negeri boleh melalui pemberitahu dalam *Warta* meluaskan mana-mana atau semua peruntukan Akta ini ke semua atau mana-mana bahagian sesuatu kawasan dalam Negeri itu yang bukan dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan; dan boleh membuat apa-apa ubahsuaian, pindaan atau perubahan yang perlu kepada peruntukan-peruntukan itu bagi maksud dipakai bagi kawasan itu.

## **2. Kecualian.**

Tiada apa-apa jua dalam Akta ini boleh menyentuh perjalanan kuatkuasa yang lepas bagi mana-mana undang-undang berhubung dengan jalan, parit dan bangunan di kawasan-kawasan pihak berkuasa tempatan, yang diluluskan sebelum

mula berkuatkuasanya Akta ini, atau apa-apa jua yang dibuat di bawah peruntukan-peruntukan undang-undang itu:

Dengan syarat bahawa apa-apa hak, kebebasan, keistimewaan, kewajipan atau tanggungan yang sedia ada pada mula berkuatkuasanya Akta ini menurut mana-mana undang-undang itu hendaklah tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Akta ini, kecuali sebagaimana yang diperuntukkan dengan nyata kemudian daripada ini.

### 3. Tafsiran.

Dalam Akta ini, melainkan jika kandungan ayatnya menghendaki makna yang lain—

“air kotor” termasuklah apa-apa cecair buangan rumahtangga yang mengalir dari sesuatu tempat mandi, pancuran, besen tandas, gegeluk lantai, dobi atau sink (yang bukan tangki bilas) tetapi tidak termasuk najis dan air kencing;

“aked” termasuklah beranda;

“bangunan” termasuklah apa-apa rumah, pondok, bangsal atau kepungan beratap, samada digunakan bagi kediaman manusia atau selainnya, dan juga apa-apa tembok, pagar, pelantar, pementasan, get, tiang, pilar, paling, bingkai, papan dendeng, tempat lancar, limbungan, dermaga, tembok sambut, jeti, pentas mendarat atau jambatan, atau apa-apa binaan, tupang atau asas yang berkaitan dengan yang tersebut di atas;

“betung” mempunyai erti yang diberikan kepada “pembetung” di bawah Akta Perkhidmatan Pembetungan 1993;

*[Mas. Akta  
A867]*

“jalan” termasuklah sesuatu jalan, medan, siarkaki atau jalan lalu, jalan susur, samada jalan-tembus atau tidak, di atas mana orang ramai berhak lalu, dan juga jalan di atas sesuatu jambatan, dan juga termasuklah sesuatu jalan, siarkaki atau jalan lalu, halaman terbuka atau jalan kecil terbuka, yang digunakan atau dicadang untuk digunakan sebagai suatu jalan masuk kepada dua buah pegangan atau lebih, samada orang ramai berhak lalu di atasnya atau tidak; dan semua saluran, parit, longkang, dan

## TAFSIRAN:

### Jalan:

Jalan termasuk:

- Jalan
- Siarkaki
- Jalan susur
- Dan termasuk semua saluran, parit, longkang dan tanah rizab yg menjadi sebahagian drp jalan

tanah rizab di sisi mana-mana jalan hendaklah disifatkan sebagai sebahagian daripada jalan itu;

“jalan awam” ertinya mana-mana jalan yang di atasnya orang ramai ada hak lalu yang biasanya dibaiki atau disenggarakan oleh pihak berkuasa tempatan sebelum mula berkuatkuasanya Akta ini atau yang telah dipindahkan kepada atau yang telah diletakhak pada pihak berkuasa tempatan di bawah Akta ini atau dengan apa-apa cara lain;

“jalan persendirian” ertinya mana-mana jalan yang bukan suatu jalan awam;

“kacau ganggu” ertinya sesuatu perbuatan, ketinggalan atau benda yang menyebabkan atau mungkin menyebabkan bencana, kekusaran, kesalahan, kerosakan, bahaya atau kecacatan kepada deria penglihatan, bau atau pendengaran, atau yang adalah atau mungkin membencanakan atau berbahaya kepada kesihatan atau harta;

“kerja jalan” termasuklah kerja membetung, merata, melepai, menurap dengan logam atau papak, memasang bebendulnya, membuat saluran, membuat parit, memasang lampu, memasang perkhidmatan-perkhidmatan air, gas atau elektrik dan dengan cara lain membaiki sesuatu jalan atau sebahagian daripada sesuatu jalan;

“Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan” ertinya Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan yang ditubuhkan di bawah seksyen 132;

“orang” termasuklah suatu syarikat, suatu perkongsian, suatu kumpulan orang-orang dan suatu perbadanan tunggal;

“orang utama yang mengemukakan” ertinya orang yang berkeelayakan yang mengemukakan pelan bangunan kepada pihak berkuasa tempatan untuk kelulusan mengikut Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dan termasuk mana-mana orang yang berkeelayakan lain yang mengambil alih kewajipan dan tanggungjawab atau bertindak untuk orang yang berkeelayakan yang pertama disebut itu;

## TAFSIRAN:

### Orang Utama Yang Mengemukakan:

Orang yang layak mengemukakan pelan bangunan kepada PBT untuk kelulusan

“orang yang berkelayakan” ertinya seorang Arkitek Profesional, Jurutera Profesional atau pelukis pelan bangunan yang berdaftar di bawah mana-mana undang-undang bertulis berhubungan dengan pendaftarannya; [Gan. Akta A1286]

“orang yang mengemukakan” ertinya orang yang berkelayakan yang mengemukakan pelan selain pelan bangunan kepada pihak berkuasa tempatan atau pihak berkuasa berkanun yang berkaitan mengikut Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dan termasuklah mana-mana orang yang berkelayakan lain yang mengambil alih kewajipan dan tanggungjawab atau bertindak untuk orang yang berkelayakan yang pertama disebut itu; [Mas. Akta A1286]

“paip sambungan persendirian” mempunyai erti yang sama yang diberikan kepadanya di bawah Akta Perkhidmatan Pembetulan 1993; [Mas. Akta A867]

“pelan struktur” ertinya suatu pelan berhubungan dengan unsur struktur; [Mas. Akta A903]

“pelan bangunan” ertinya pelan yang termasuklah pelan tapak, pelan punca, pelan lantai, muka keratan dan tampak sebagaimana yang dinyatakan secara khusus dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini; [Mas. Akta A1286]

“pemaju” ertinya seseorang, sesuatu kumpulan orang-orang, syarikat, firma atau pertubuhan yang mengambil bahagian dalam atau menjalankan atau mengusahakan perniagaan memajukan atau mengadakan wang bagi kemajuan atau membeli atau memajukan secara sebahagian dan mengadakan wang bagi membeli bangunan-bangunan;

“pemunya” ertinya—

(a) tuannya berdaftar bagi tanah;

(b) pemegang pajak bagi suatu pajakan termasuk seorang pemegang pajak kecil bagi tanah samada berdaftar atau tidak;

## TAFSIRAN:

### Orang Yang Berkelayakan:

Seorang Arkitek Profesional, Jurutera Profesional dan pelukis bangunan yang berdaftar.

### Pelan Bangunan:

Pelan yang termasuk pelan tapak, pelan punca, pelan lantai, keratan dan tampak.

(c) ejen atau pemegang amanah bagi pemunya-pemunya yang diperihalkan dalam perenggan (a) dan (b) tafsiran ini jika pada pendapat suatu pihak berkuasa tempatan mana-mana daripada orang-orang itu tidak dapat di-kesan atau, jika mana-mana daripada orang-orang itu telah mati, wakilnya yang sah di sisi undang-undang;

(d) orang yang pada masa itu menerima sewa bagi premis yang berkaitan dengannya perkataan itu digunakan samada bagi faedahnya sendiri atau sebagai ejen atau pemegang amanah bagi mana-mana orang lain atau sebagai penerima atau yang akan menerima sewa itu jika premis itu disewakan kepada seorang tenan;

“pemunya bidanghadapan” ertinya pemunya premis yang berhadapan, bersampingan, bersempadanan atau (walaupun tidak sebenarnya berhadapan, bersampingan atau bersempadanan sedemikian) bersebelahan atau mempunyai tempat lalu ke suatu jalan, lorong belakang atau jika—

(a) pemunya premis itu dengan sendiri atau melalui tenannya berhak menggunakan atau biasanya menggunakan jalan atau lorong belakang itu sebagai suatu cara akses kepada premis itu atau cara penyaliran dari premis itu; dan

(b) pada pendapat pihak berkuasa tempatan, penggunaan atau hak menggunakan itu adalah bagi kebaikan atau faedah tanah itu;

“penduduk” ertinya orang yang sebenarnya menduduki tanah atau bangunan yang mengenainya perkataan itu digunakan, atau yang berhak menjaga, mengurus atau mengawalnya samada bagi faedahnya sendiri atau sebagai ejen seorang lain, tetapi tidak termasuk seorang penginap;

[Gan. Akta A1286] “perakuan siap dan pematuhan” ertinya perakuan yang diberi atau diluluskan di bawah mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini;

[Mas. Akta A1286] “perakuan siap dan pematuhan sebahagian” ertinya perakuan yang diberi atau diluluskan di bawah mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini;

“Pihak Berkuasa Negeri” mengenai—

(a) Negeri-negeri Malaysia ertinya Raja atau Gabenor sesuatu Negeri dan termasuklah di Negeri Sembilan Yang Dipertuan Besar yang bertindak bagi pihak dirinya dan bagi pihak Pembesar-pembesar Memerintah; dan

(b) Wilayah Persekutuan ertinya Menteri yang bertanggungjawab bagi kerajaan tempatan;

“pihak berkuasa tempatan” ertinya mana-mana majlis bandaraya, majlis perbandaran, majlis bandaran, lembaga bandaran, majlis tempatan, lembaga desa atau pihak berkuasa tempatan yang seumpamanya yang ditubuhkan oleh undang-undang bertulis dan berhubung dengan Wilayah Persekutuan “pihak berkuasa tempatan” ertinya Pesuruhjaya Bandaraya Kuala Lumpur yang dilantik di bawah seksyen 3 Akta Ibu Kota Persekutuan, 1960;

“premis” termasuklah mesuaj, rumah, bangunan, tanah, tenemen, ismen dan hereditamen dari apa-apa pemegangan, samada terbuka atau terkepung, samada dibina atasnya atau tidak, samada awam atau persendirian, dan samada disenggara atau tidak di bawah pihak berkuasa berkanun;

“rumah” termasuklah rumah kediaman, gudang, pejabat, rumah pengiraan, kedai, sekolah, dan sesuatu bangunan lain dalam mana orang-orang bekerja;

“rumah kediaman” termasuklah sesuatu bangunan atau tenemen yang digunakan kesemuanya atau sebahagian besarnya, yang dibina atau dipadankan untuk digunakan bagi kediaman manusia;

“siarkaki” termasuklah lorongkaki-lorongkaki dan jalan kakilima-jalan kakilima di sisi jalan;

“sistem pembedungan” mempunyai erti yang sama yang diberikan kepadanya di bawah Akta Perkhidmatan Pembedungan 1993; [Mas. Akta A867]

## TAFSIRAN:

### Pihak Berkuasa Tempatan:

Mana- mana majlis bandaraya, majlis perbandaran, majlis tempatan, lembaga desa

“tanda langit” ertinya apa-apa binaan yang terdiri daripada suatu bingkai, papan dendeng, papan, bar, pilar, tiang, dawai, atau sesuatu gabungan daripada benda-benda itu, atau sesuatu binaan yang serupa itu, atau apa-apa benda yang boleh dilihat dan yang terapung atau yang ditetapkan kedudukannya dengan ikatan dawai atau dengan lain-lain alat yang boleh dilentur, yang ditunjukkan bagi maksud iklan perdagangan atau profesyen dalam sesuatu kedudukan supaya boleh mudah dilihat berlatarkan langit di atas paras am bumbung-bumbung atau bangunan di sekitarnya dari mana-mana jalan atau tempat awam;

“tempat tumpuan awam” ertinya suatu bangunan atau suatu tempat yang ditentukan atau terkepung yang digunakan atau dibina atau dipadankan untuk digunakan samada lazimnya atau kadangkala sebagai suatu gereja, chapel, masjid, rumah berhala atau tempat lain di mana sembahyang awam atau upacara-upacara ugama dijalankan, yang bukan semata-mata suatu rumah kediaman yang digunakan sedemikian, atau sebagai suatu panggung wayang gambar, panggung, dewan awam, bilik sendiwara awam, dewan tarian awam, bilik syarahan awam atau bilik pameran awam, restoran, kelab malam, tempat perhentian atau aked beli-belah, atau sebagai suatu tempat perhimpunan awam bagi orang-orang yang dibenarkan masuk ke dalamnya dengan tiket atau dengan cara lain atau digunakan atau dibina atau dipadankan untuk digunakan samada lazimnya atau kadangkala bagi apa-apa lain maksud awam;

[Mas. Akta  
A903]

“unsur struktur” ertinya bahagian atau unsur sesuatu bangunan yang menahan daya dan momen dan termasuklah asastapak, rasuk, tiang, teras ricih, papak, kekuda bumbung, tangga, dinding bawa beban dan segala unsur lain yang direkabentuk untuk menahan daya dan momen tetapi tidak termasuk pintu, tingkap dan dinding tak bawa beban.

alur, parit dan apa-apa yang berkaitan dengan suatu lorong belakang.

(2) Pihak berkuasa tempatan boleh pada bila-bila masa, menurut budi bicaranya sendiri, menutup atau dengan cara lain menahan sesiapa atau apa-apa jua daripada masuk ke dalam, keluar dari atau masuk kembali ke dalam mana-mana lorong belakang yang dikawal olehnya atau mana-mana bahagiannya samada semua sekali atau dengan bersyarat.

*Menghapuskan halangan.*

(3) Tiada seseorang boleh mendirikan atau menyenggara atau membenar didirikan atau disenggara apa-apa halangan dalam atau atas mana-mana lorong belakang, dan pihak berkuasa tempatan boleh, di mana halangan itu terdapat, menurunkan dan menghapuskan halangan itu dan kos dan belanja bagi menurunkan atau menghapuskan halangan itu boleh dituntut daripada orang yang bertanggungjawab bagi mendirikan atau menyenggara halangan itu atau bagi membenarkan halangan itu didirikan atau disenggara mengikut cara yang diperuntukkan kemudian daripada ini.

BAHAGIAN V  
BANGUNAN

**70. Notis mengenai bangunan baharu.**

(1) Tiada seseorang boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan.

(2) Seseorang yang bercadang mendirikan sesuatu bangunan hendaklah menyebabkan untuk dikemukakan oleh orang utama yang mengemukakan atau orang yang mengemukakan—

(a) kepada pihak berkuasa tempatan apa-apa pelan dan penentuan sebagaimana yang dikehendaki oleh mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini; dan

**S.70(1) - NOTIS MENGENAI BANGUNAN BAHARU.**

Tiada seorang boleh mendirikan suatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada PBT.

- (b) kepada pihak berkuasa berkanun yang relevan apa-apa [Pind. Akta  
pelan dan penentuan sebagaimana yang dikehendaki A1286]  
oleh mana-mana undang-undang bertulis lain.

(3) Tiada sesuatu pelan untuk mendirikan suatu bangunan boleh diluluskan—

- (a) jika bangunan itu hendak didirikan di atas sesuatu pegangan yang bersempadanan dengan sesuatu jalan baharu atau sesuatu jalan baharu yang dicadangkan atau yang mempunyai akses kepadanya sehingga pelan-pelan bagi jalan baharu itu telah diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan di bawah peruntukan-peruntukan Akta ini;
- (b) sebelum dibuat apa-apa deposit yang dikehendaki di bawah peruntukan-peruntukan seksyen 18 atau melainkan jika bangunan atau klas bangunan itu telah dikecualikan daripada peruntukan-peruntukan seksyen 17 (1) oleh Pihak Berkuasa Negeri; dan
- (c) sebelum dipatuhi apa-apa syarat lain yang difikirkan perlu dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan.

*Pihak berkuasa tempatan boleh memberi arahan-arahan.*

(4) Pihak berkuasa tempatan boleh memberi arahan-arahan [Pind. Akta  
bertulis kepada orang utama yang mengemukakan atau orang A1286]  
yang mengemukakan berkenaan dengan mana-mana daripada butir-butir berikut—

- (a) pematuhan Akta ini atau mana-mana Akta lain atau mana-mana undang-undang kecil, perintah, kaedah atau peraturan yang dibuat di bawahnya;
- (b) tapak sesuatu bangunan dan ruang yang akan ditinggalkan lapang di keliling mana-mana bangunan untuk membolehkan cahaya matahari senang masuk dan udara senang beredar dan juga untuk memudahkan pembuangan sampah;
- (c) aras-aras takat mana asas tapak dan tingkat yang rendah sekali hendak disusun atur;

- (d) meninggikan aras tapak supaya menjadi asas tapak yang stabil dan kukuh dan bahan-bahan yang hendak digunakan untuk meninggikan aras tapak itu;
- (e) garis bidang hadapan dengan bangunan-bangunan berdekatan, jika bangunan itu bersempadan dengan suatu jalan awam atau terletak dalam lingkungan lima puluh kaki dari suatu jalan awam;
- (f) pelan tegak depan, dan jika pelan tegak rusuk bersempadanan dengan suatu jalan awam atau di dalam lingkungan lima puluh kaki daripada suatu jalan awam, pelan tegak rusuk itu;
- (g) menganjak bangunan ke hadapan atau ke belakang ke garis aturan jalan sebagaimana ditakrifkan dalam seksyen 23;
- (h) kelas, reka bentuk dan rupa bangunan yang hendak didirikan di sesuatu daerah, tempat atau jalan di mana hanya bangunan-bangunan dari sesuatu kelas, reka bentuk atau rupa tertentu sahaja boleh didirikan;
- (i) mengadakan bekalan air yang bersih dan mencukupi dalam jarak yang munasabah dari bangunan itu;
- (j) menganjak bangunan-bangunan ke belakang ke mana-mana garis bangunan;
- (k) mengadakan dan membina sesuatu aked atau siar kaki berturap bagi kegunaan pejalankaki-pejalankaki di sepanjang mana-mana bahagian lot bangunan yang bersempadan dengan sesuatu jalan.

### **S.70(5)- pelan pindaan**

Orang Utama Yang Mengemukakan yang telah diberi arahan bertulis daripada PBT perlu meminda pelan dan kemukakan semula kepada PBT dalam tempoh yang dinyatakan.

### **S.70(6)- pelan pindaan**

Jika pelan yang dipinda tidak dikemukakan semula dalam tempoh yang dinyatakan, pelan tidak boleh dipertimbangkan semula, dan dianggap telah ditarik balik, tetapi boleh mengemukakan pelan baru.

(5) Orang utama yang mengemukakan atau orang yang mengemukakan yang telah diberi arahan-arahan bertulis hendaklah meminda pelan dan penentuan itu dengan sewajarnya dan mengemukakan semula pelan dan penentuan yang dipinda itu dalam tempoh yang dinyatakan oleh pihak berkuasa tempatan.

(6) Jika pelan yang dipinda itu tidak dikemukakan semula dalam tempoh yang dinyatakan itu, atau dalam suatu tempoh yang dilanjutkan, maka pelan itu tidak boleh dipertimbangkan

semula dan hendaklah disifatkan sebagai telah ditarik balik tetapi orang itu boleh mengemukakan pelan dan penentuan baharu.

*Bangunan yang diarahkan supaya dianjak ke hadapan.*

(7) Jika arahan diberi supaya suatu bangunan dianjak ke hadapan ke garis aturan jalan, maka arahan itu adalah dipatuhi dengan secukupnya jika suatu tembok atau pagar dari apa-apa bahan dan ukuran yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan didirikan pada suatu tempat yang cukup jauhnya dari garis itu untuk mengadakan sesuatu aked atau siar kaki yang mungkin dikehendaki di bawah Akta ini.

*Pampasan jika arahan diberi supaya bangunan dianjak ke belakang.*

(8) Jika pihak berkuasa tempatan mengarahkan orang utama yang mengemukakan supaya menganjak bangunan itu ke belakang ke garis aturan jalan, pihak berkuasa tempatan boleh mengambil milik tanah yang dalam kawasan garis aturan jalan itu dan tanah yang diambil milik sedemikian hendaklah diambil oleh Pihak Berkuasa Negeri atas permintaan pihak berkuasa tempatan mengikut mana-mana undang-undang berhubung dengan pengambilan paksa tanah dan hendaklah kemudian daripada itu disifatkan sebagai suatu bahagian jalan awam itu.

[Pind. Akta  
A1286]

*Notis memulakan semula kerja-kerja bangunan.*

(9) Tiada seseorang boleh memulakan pendirian sesuatu bangunan atau memulakan semula pendirian sesuatu bangunan dalam sesuatu hal jika kerja mendirikan bangunan itu telah digantung bagi suatu tempoh terus menerus lebih daripada tiga bulan melainkan jika—

(a) kerja itu dimulakan atau dimulakan semula, mengikut mana yang berkenaan, dalam masa dua belas bulan daripada tarikh pelan dan penentuan bangunan itu telah diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan; dan

(b) ia telah memberi pihak berkuasa tempatan empat hari notis secara bertulis akan maksudnya hendak

## **S.70(9)- Notis memulakan semula kerja- kerja bangunan.**

Tiada seseorang yang boleh memulakan pendirian sesuatu bangunan jika kerja telah digantung bagi tempoh lebih 3 bulan kecuali:



- Jika kerja dimulakan dalam masa 12 bulan daripada tarikh pelan bangunan.
- Memberi notis 4 hari sebelum memulakan kerja.

memulakan atau memulakan semula kerja itu, mengikut mana yang berkenaan.

[Mas. Akta  
A903]

(9A) Walau apapun subseksyen (9), tiada seorang pun boleh memulakan pendirian sesuatu bangunan melainkan jika suatu salinan pelan struktur yang terperinci bangunan itu bersama dengan suatu salinan kiraan strukturnya yang boleh dibaca dan apa-apa butir, dokumen atau laporan lain yang dikehendaki oleh pihak berkuasa tempatan telah dikemukakan.

(10) Bagi maksud perenggan (a) subseksyen (9), “pelan dan penentuan” ertinya pelan dan penentuan yang pada asalnya diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan tetapi tidak termasuk sesuatu pelan atau penentuan yang meminda yang diluluskan kemudiannya oleh pihak berkuasa tempatan berhubung dengan-nya.

[Pind. Akta  
A1286]

(11) Seseorang yang membuat apa-apa perubahan kepada mana-mana bangunan dengan apa-apa cara yang lain daripada yang diperuntukkan dalam Akta ini atau dalam undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan boleh apabila disabitkan dikenakan denda tidak lebih daripada dua puluh lima ribu ringgit dan sesuatu Mahkamah Majistret hendaklah, atas permohonan pihak berkuasa tempatan itu, mengeluarkan suatu perintah termesti untuk mengubah bangunan itu dengan apa-apa cara atau untuk meruntuhkannya.

[Pind. Akta  
A1286]

(12) Seseorang yang menggunakan sesuatu bangunan atau bahagian sesuatu bangunan bagi sesuatu maksud yang lain daripada maksud yang baginya ia telah dibina pada asalnya tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan boleh apabila disabitkan dikenakan denda tidak lebih daripada dua puluh lima ribu ringgit dan juga boleh dikenakan denda tambahan tidak lebih daripada lima ratus ringgit bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas suatu notis untuk memberhentikan bangunan itu daripada digunakan bagi maksud lain itu telah disampaikan kepada orang itu.

(13) Seseorang yang—

## **S.70(11)- buat perubahan tanpa kebenaran PBT**

Seseorang yang membuat perubahan kepada bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis daripada PBT:

- Denda tidak lebih **RM 25k**
- Dan PBT boleh arahan meruntuhkan struktur yang telah dibina itu.

## **S.70(12)- guna bgn bg maksud lain dr dibina**

Seseorang yang menggunakan sesuatu bangunan lain drp maksud asal tanpa kebenaran bertulis PBT:

- Denda tidak lebih **RM 25k**
- Denda tambahan tidak lebih **RM500/hari**

## S.70(13)- penalti tidak submit pelan

- (a) memulakan atau memulakan semula pendirian sesuatu bangunan dengan melanggar subseksyen (9);
- (aa) memulakan pendirian sesuatu bangunan dengan melanggar subseksyen (9A); [Mas. Akta A103]
- (b) melencong daripada mana-mana pelan atau penentuan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan;
- (c) mendirikan sesuatu bangunan bersalahan dengan Akta ini atau dengan mana-mana daripada undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya; atau
- (d) tidak mematuhi sesuatu perintah atau arahan bertulis yang sah di sisi undang-undang daripada pihak berkuasa tempatan atau sesuatu had atau syarat yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan kepada apa-apa ubahsuaian atau pengenehan apa-apa kehendak mana-mana undang-undang kecil,

boleh apabila disabitkan dikenakan denda tidak lebih daripada lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan juga boleh dikenakan denda tambahan sebanyak satu ribu ringgit bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan. [Pinda. Akta A1286]

(14) Dalam sesuatu hal di mana langkah-langkah pembicaraan tidak diambil terhadap seseorang yang telah melanggar subseksyen (13) dengan sebab tidak mendapat kebenaran terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan orang itu hendaklah tatkala orang utama yang mengemukakan atau orang yang mengemukakan pelan dan penentuan kepada pihak berkuasa tempatan mengikut Akta ini membayar kepada pihak berkuasa tempatan sejumlah wang yang tidak boleh kurang daripada lima kali ganda tetapi tidak lebih daripada dua puluh kali ganda bayaran yang ditetapkan mengikut sebagaimana yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri, dan jika sekiranya pelan dan penentuan dikemukakan tanpa bayaran itu, pihak berkuasa tempatan hendaklah enggan menerimanya. [Pinda. Akta A1286]

- Dirikan bgn melanggar syarat2 SS9 dan SS9A.
- Memulakan pembinaan tanpa submit pelan struktur.
- Melencong dr. Pelan lulus tanpa kebenaran bertulis PBT.
- Dirikan bangunan bersalahan dgn Akta.
- Tidak patuhi perintah / arahan PBT.

- Denda tidak lebih drp RM 500k
- @Penjara tidak lebih 3 tahun
- @ Kedua- duanya
- Denda tambahan RM 1k/hari

## S.70(14)- penalti tidak submit pelan

- Jika tidak dapat kebenaran drp PBT:
- PSP bayar kpd PBT sejumlah wang tidak kurang 5 kali ganda dan tidak lebih 10 kali ganda yg ditetapkan oleh PBT (wang pemprosesan pelan)

(15) Seseorang Majistret hendaklah, atas permohonan pihak berkuasa tempatan atau seorang pegawai awam yang diberikuasa oleh pihak berkuasa tempatan secara bertulis bagi maksud itu, membuat suatu perintah termesti menghendaki seseorang yang disabitkan suatu kesalahan di bawah peruntukan-peruntukan subseksyen (13) mengubah dengan apa-apa cara atau meruntuhkan bangunan itu.

*Apa yang dikatakan mendirikan sesuatu bangunan.*

(16) Bagi maksud-maksud seksyen ini dan seksyen 75 seseorang hendaklah disifatkan sebagai mendirikan sesuatu bangunan jika ia—

- (a) memulakan kerja di atas tapak bangunan bagi atau berkenaan dengan suatu bangunan baharu;
- (b) menambah kepada atau mengubah mana-mana bangunan yang sedia ada dengan cara yang akan melibatkan—
  - (i) asas tapak baharu; atau
  - (ii) bina atas atau bumbung baharu atau separuh baharu atau tambahan atas dinding yang sedia ada atau atas asas tapak yang sedia ada;
- (c) mengubahjadikan sesuatu bangunan yang bukan pada asalnya dibina untuk kediaman manusia kepada rumah kediaman;
- (d) mengubahjadikan sesuatu bangunan yang pada asalnya dibina sebagai suatu rumah kediaman kepada lebih daripada satu rumah kediaman;
- (e) mengubahjadikan sesuatu rumah yang pada asalnya dibina bagi maksud kediaman kepada maksud-maksud lain;
- (f) menyeleweng samada sebelum atau selepas siap bangunan itu dibina tentang apa-apa butir daripada mana-mana pelan atau penentuan yang telah diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan pada bila-bila masa berkenaan dengan bangunan itu;

- (g) melanggar peruntukan-peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil berhubung dengan bangunan;
- (h) membaharui atau membaiki mana-mana bangunan yang sedia ada dengan cara yang melibatkan sesuatu pembaharuan, pembinaan semula atau pendirian mana-mana bahagian daripada sesuatu dinding sebelah luar atau dinding dua pihak setakat satu tingkat tingginya walau daripada bahan apapun dinding sebelah luar atau dinding dua pihak itu diperbuat;
- (i) meruntuh dan membina semula atau menambah kepada suatu bangunan dengan cara yang melibatkan lebih daripada—
  - (i) setengah daripada luas permukaan dinding dan sekatan; atau
  - (ii) setengah daripada luas permukaan lantai (tidak termasuk tingkat tanah) atau bumbung; atau
- (j) membina suatu tingkat atau tingkat-tingkat tambahan, atau membaharui, membina semula atau mendirikan suatu dinding sebelah luar atau dinding dua pihak pada tingkat satu, tingkat dua atau tingkat tiga yang dikira daripada aras tanah, setakat satu tingkat tingginya:

Dengan syarat bahawa, bagi maksud-maksud subseksyen (2) dan bagi maksud-maksud seksyen 75 seseorang yang melaksanakan atau melakukan apa-apa daripada kerja-kerja atau perkara-perkara yang dinyatakan dalam perenggan (b) (ii), (f), (g) atau (h) subseksyen ini tidaklah boleh disifatkan sebagai mendirikan suatu bangunan.

Perbahasaan “pendirian sesuatu bangunan” hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya.

Kerja-kerja yang dilaksanakan atas bangunan yang sama pada masa dua kali atau lebih dalam masa sepuluh tahun boleh disifatkan sebagai suatu kerja pembinaan semula dan boleh dikumpulkan bagi maksud takrif ini.

(17) (a) Jika pendirian sesuatu bangunan adalah dimulakan atau dijalankan berkenaan dengan mana-mana bangunan, pendirian itu hendaklah dianggap sehingga dibuktikan sebaliknya, sebagai telah dimulakan atau dijalankan oleh pemunya tanah yang di atasnya bangunan itu didirikan dan pemunya itu adalah bertanggungjawab atasnya.

(b) Jika suatu bangunan didirikan di atas tanah kosong dan orang yang sebenarnya mendirikan bangunan itu tidak diketahui atau tidak dapat dijumpai di Malaysia, bangunan itu hendaklah disifatkan sebagai telah didirikan oleh pemunya tanah itu dan pemunya tanah itu adalah bertanggungjawab atasnya.

#### *Kelulusan pelan.*

(18) Jika dalam masa tiga bulan kalendar dari tarikh dikemukakan apa-apa pelan di bawah subseksyen (2) atau dari tarikh dikemukakan semula pelan-pelan itu yang dipinda menurut subseksyen (5), mengikut mana yang berkenaan, pihak berkuasa tempatan tidak meluluskan, tidak menolak atau tidak membuat suruhan bertulis berkenaan dengannya, maka orang utama yang mengemukakan atau orang yang mengemukakan boleh memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri, dan kuasa-kuasa yang diletakhak pada pihak berkuasa tempatan itu di bawah seksyen ini hendaklah kemudiannya terletak pada Pihak Berkuasa Negeri.

(19) Apa-apa pelan, penentuan, kiraan, butir, dokumen atau laporan yang dikehendaki supaya dikemukakan di bawah seksyen ini hendaklah disediakan dan diperakui oleh seseorang orang utama yang mengemukakan atau orang yang mengemukakan dan ditandatangani oleh pemunya atau ejen yang diberi kuasa oleh pemunya itu dan orang utama yang mengemukakan atau orang yang mengemukakan.

## **S.70(20)- CCC**

#### *Pengeluaran perakuan siap dan pematuhan.*

(20) Tiada perakuan siap dan pematuhan boleh dikeluarkan kecuali oleh seseorang orang utama yang mengemukakan mengikut masa, cara dan tatacara bagi pengeluarannya

- CCC hanya boleh dikeluarkan oleh PSP

sebagaimana yang ditetapkan oleh Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya

(21) Sebelum pengeluaran suatu perakuan siap dan pematuan, adalah menjadi kewajipan dan tanggungjawab orang utama yang mengemukakan untuk—

- (a) mengawasi pendirian bangunan itu untuk memastikan bahawa pendirian itu menepati pelan yang diluluskan dan kehendak peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya;
- (b) memastikan bahawa bangunan itu telah dibina dan disiapkan dengan sepatutnya menepati pelan yang telah diluluskan dan kehendak Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dan bahawa semua syarat teknikal yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan telah dipatuhi dengan sepatutnya; dan
- (c) memastikan bahawa bangunan itu selamat dan layak untuk diduduki.

(22) Tiada apa-apa jua yang terkandung dalam Akta ini boleh menyentuh kuasa yang diberikan kepada pihak berkuasa tempatan oleh Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya mengenai pendirian dan pembinaan sesuatu bangunan bagi maksud memastikan bahawa pendirian dan pembinaan bangunan itu menepati pelan yang diluluskan dan peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya.

(23) Jika ternyata kepada pihak berkuasa tempatan itu bahawa suatu ketidakpatuhan pelan yang diluluskan dan peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya oleh orang utama yang mengemukakan telah berlaku dalam pendirian dan pembinaan sesuatu bangunan, pihak berkuasa tempatan boleh mengeluarkan kepada orang utama yang mengemukakan—

- (a) Suatu notis bertulis, menghendaki pematuan dalam tempoh yang dinyatakan dalam notis itu, sebagaimana

## **S.70(21)- Tugas dan tggjwb. PSP sebelum keluarkan CCC :**

- Mengawasi pembinaan berdasarkan pelan lulus/Akta/UUK.
- Memastikan bgn. dibina & disiapkan berdasarakan Pelan Lulus & semua syarat teknikal PBT telah dipatuhi.
- Memastikan bangunan selamat & layak diduduki.

## **S.70(23)- ketidakpatuhan pelan**

Jika PBT dapati ketidakpatuhan pelan yg diluluskan, PBT boleh:

- Beri notis bertulis agar ketidakpatuhan dibetulkan
- Beri arahan bertulis utk menahan pengeluaran CCC sehingga ketidakpatuhan diperbetulkan.

yang difikirkan patut oleh pihak berkuasa tempatan, supaya ketidakpatuhan itu dibetulkan; dan

(b) suatu arahan bertulis untuk menahan pengeluaran perakuan siap dan pematuhan sehingga ketidakpatuhan itu telah dibetulkan.

(24) Jika arahan yang disebut dalam perenggan (23)(b) tidak dipatuhi oleh orang utama yang mengemukakan, pihak berkuasa tempatan sendiri boleh menyebabkan apa-apa kerja dilaksanakan atau apa-apa langkah diambil jika pihak berkuasa tempatan berpendapat bahawa kerja atau langkah itu adalah perlu untuk membetulkan ketidakpatuhan itu.

(25) Kos melaksanakan kerja atau mengambil langkah yang disebut dalam subseksyen (24) hendaklah ditanggung oleh pemunya bangunan.

(26) Amaun kos yang hendak didapatkan sedemikian oleh pihak berkuasa tempatan hendaklah diperakui oleh pihak berkuasa tempatan dan perakuan pihak berkuasa tempatan mengenai perkara ini adalah bukti muktamad mengenai perkara yang dinyatakan dalamnya dan tidak boleh tertakluk kepada apa-apa rayuan atau kajian semula dalam mana-mana mahkamah.

(27) Mana-mana orang yang—

- (a) bukan orang utama yang mengemukakan tetapi mengeluarkan suatu perakuan siap dan pematuhan;
- (b) mengeluarkan suatu perakuan siap dan pematuhan tanpa borang yang berkaitan sebagaimana yang ditetapkan dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini;
- (c) mengeluarkan perakuan siap dan pematuhan yang melanggar arahan yang diberikan oleh pihak berkuasa tempatan untuk menahan pengeluaran sedemikian sementara menunggu pembetulan apa-apa ketidakpatuhan;

## **S.70(24)- PBT baiki ketidakpatuhan**

Jika arahan PBT bg memperbaiki ketidakpatuhan tidak dipatuhi, PBT boleh ambil langkah memperbaiki ketidakpatuhan jika difikirkan perlu.

## **S.70(25)- PBT baiki ketidakpatuhan**

KOS ditanggung pemilik bangunan.



## **S.70(27)- (false certification by Ar.)**

Sesiapa yang :

- Bukan PSP tetapi keluaran CCC,
- Keluarkan CCC tanpa borang2 berkaitan,
- Keluarkan CCC dgn langgar arahan PBT utk tangguh sebelum baiki non-compliance
- Keluarkan sijil permohonan palsu pada borang2.
- Memberikan kebenaran menduduki bangunan sebelum keluaran CCC ...maka:

DENDA tidak melebihi RM 250K

@ Penjara tidak melebihi 10 tahun

@ Kedua- duanya

- (d) dengan diketahuinya membuat atau menghasilkan atau menyebabkan dibuat apa-apa perisytiharan, perakuan, permohonan atau representasi palsu atau fraud apa-apa borang yang ditetapkan dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini;
- (e) menggunakan apa-apa perisytiharan, perakuan, permohonan atau representasi palsu, dipinda atau lancung apa-apa borang yang ditetapkan dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta dengan mengetahui bahawa perisytiharan, perakuan, permohonan atau representasi itu telah dipalsukan, dipinda atau dilancarkan; atau
- (f) menduduki atau membenarkan untuk diduduki apa-apa bangunan atau apa-apa bahagiannya tanpa suatu perakuan siap dan pematuhan,

boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi sepuluh tahun atau kedua-duanya.

#### **70A. Kerja-tanah.**

(1) Tiada seseorang boleh memula atau menjalankan atau membenar supaya dimula atau dijalankan sesuatu kerja-tanah tanpa terlebih dahulu mengemukakan kepada pihak berkuasa tempatan pelan-pelan dan penentuan-penentuan berkenaan dengan kerja-tanah itu dan mendapat kelulusan pihak berkuasa tempatan mengenainya. [Pind. Akta A435]

(2) Jika kerja-tanah itu akan dimula atau dijalankan bagi maksud membina apa-apa bangunan, jalan, longkang, pembetung, atau benteng, atau bagi menanam apa-apa kabel atau paip, atau bagi maksud apa-apa jua pembinaan atau kerja lain, pelan-pelan dan penentuan-penentuan berhubung dengan pembinaan atau kerja itu yang kena dikemukakan di bawah Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya hendaklah dikemukakan kepada pihak berkuasa tempatan pada masa mengemukakan pelan-pelan dan penentuan-penentuan berkenaan dengan kerja-tanah itu.

## **S.70A: Kerja Tanah**

Tiada sesiapa yg boleh memulakan kerja tanah tanpa mengemukakan pelan & mendapat kelulusan PBT.

**70C. Pembatalan kelulusan apa-apa pelan, penentuan dan kebenaran.**

Jika seseorang telah disabitkan atas suatu kesalahan di bawah seksyen 70B(15), pihak berkuasa tempatan boleh membatalkan kelulusan apa-apa pelan, penentuan dan kebenaran yang diberi di bawah Akta ini dan dia hendaklah, apabila menerima notis pembatalan itu, dengan serta merta memberhentikan keseluruhan pendirian bangunan itu.

**70D. Pemeriksaan pendirian bangunan pada mana-mana peringkat dan pengambilan sampel bagi penganalisisan.**

(1) Tiada apa-apa jua yang terkandung dalam Akta ini boleh menghalang pihak berkuasa tempatan atau mana-mana orang yang diberikuasa olehnya atau bagi pihaknya daripada—

- (a) memeriksa mana-mana pendirian bangunan pada mana-mana peringkat;
- (b) memberi suatu notis secara bertulis tentang apa-apa pelencongan daripada pelan atau penentuan yang diluluskan atau ketakpatuhan terhadap mana-mana peruntukan Akta ini yang ia atau dia perhatikan; dan
- (c) memerintahkan supaya pelencongan atau ketakpatuhan itu dibetulkan.

(2) Pihak berkuasa tempatan atau mana-mana orang yang diberikuasa olehnya atau bagi pihaknya boleh, jika tugasnya menghendaki sedemikian, mengambil sampel yang munasabah tentang apa-apa bahan binaan bagi penganalisisan yang ia atau dia fikirkan perlu, dan sampel itu boleh dilupuskan mengikut apa-apa cara yang ia atau dia arahkan.

(3) Tiada bayaran boleh dibuat bagi apa-apa sampel yang diambil di bawah subseksyen (2), tetapi suatu resit bagi apa-apa sampel sedemikian hendaklah diberi.

Teka – teki....

DI DALAM AKTA ATAU UNDANG-  
UNDANG MANA YANG  
MENGATAKAN LIABILITI  
SESEORANG ARKITEK ITU SAMPAI  
MATI??

**71. Penalti kerana bangunan atau kerja-tanah gagal.**

Jika sesuatu bangunan atau sesuatu bahagian bangunan gagal, samada pada masa pembinaannya atau selepas ia siap, atau jika terdapat apa-apa kegagalan berhubung dengan sesuatu kerja-tanah atau sesuatu bahagian daripada mana-mana kerja-tanah, samada pada masa penjalanan kerja-tanah itu atau selepas ia siap, dan kegagalan itu adalah disebabkan oleh mana-mana satu atau lebih daripada faktor-faktor yang berikut—

- (a) bangunan atau bahagian bangunan itu atau kerja-tanah atau bahagian daripada kerja-tanah itu tersalah bina atau tidak adanya penyeliaan yang sepatutnya semasa pembinaannya;
- (b) bangunan atau bahagian bangunan itu atau kerja-tanah atau bahagian daripada kerja-tanah itu tersalah reka bentuk atau tersalah kira; atau
- (c) tersalah guna,

maka orang yang bertanggungjawab atas—

- (aa) salah binaan atau tidak adanya penyeliaan yang sepatutnya itu;
- (bb) salah reka bentuk atau salah kiraan itu; atau
- (cc) salah gunaan itu,

boleh apabila disabitkan dikenakan denda tidak lebih daripada lima ratus ribu ringgit atau penjara selama tempoh tidak lebih daripada sepuluh tahun atau kedua-duanya.

**72. Meruntuh atau memindahkan bangunan yang tidak dibenarkan.**

(1) Jika pihak berkuasa tempatan berpuas hati bahawa suatu bangunan telah didirikan atau sedang didirikan atau hampir hendak didirikan bersalahan dengan seksyen 70 atau, jika bangunan itu telah didirikan sebelum mula berkuatkuasanya Akta ini, ianya telah didirikan bersalahan dengan mana-mana undang-undang yang berkuatkuasa pada masa itu berhubung dengan bangunan-bangunan dan kelulusan bangunan tidak di-

UBBL s. 258 : kemungkiran dlm. bgn.  
[Pind. Akta A 435]



**S.71: Penalti kerana bangunan atau kerja tanah gagal  
(Kemungkiran dalam bangunan = UBBL 258)**

Jika bangunan gagal pada masa pembinaan atau selepas ia siap, atau jika terdapat kegagalan berhubung dengan suatu kerja tanah, disebabkan faktor berikut:

- Tersalah bina
- Tersalah reka bentuk atau tersalah kira
- Tersalah guna

Maka PSP dikenakan penalti:

- Denda tidak lebih RM 500k
- @Penjara tidak lebih 10 tahun
- @ Kedua-duanya

Teka – teki....

ADA ATAU TIDAK DI MANA- MANA  
AKTA ATAU UNDANG- UNDANG  
YANG MENGATAKAN JIKA  
BANGUNAN RUNTUH, PEMAJU  
MEMPUNYAI LIABILITI??

**P.1,1997(jan) - QUESTION 2**

**(5 markah)**

In the event if any of the **building collapse**, explain whether he can be held responsible or because you are his principal consultant, **can you as Architect be held responsible?**

JAWAPAN:

Pemaju tidak bertanggungjawab terhadap keruntuhan bangunan melainkan ada bukti yang menunjukkan dia terbabit/ bertanggungjawab.

Merujuk Sek. 258, UBBL 1984/ **Sek. 71, SDBA:** sebarang kerosakan atau keruntuhan bangunan, Orang Yang Mengemukakan (PSP) adalah bertanggungjawab sepenuhnya, samada semasa pembinaan atau selepas pembinaan.

Menjadi satu kesalahan di bawah Akta jika PSP gagal mematuhi notis ketidakpatuhan dari PBT

CONTOH SOALAN PAST YEARS



**S.83: Kuasa- kuasa mengenai bangunan-  
bangunan yg berada dalam keadaan hampir  
runtuh dan merbahaya.**

**(Kuasa PBT)**

- (1) Jika PBT mendapati bangunan dalam keadaan hamoir runtuh atau merbahaya, PBt boleh mengeluarkan notis kepada pemilik bg:
  - memperbaiki kecacatan, atau
  - meruntuhkan bangunan itu
  - mendirikan papan dendeng atau pagar (hoarding)
- (2) PBT boleh mengeluarkan notis mengosongkan bangunan dalam tempoh yang dinyatakan olehnya.
- (3) Jika pemilik berhajat utk memperbaiki – perlu mendapatkan kelulusan perancangan drp PBT terlebih dahulu.
- (4) Jika KM telah diberi, pemilik tidak boleh bertindak membaik sebelum mengemukakan pelan- pelan pembaikan dan diluluskan PBT.



**S.83: Kuasa- kuasa mengenai bangunan-  
bangunan yg berada dalam keadaan hampir  
runtuh dan merbahaya.**

**(Kuasa PBT)**

- (5) Jika pemilik tidak memasang papan dendeng, PBT boleh masuk premis dan mendirikannya.
- (6) Jika pemilik tidak meruntuhkan bangunan dalam tempoh yang dinyatakan dalam notis, pemilik boleh meminta PBT meruntuhkannya.
- (7) Pemilik tanggung KOS.
- (8) Jika pemilik ingkar:
  - Denda tidak lebih RM 250/hari

## **S.85: Pemeriksaan bangunan secara berkala**

- (2) Seksyen ini terpakai bagi bangunan 5 tingkat (termasuk besmen)
- (3) PBT boleh beri notis bertulis kepada pemilik mengkehendaki bangunan itu diperiksa:
  - Selepas 10 tahun dari tarikh CCC
  - Setiap 10 tahun sekali
- (4) Pemilik perlu melantik seorang jurutera
- (5) Jika notis tidak dipatuhi, PBT boleh melantik jurutera sendiri dan KOS ditanggung oleh pemilik.
- (13) Ingkar: Denda tidak lebih RM 100k
  - @ Penjara tidak lebih 5 tahun
  - @ Kedua- duanya
  - Denda tambahan RM 500/hari

### **S.84: Kuasa menutup dan menjamin keselamatan bangunan- bangunan yang ditinggalkan**

(1) PBT boleh beri notis kepada pemilik – utk menutup bangunan demi menjamin keselamatan

(cth: Bangunan terbengkalai)

(2) Ingkar - Denda tidak lebih RM 250/hari

### **S.85: Pemeriksaan bangunan secara berkala**

(2) Seksyen ini terpakai bagi bangunan 5 tingkat (termasuk besmen)

(3) PBT boleh beri notis bertulis kepada pemilik mengkehendaki bangunan itu diperiksa:

- Selepas 10 tahun dari tarikh CCC
- Setiap 10 tahun sekali

(4)

Teka – teki....

DI DALAM AKTA ATAU UNDANG-  
UNDANG MANA YANG  
MENGATAKAN PEGAWAI  
KERAJAAN ADA IMUNITI??

dan tidak dapat dengan usaha yang munasabah diketahui, maka mahkamah itu boleh mengeluarkan suatu saman yang dialamatkan kepada pemunya premis itu.

(2) Saman itu boleh disampaikan mengikut cara yang dinyatakan dalam seksyen 119.

(3) Jika pemunya itu tidak hadir apabila saman itu didengar, mahkamah itu boleh, walaupun dia tiada hadir, membuat suatu perintah ke atasnya sebagaimana yang boleh dibuat oleh mahkamah itu jika dia hadir tetapi mahkamah itu tidak boleh mengenakan apa-apa denda ke atasnya.

**94. Perintah *ex-parte* boleh dibuat dalam sesuatu hal yang memerlukan tindakan segera.**

(1) Jika dalam sesuatu hal dalam mana Mahkamah Majistret ada mempunyai bidang kuasa untuk membuat suatu perintah mandatori, mahkamah itu berpendapat bahawa perkara yang diadukan itu akan mendatangkan bencana atau bahaya kepada kesihatan atau keselamatan awam dan pelaksanaan segera kerja yang diminta dibuat itu tidak akan menyebabkan apa-apa kerosakan yang tidak boleh dipampas dengan ganti rosak, maka mahkamah itu boleh, dengan suatu perintah *ex-parte*, memberikuasa kepada pihak berkuasa tempatan untuk melaksanakan kerja itu dengan segera.

(2) Jika permohonan untuk mendapatkan suatu perintah mandatori ditolak kemudiannya, pihak berkuasa tempatan hendaklah membayar kerosakan yang didapati oleh sesiapa jua disebabkan oleh demikian itu, tetapi jika perintah mandatori itu diberi kemudiannya pihak berkuasa tempatan boleh menuntut kos bagi kerja itu.

**95. Perlindungan bagi Pihak Berkuasa Negeri dan pegawai-pegawai daripada tanggungan sendiri.**

(1) Tiada sesuatu perkara atau hal yang dilakukan dan tiada sesuatu kontrak yang dibuat oleh sesuatu Pihak Berkuasa Negeri dan tiada sesuatu perkara atau hal yang dilakukan oleh seseorang

**S.95: Perlindungan bagi Pihak Berkuasa Negeri dan pegawai- pegawai daripada tanggungan sendiri.**

(2) Pihak Berkuasa Negeri, PBT dan seseorang pegawai awam tidak boleh menjadi tertakluk kepada apa- apa jua tindakan dan tuntutan mengikut peruntukan Akta ini atau mana- mana undang- undang kecil yang dibuat di bawahnya.

pegawai yang ditugaskan untuk mentadbirkan Akta ini atau oleh sesiapa jua orang lain yang bertindak di bawah arahan sesuatu Pihak Berkuasa Negeri boleh menjadikan mereka sendiri atau mana-mana daripada mereka sendiri tertakluk kepada apa-apa jua tindakan, tanggungan, tuntutan atau permintaan jika perkara atau hal itu telah dilakukan atau kontrak itu telah dibuat *bona fide* bagi maksud menjalankan Akta ini.

(2) Pihak Berkuasa Negeri, pihak berkuasa tempatan dan seseorang pegawai awam atau seseorang pegawai atau pekerja pihak berkuasa tempatan tidak boleh menjadi tertakluk kepada apa-apa jua tindakan, tuntutan, tanggungan atau permintaan berbangkit daripada mana-mana kerja bangunan atau lain-lain kerja yang dijalankan mengikut peruntukan-peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya atau oleh sebab fakta bahawa kerja-kerja bangunan itu atau pelan-pelannya adalah tertakluk kepada pemeriksaan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, pihak berkuasa tempatan atau seseorang pegawai awam atau seseorang pegawai atau pekerja Pihak Berkuasa Negeri atau pihak berkuasa tempatan itu dan tiada apa-apa jua dalam Akta ini atau dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya boleh menjadikan wajib bagi Pihak Berkuasa Negeri atau pihak berkuasa tempatan itu memeriksa mana-mana bangunan, kerja-kerja bangunan atau bahan-bahan bangunan atau tapak mana-mana bangunan yang dicadangkan untuk menentukan bahawa peruntukan-peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dipatuhi atau bahawa pelan-pelan, perakuan-perakuan dan notis-notis yang dikemukakan kepadanya itu adalah tepat.

#### **96. Tanggung rugi oleh pihak berkuasa tempatan.**

Apa-apa belanja yang dilakukan oleh sesuatu Pihak Berkuasa Negeri, seseorang pegawai atau orang lain yang bertindak mengikut peruntukan-peruntukan seksyen 95 hendaklah ditanggung oleh pihak berkuasa tempatan.



### **S.133: Undang- Undang Kecil (Kuasa PBN)**

Pihak Berkuasa Negeri mempunyai kuasa untuk membuat undang- undang kecil bagi menjalankan peruntukan Akta ini.

(Akta Kerajaan Tempatan, S.102: beri kuasa kepada PBT untuk membuat undang- undang).

# **SOALAN PAST YEARS**

**P.1, 2005 - SOALAN 2 (20 markah)**

Anda adalah Arkitek bagi satu projek pembangunan perumahan yang mengandungi **500 unit rumah teres** dua tingkat. **200 unit telah pun dijual**. Semasa peringkat tender, salah seorang penender mencadangkan satu **sistem pemasangan pasang siap** (prefabricated) yang membolehkan pembinaan disiapkan dengan lebih cepat dengan kemasan yang lebih baik dibandingkan dengan pembinaan konvensional yang telah diluluskan yang mengandungi rangka konkrit bertetulang (RC) dan dinding batu- bata yang berplaster. Cadangan untuk “prefab” ini telah diterima oleh Pemaju.

Senaraikan **langkah- langkah** yang perlu anda ambil untuk menepati **cadangan perubahan** yang tersebut di atas dari segi **Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966, Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 dan Undang- Undang Kecil Bangunan Seragam 1984**.  
(6 markah)

**P.1, 2005 - SOALAN 2 (20 markah)**

JAWAPAN:

**Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Akta 133.**

- Sek. 70(2): Seseorang yang mencadangkan mendirikan bangunan perlu mengemukakan pelan & spesifikasi kepada PBT.
- Sek. 70(9A): Sebelum mendirikan bangunan, pelan struktur & kiraan strukturnya perlu dikemukakan kepada PBT.
- Sek. 70(11): Sebarang perubahan pada pelan bangunan perlu mendapat kebenaran bertulis daripada PBT.

### **UBBL 1986**

UUK 16 & UUK 3(1): Pelan pindaan struktur perlu dikemukakan kepada PBT sebelum pembinaan bermula.

UUK 14: Pelan kelulusan pindaan termasuk perubahan perlu dikemukakan semula kepada PBT untuk kelulusan.

### **Akta Pemajuan Perumahan 1966 (Akta 118)**

Sek. 7(a): Pemaju perlu maklum kepada Pengawal dalam tempoh 4 minggu.

Kaedah 11(3): Peraturan Pemajuan Perumahan 1989.

Pemaju perlu maklum secara bertulis kepada Pengawal akan perubahan tersebut.

Kaedah 13: Perjanjian Jual Beli: Bahan- bahan kemahiran kerja menepati perihal.

Penjual perlu mendapatkan persetujuan bertulis dari Pembeli kerana bangunan tersebut dibuat bercanggah dengan perihal yang dinyatakan dalam Jadual 4 serta Pelan Kelulusan terdahulu (seperti pembinaan Pembeli 100 unit).

Kaedah 14: Sekatan terhadap pengubahan yang dibuat oleh Pembeli.

Pembeli telah bersetuju dengan perubahan. Oleh itu Penjual hendaklah mengepulkan kepada Perjanjian Jual Beli- Senarai Inventori berkenaan perubahan atau butiran tambahan serta satu jadual kadar atau bayaran untuk Pembeli membuat bayaran dalam tempoh 21 hari bekerja dari permintaan bayaran secara bertulis dari Penjual.

Nasihatkan Pemaju, pembinaan boleh dimulakan setelah menerima persetujuan bertulis daripada Pembeli yang terlibat.

**P.1, 2002 - SOALAN 3**

**(25 markah)**

Anda merupakan seorang Arkitek bagi sebuah bangunan **pejabat 20 tingkat** yang telah memperolehi **kelulusan pelan bangunan** dalam bulan September 2001. Dengan persetujuan klien, anda telah meneruskan kerja **menyediakan lukisan terperinci dan dokumen tender** yang akhirnya telah disiapkan dalam bulan Mac 2002. Tender-tender telah dipanggil dan diterima dalam bulan Jun 2001.

Setelah mengambilkira situasi ekonomi semasa, klien anda telah membuat keputusan untuk **menangguhkan pelaksanaan projek** tersebut bagi suatu tempoh masa yang tidak ditetapkan.

Apakah nasihat anda kepada klien mengenai **komitmen dan obligasinya** berhubung dengan:

ii) Status kesahihan (validity) **kelulusan pelan bangunan** dan implikasinya sekiranya kelulusan pelan bangunan tersebut dibiarkan luput?

**(4 markah)**

**P.1, 2002 - SOALAN 3**

**(25 markah)**

JAWAPAN:

Kelulusan Bangunan sah tempoh untuk 1 tahun. Kelulusan Bangunan boleh dilanjutkan.

Jika klien tidak berhasrat untuk meneruskan projek, permohonan untuk pengesahan lanjutan masa perlu dimohon oleh Orang Yang Mengemukakan (PSP) bagi pihak klien.

Klien perlu memberi Arahan Bertulis kepada Arkitek bagi permohonan untuk melanjutkan tempoh sah kelulusan.

Jika Kelulusan Bangunan telah tamat tempoh, klien perlu dimaklumkan mengenai kelulusan sediaada tidak sah lagi. Klien perlu dinasihatkan untuk memohon semula bagi kelulusan baru & membuat pembayaran fee pemprosesan.

Anda telah dilantik sebagai Arkitek oleh XYZ Sdn Bhd, sebuah Konsortium pemaju dan kontraktor, yang membangunkan sekeping tanah milik Kerajaan di kawasan bandar, yang ditadbirkan oleh sebuah majlis perbandaran. Tanah ini yang berukuran lebih kurang 60 hektar akan dibangunkan sebagai pembangunan komprehensif yang mengandungi berikut:

Kos anggaran

RM 60 juta

RM 50 jta

setiap

RM 40 juta

yang

seluas lebih kurang 200,000 kaki

persegi

RM 12 juta

Komponen Pembangunan

- 10 blok flat kos rendah 200 unit setiap satu

- 10 blok apartmen kos sederhana 100 unit

satu

- kompleks membeli- belah dengan kawasan

boleh disewa

- 100 unit pejabat/ kedai

Anda difahamkan bahawa XYZ Sdn bhd merupakan **satu daripada lima bidders** untuk projek di mana Kerajaan bercadang untuk memberikannya secara pengswastaaan (bidder yang berjaya akan **berkongsi** sebahagian daripada pendapatan dengan **Kerajaan**). XYZ Sdn Bhd telah bersetuju untuk melantik anda berdasarkan LAM Scale of Fees, tetapi mencadangkan bahawa bagi pengemukaan **bid yang awal akan berdasarkan bayaran secara lumpsum dan baki yuran akan dibayar secara berpatutan** sekiranya XYZ Sdn Bhd diberi projek dan secara progresif sepanjang tempoh pembinaan.

ii) Apakah nasihat anda berhubung dengan pihak berkuasa di atas kesahihan kelulusan bangunan yang telah tamat tempohnya. (4 markah)

Anda adalah Arkitek untuk **bangunan pejabat 20 tingkat** di mana kelulusan bangunan telah diperolehi pada September 1997. Dengan persetujuan klien anda, anda telah menyediakan **lukisan terperinci dan dokumen tender** yang telah disiapkan pada Mei 1998. Tender- tender telah dipanggil dan diterima pada Jun 1998.

Klien anda, setelah mengkaji situasi ekonomi kini, telah membuat keputusan untuk menangguhkan projek tersebut untuk tempoh masa yang tidak ditentukan dan telah meminta anda bertindak mengikut keputusannya. Apakah **nasihat anda kepada klien anda** dengan menerima hakikat bahawa projek tersebut telah ditangguh untuk tempoh yang tidak ditentukan, mengenai komitmen dan obligasinya, berhubungan dengan:

**status kesahan kelulusan bangunan dan implikasi- implikasi sekiranya kelulusan bangunan telah ketelanjuran. (4 markah)**

**P.1, 2001 - SOALAN 2**

**(25 markah)**

Anda telah dilantik sebagai Arkitek bagi sebuah pembangunan bercampur yang mengandungi sebuah podium kedai/ pejabat serta satu blok unit- unit kediaman 18 tingkat di atas podium tersebut. Pemaju telah memaklumkan kepada anda bahawa ia bercadang untuk mengguna dan **menduduki podium kedai/ pejabat** terlebih dahulu sebelum menyiapkan blok kediaman di atas.

Anda dikehendaki menasihatkan pemaju mengenai **tindakan yang perlu serta prosidur** bagi memenuhi hasratnya untuk menduduki unit-unit kedai/ pejabat itu. (10 markah)

## **P.1, 2001 - SOALAN 2**

**(25 markah)**

### JAWAPAN:

Arkitek boleh menasihatkan klien bagi mendapatkan Perakuan Kelayakan Menduduki Sebahagian selaras dengan peruntukkan di bawah UBBL 27 dan SDBA seksyen 70(20).

Akitek boleh menasihatkan klien berbincang dengan MC dan mendapat keizinan daripada MC bagi menduduki bahagian yang telah disiapkan.

### Di bawah Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, UUK27 dinyatakan:

UUK 27 (1) -PSP boleh mengeluarkan partial CCC sepertimana Borang F1 bagi mana-mana bahagian bangunan yang telah siap sebahagian & kenakan apa-apa syarat berhubung kesihatan dan keselamatan awam.

Partial CCC tidak boleh dikeluarkan kecuali semua perkhidmatan perlu, termasuk jalan akses, pandangan darat, tempat letak kereta, parit, pemasangan alat-alat kebersihan, air dan elektrik, lif bomba, pili bomba dan lain-lain jika dikehendaki, kehendak-kehendak pembentungan dan pembuangan sampah untuk bangunan yang siap sebahagian itu telah disediakan.

UUK 27(2)-Partial CCC efektif sehingga keseluruhan bangunan siap sepenuhnya dan CCC dikeluarkan mengikut UUK 25.

UUK 28-Adalah satu kesalahan di bawah Akta jika PSP gagal mematuhi notis ketidakpatuhan dari PBT

**Di bawah Akta Jalan, Parit & Bangunan (Akta 133) dinyatakan:**

Kl. 70(21)-Sebelum mengeluarkan CCC, adalah menjadi kewajiban PSP untuk memastikan :

- bangunan yang disiapkan menepati pelan-pelan yang diluluskan dan kehendak - peruntukan Akta ini dan UUK yang dibuat dibawahnya
- bangunan itu telah dibina dan disiapkan dengan sepatuhnya menepati pelan-pelan yang diluluskan oleh PBT.
- bahawa bangunan itu selamat dan layak untuk diduduki.

*Terima Kasih...*