

TERBITAN KES TAHUN

1997

BULETIN

RAYUAN

LEMBAGA RAYUAN NEGERI PULAU PINANG EDISI KE-7



KANDUNGAN

SIDANG PENGARANG

PERUTUSAN YB

PRAKATA PENGARAH

PERSPEKTIF PENDAFTAR

ISTILAH PERUNDANGAN

LR/SP/4/97

LR/PP/10/97

LR/SP/11/97

STATISTIK PBT

STATISTIK RAYUAN 1997

1

2

3

4 - 5

6

7

8 - 9

10 - 12

13

14 - 17



PENASIHAT
ENCIK MOHD MUNIZAM BIN ABDUL AZIZ



EDITOR
ENCIK ANNAI MINSAI



KETUA EDITOR
CIK NINA IZURIN BINTI YAHYA

sidang

Pengarang



AHLI
JAWATANKUASA
PUAN RAKIAH BINTI LAIDIN



AHLI
JAWATANKUASA
ENCIK MOHD FADZLI BIN AHMAD



AHLI
JAWATANKUASA
CIK FIFI HIDAYAH BINTI ALWI



AHLI
JAWATANKUASA
ENCIK ISMIT BIN YUSOF



PEREKA GRAFIK
CIK NUR AKLILI RIANA BINTI ROZALI



PEREKA GRAFIK
ENCIK ROSLAN BIN MD SIDEK



PERUTUSAN

Penerbitan Buletin Rayuan Negeri Pulau Pinang adalah merupakan terbitan khas bagi kes-kes tahun 1997. Ianya adalah merupakan usaha-usaha berterusan yang bertujuan untuk memberikan kefahaman dan makluman kepada orang awam.

Lembaga Rayuan yang ditubuhkan oleh Pihak Berkuasa Negeri adalah selari dengan prinsip Cekap, Akauntibiliti dan Telus yang dipelopori oleh Kerajaan Negeri adalah sebagai 'medium' dalam meningkatkan sistem penyampaian kerajaan kepada rakyat dalam menyediakan maklumat kes-kes Lembaga Rayuan sebagai rujukan dan panduan dalam isu-isu perancangan bandar dan desa di negeri ini.

Dalam konteks yang lain, Lembaga Rayuan juga dilihat sebagai 'platform' bagi kerajaan negeri untuk menyelesaikan pertikaian di antara dua pihak iaitu Pihak Berkuasa Perancang Tempatan dengan pihak awam atau pemohon yang terkilan dengan keputusan pihak berkuasa sebagaimana yang diperuntukan di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

Maka usaha terbitan kes Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang ini, diharap dapat menjadi rujukan serta panduan bukan sahaja mengenai kes-kes Lembaga Rayuan bahkan juga peranan Lembaga Rayuan dalam membuat keputusan-keputusan yang berkualiti tinggi berdasarkan fakta dan peruntukan undang-undang.

Adalah diharapkan melalui penerbitan buletin ini, kedudukan Lembaga Rayuan di Negeri Pulau Pinang yang telah dikenali di pelbagai peringkat ini, akan terus maju dan lebih dikenali sebagai peneraju pengurusan dan pentadbiran kerajaan yang telus dan efisien.

Y.B. TUAN JAGDEEP SINGH DEO A/L KARPAL SINGH
AHLI MAJLIS MESYUARAT
KERAJAAN NEGERI PULAU PINANG
(PERANCANGAN BANDAR & DESA DAN PERUMAHAN)

Prakata mohd munizam bin abdul aziz PENGARAH



Bersyukur kita ke hadrat Ilahi atas rahmat dan izin-Nya, Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang dapat menerbitkan Buletin Lembaga Rayuan siri ke-7 pada tahun 2014 dengan jayanya.

Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang yang ditubuhkan pada tahun 1985 merupakan yang pertama sekali ditubuhkan di Malaysia, sebaik sahaja Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] diterimapai di Negeri Pulau Pinang. Lanjutan dari itu, Kaedah Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang telah disiapkan dan diwartakan pada tahun 1989.

Lembaga Rayuan merupakan satu badan berkecuali yang ditubuhkan oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah peruntukan seksyen 36, Akta 172 yang mempunyai sifat-sifat sebuah *inferior tribunal* dan melaksanakan fungsi *quasi-judicial* yang dipertanggungjawabkan mendengar, mempertimbang dan membuat keputusan-keputusan bagi kes-kes rayuan kebenaran merancang yang dikemukakan di bawah peruntukan Akta 172.

Berdasarkan perenggan 23(1)(a), Akta 172, ianya adalah berkaitan rayuan pemohon Kebenaran Merancang yang kebenaran merancangnya ditolak oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) atau rayuan pemohon kebenaran merancang yang tidak berpuashati dengan syarat-syarat kelulusan yang dikenakan oleh PBPT. Perenggan 23(1)(b) pula berkaitan dengan rayuan oleh lot berjiran atau pembantah ke atas kelulusan Kebenaran Merancang yang diberikan oleh PBPT. Perenggan 25(9) pula perihal perayu yang terkilan dengan amaun pampasan yang ditawarkan oleh PBPT bersabitkan daripada penarikbalikan atau pengubahsuaian Kebenaran Merancang/ Pelan Bangunan manakala subseksyen 30(2) bagi perayu yang terkilan untuk mematuhi Notis Permintaan. Subseksyen 30(7) adalah bagi perayu yang tidak berpuas hati dengan amaun pampasan akibat daripada notis permintaan; subseksyen 35(C) rayuan terhadap Perintah Pemeliharaan Pokok; subseksyen 35(D) pula adalah bagi perayu yang tidak berpuashati dengan pampasan di bawah Perintah Pemeliharaan Pokok; manakala subseksyen 35(E) bagi perayu yang ingin merayu mengenai arahan penggantian pokok.

Walau bagaimanapun, sehingga hari ini Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang hanya menerima kes-kes di bawah perenggan 23(1)(a) dan 23(1)(b) sahaja. Berdasarkan amalan sekarang perayu boleh mendaftarkan rayuan mereka dengan datang sendiri ke Unit Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang yang berpejabat di Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri melalui Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri dengan melengkapkan beberapa dokumen dan dikenakan bayaran fi yang nominal. Rayuan-rayuan yang telah didaftarkan ini akan dibicarakan mengikut ketetapan tarikh perbicaraan oleh Y. Bhg Dato' Pengerusi Lembaga Rayuan. Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang mengadakan perbicaraan beberapa kali di dalam sebulan dan kini dengan pelantikan Timbalan Pengerusi, pengendalian kes-kes akan dapat diperkerapkan lagi untuk kemudahan orang ramai. Hasrat utama Kerajaan Negeri adalah dengan wujudnya Lembaga Rayuan ini, kepentingan semua pihak dapat diseimbangkan dan memastikan tiada pihak yang merasa terkilan dengan keputusan PBPT.

Di Pihak Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang kami memberi komitmen untuk terus berkongsi ilmu dari kes-kes Lembaga Rayuan ini dengan anda semua. Semoga isu-isu yang berbangkit di dalam kes-kes Lembaga Rayuan yang kami terbitkan ini dapat memberi manfaat kepada pembaca semua.

Sekian, Terima Kasih.

MOHD MUNIZAM BIN ABDUL AZIZ

TIMBALAN PENGARAH

JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA NEGERI PULAU PINANG

PERSPEKTIF PENDAFTAR



ANNAI MINSAI
PENDAFTAR
LEMBAGA RAYUAN
NEGERI PULAU PINANG
Annai_Minsai@penang.gov.my

Salam bahagia dan berjumpa lagi dalam buletin rayuan edisi ke tujuh.

Untuk makluman para pembaca yang budiman, sebagai pendaftar lembaga rayuan yang baru dilantik pada 1 Oktober 2014, saya ingin mengucapkan salam perkenalan kepada para pembaca sekalian.

Secara ringkasnya, saya telah bertugas sebagai ketua unit Pusat Setempat (OSC) di Majlis Daerah Jeli Kelantan sebelum ditukarkan di Bahagian Perancangan Koporat dan Lembaga Rayuan Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang pada 1 Julai 2014. Pengalaman bertugas sebagai Ketua Unit OSC dan pendaftar lembaga rayuan mempunyai hubungkait dalam memahami proses membuat keputusan perancangan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT).

Pengalaman bertugas sebagai Ketua Unit OSC di Pihak Berkuasa Perancang Tempatan yang mengurus permohonan-permohonan kebenaran merancang oleh pihak perunding, orang awam dan pemaju memberi peluang kepada kita untuk mempelajari bagaimana sesuatu kelulusan permohonan kebenaran merancang itu diberikan. Kelulusan Pelan Kebenaran Merancang diberikan secara mutlak oleh PBPT setelah mengambil kira dokumen Rancangan Pemajuan seperti Rancangan Tempatan yang telah diwartakan serta diterimapakai dan syarat-syarat agensi teknikal dalaman dan luaran. Manakala pengalaman sebagai pendaftar lembaga rayuan di peringkat negeri ini pula, menerima rayuan-rayuan tentang penolakan, pembantah lot berjiran dan syarat-syarat kebenaran merancang yang telah diberikan oleh PBPT untuk dipertimbangkan oleh pengerusi, timbalan pengerusi dan ahli panel lembaga rayuan sama ada keputusan perancangan yang diberikan oleh PBPT tersebut adalah munasabah atau sebaliknya.

Sebagai Pihak Berkuasa Perancang Tempatan, kelulusan atau penolakan kebenaran merancang adalah keputusan terbaik yang telah diputuskan

setelah mengambil kira kepentingan semua pihak berdasarkan prinsip-prinsip perundangan dan garis panduan-garis panduan menerusi perundingan atau mesyuarat dengan agensi-agensi teknikal.

Manakala daripada pandangan seorang perayu pula penolakan dan syarat-syarat kebenaran merancang yang diberikan, dianggap sebagai tidak sempurna, tidak kukuh, tidak rasional dan tidak mengambil kira senario semasa serta faktor setempat. Dengan itu wujudlah pertikaian diantara Pihak Berkuasa Perancang Tempatan dengan pemilik tanah, pemaju, pembantah lot berjiran dan orang awam. Pertikaian-pertikaian inilah yang dibawa oleh perayu yang terdiri daripada pemilik tanah, pembantah lot berjiran, pemaju dan orang awam yang terkilan dengan kelulusan, penolakan dan syarat-syarat kebenaran merancang yang diberikan oleh PBPT ke Lembaga Rayuan.

Sehingga ke hari ini Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang hanya menerima kes di bawah perenggan 23(1)(a) dan perenggan 23(1)(b). Jenis kes rayuan yang banyak diterima ialah kes rayuan mengikut peruntukan perenggan 23(1)(b). Perenggan 23(1)(b) adalah berkaitan rayuan seseorang yang terkilan dengan keputusan pihak berkuasa perancang tempatan berhubung dengan bantahannya. Dalam erti kata lain, adalah terdiri daripada pembantah daripada tanah berjiran (lot berjiran) yang terkilan dengan keputusan pihak berkuasa perancang tempatan dalam pemberian kelulusan kebenaran merancang sesuatu aktiviti atau projek pemajuan.

Di Negeri Pulau Pinang dimana tidak ada rancangan tempatan di kedua-dua Pihak Berkuasa Perancang Tempatan iaitu Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan Majlis Perbandaran Seberang Perai yang diwartakan, sebarang jenis permohonan kebenaran merancang untuk aktiviti pemajuan dan pertimbangan keputusan perancangan adalah dibuat berdasarkan keperluan subseksyen 21(6) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

Mengikut subseksyen 21(6) Jika pemajuan yang dicadangkan itu bertempat di sesuatu kawasan yang berkenaan dengannya tidak ada rancangan tempatan pada masa ini, maka, setelah menerima permohonan untuk kebenaran merancang atau jika arahan telah diberikan di bawah subseksyen (3), setelah dipatuhi arahan itu, pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah, melalui notis secara bertulis yang disampaikan kepada pemunya tanah berjiran, memberitahu mereka akan hak mereka untuk membantah permohonan itu dan untuk menyatakan alasan bagi bantahan mereka dalam masa dua puluh satu hari dari tarikh notis itu disampaikan.

Sehubungan dengan itu, pihak berkuasa perancang tempatan perlu mengenalpasti pemunya tanah berjiran berdasarkan takrifan tanah berjiran mengikut subseksyen 21(8) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) seperti berikut:-

- a. Tanah yang bersempadan dengan tanah yang berhubungan dengan sesuatu permohonan dibawah seksyen ini.
- b. Tanah yang dipisahkan dari tanah yang berhubungan dengan sesuatu permohonan yang dibuat di bawah seksyen ini oleh mana-mana jalan, lorong, parit atau tanah rizab yang lebarnya tidak melebihi 20 meter dan yang akan bersempadan dengan tanah yang berhubungan dengan permohonan itu jika tidak kerana dipisahkan oleh jalan, lorong, parit atau tanah rizab itu.
- c. Tanah yang terletak dalam jarak 200 meter dari sempadan tanah yang berhubungan dengan sesuatu permohonan di bawah seksyen ini jika jalan masuk ke tanah yang berhubungan dengan permohonan itu ialah jalan mati yang digunakan oleh pemunya tanah itu dan pemunya tanah yang berhubungan dengan permohonan itu.

Jika ada bantahan yang diterima menurut subseksyen (6) iaitu pemunya tanah berjiran, pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah dalam masa tiga puluh hari selepas tamatnya tempoh bantahan boleh dibuat, perlu membuat proses siasatan dan pendengaran mengenai pemohon untuk kebenaran merancang itu dan mana-mana orang yang telah memasukkan bantahan.

Dalam proses siasatan dan pendengaran mengenai pemohon kebenaran merancang dan bantahan oleh pemunya tanah berjiran, pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah membuat keputusan mengenai permohonan untuk kebenaran merancang itu.

Setelah keputusan mengenai permohonan kebenaran merancang itu telah dibuat oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan dan pemunya tanah berjiran rasa terkilan dengan keputusan tersebut, maka pemunya tanah berjiran mempunyai hak untuk membuat rayuan kepada Lembaga Rayuan dalam tempoh satu bulan dari tarikh keputusan itu dikemukakan kepadanya. Ini adalah selaras dengan peruntukan perenggan 23 (1)(b) iaitu seseorang yang telah membuat bantahan menurut subseksyen 21(6) dan yang terkilan dengan keputusan pihak berkuasa perancang tempatan berhubung dengan bantahannya boleh mengemukakan rayuan kepada Lembaga Rayuan.

Dengan perkongsian yang ringkas mengenai tanah berjiran mengikut subseksyen 21(8) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), di harap dapat menjadi panduan kepada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan dan orang awam dalam isu-isu perancangan dan pembangunan.

Selamat membaca.

**PENDAFTAR LEMBAGA RAYUAN
NEGERI PULAU PINANG**

Annai_Minsai@penang.gov.my

“Peruntukan perenggan 23(1)(b) iaitu seseorang yang telah membuat bantahan menurut subseksyen 21(6) dan yang terkilan dengan keputusan pihak berkuasa perancang tempatan berhubung dengan bantahannya boleh mengemukakan rayuan kepada Lembaga Rayuan.”





ISTILAH PERUNDANGAN

INJUKSI

Perintah mahkamah supaya defenden melakukan/tidak melakukan sesuatu perkara.

PENALTY

Dendaan/pembayaran wang dibuat kerana mungkir janji atau sesuatu yang bertentangan dengan syarat dalam kontrak.

PLAINTIF

Seseorang yang mengambil tindakan undang-undang terhadap tertuduh.

AFFIDAVIT

Pernyataan bertulis atas nama seseorang membuat pengakuan dalam kes sivil/kes jenayah.

SAMAN

Dokumen dengan nama tertuduh dikehendaki menghadirkan diri di mahkamah pada masa yang ditetapkan.

SAPINA

Arahan terhadap seseorang untuk hadir ke mahkamah kerana berkaitan dengan perbicaraan.

ULTRA VIRES

Perbuatan yang melampaui batas undang-undang.

PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG UNTUK MENGAMBIL BALIK SEBAHAGIAN TANAH TAPAK PENCAWANG UTAMA UNTUK TUJUAN KEMAJUAN MASA HADAPAN DIATAS LOT 7481, [HS(D) 2390], MUKIM. 14, SEBERANG PERAI TENGAH (SPT). UNTUK TETUAN FUNG YIK SDN. BHD.

NAMA & ALAMAT PERAYU

Tetuan Fung Yik Sdn Bhd

Wisma Asas, 228B, Lebuhr Chulia, 10200 Pulau Pinang.

RESPONDEN

Majlis Perbandaran Seberang Perai

PANEL

Y. A Tuan Jeffrey Tan Kok Wha (Pengerusi)

YBhg. Tuan Hj. Ghazi B. Ishak

En. Peter Oon Peh Tchin

LATAR BELAKANG

Rayuan ini telah dikemukakan oleh Tetuan Fung Yik Sdn Bhd (Perayu) yang merupakan tuan punya berdaftar tanah nombor Lot 7481, (H.S.(D) 2390), Mukim 14, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang (tanah tersebut). Perayu, telah membuat permohonan kepada Jabatan Perancang Bandar, Majlis Perbandaran Seberang Perai (Responden) selaku pihak berkuasa perancang tempatan untuk kebenaran merancang untuk mengambil balik sebahagian tanah tapak pencawang utama untuk tujuan kemajuan masa hadapan di atas tanah tersebut.



ALASAN PENOLAKAN KM

Responden setelah menimbangkan permohonan Perayu dan mengambil kira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang telah membuat keputusan menolak kebenaran merancang kepada Perayu kerana Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Tengah melalui suratnya bertarikh 16hb Oktober 1996 menyatakan tanah berkenaan telah diperuntukkan kepada Tenaga Nasional Berhad (TNB) untuk tujuan tapak pencawang utama. Oleh yang demikian, permohonan untuk mengambil sebahagian tanah berkenaan adalah tidak disokong. Selain itu, jenis dan syarat-syarat nyata bagi tanah tersebut adalah untuk tujuan tapak pencawang utama TNB.

ALASAN RAYUAN

- * Setelah bangunan pencawang utama TNB siap didapati masih ada lagi baki tanah kosong di atas tanah tersebut.
- * Pihak TNB pula tidak memerlukan baki tanah kosong berkenaan.
- * Pihak TNB tidak ada halangan bagi pemaju mengambil balik sebahagian tanah tapak pencawang utama ini.

KEPUTUSAN

Setelah mendengar hujah-hujah perayu dan responden dan setelah mengambilkira perkara-perkara yang dikehendaki di bawah undang-undang, Lembaga Rayuan telah memutuskan untuk menolak rayuan ini.

PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG UNTUK PEMAJUAN SEBUAH RUMAH PAMERAN BUAH-BUAHAN TROPIKA SEMENTARA DIATAS SEBAHAGIAN LOT 422 (LOT BARU 2851) MUKIM. 18, DAERAH TIMUR LAUT (DTL), JALAN KEBUN BUNGA, PULAU PINANG. UNTUK TETUAN PACIFIC STYLE HOLIDAYS SDN. BHD.



NAMA & ALAMAT PERAYU

Tetuan Pacific Style Holidays Sdn. Bhd
Sunshine Square, 1 Jalan Mahsuri
11950 Bayan Baru, Pulau Pinang.

RESPONDEN

Majlis Perbandaran Pulau Pinang

PANEL

Y.A Dato' Tuan Jeffrey Tan Kok Wha (Pengerusi)
Dato' Hj. Sidek Elamdin
Dr. Ong Hean Tee

LATAR BELAKANG

Rayuan ini telah dikemukakan oleh Pacific Style Holidays Sdn Bhd (Perayu) yang merupakan pemilik berdaftar tanah nombor lot. 422 (lot baru 2851), Mukim 18, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang (tanah tersebut). Perayu telah membuat permohonan kepada Jabatan Perancang Bandar, Majlis Perbandaran Pulau Pinang (Responden) selaku pihak berkuasa perancang tempatan untuk kebenaran merancang bagi membina sebuah rumah pameran buah-buahan tropika sementara di atas sebahagian tanah tersebut.

Setelah menimbangkan permohonan Perayu dan dengan mengambilkira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang, Responden telah membuat keputusan pada 10hb September 1997 untuk menolak permohonan Perayu kerana Perayu tidak mematuhi syarat yang diberikan oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan di dalam dokumen perjanjian sewa tanah antara Perayu dan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. Di dalam perjanjian tersebut, bangunan yang dibina perlu bersifat sementara sahaja tetapi Perayu telah membina bangunan yang mempunyai struktur kekal di atas tanah tersebut.

Keputusan menolak cadangan kebenaran merancang telah dimaklumkan kepada Perayu oleh Responden melalui surat bertarikh 22hb Oktober 1997.

Perayu yang terkilan dengan keputusan Responden telah mengemukakan Notis Rayuan terhadap keputusan pihak berkuasa perancang tempatan kepada Lembaga Rayuan bertarikh 7 November 1997 mengikut kaedah 4(2)(a) Keadah-Kaedah Lembaga Rayuan 1989 mematuhi peruntukan seksyen 23(1)(a) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

DEWAN PERSIDANGAN LEMBAGA RAYUAN NEGERI PULAU PINANG

JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA NEGERI PULAU PINANG

KAUNTER PENDAFTARAN



ALASAN PENOLAKAN KM

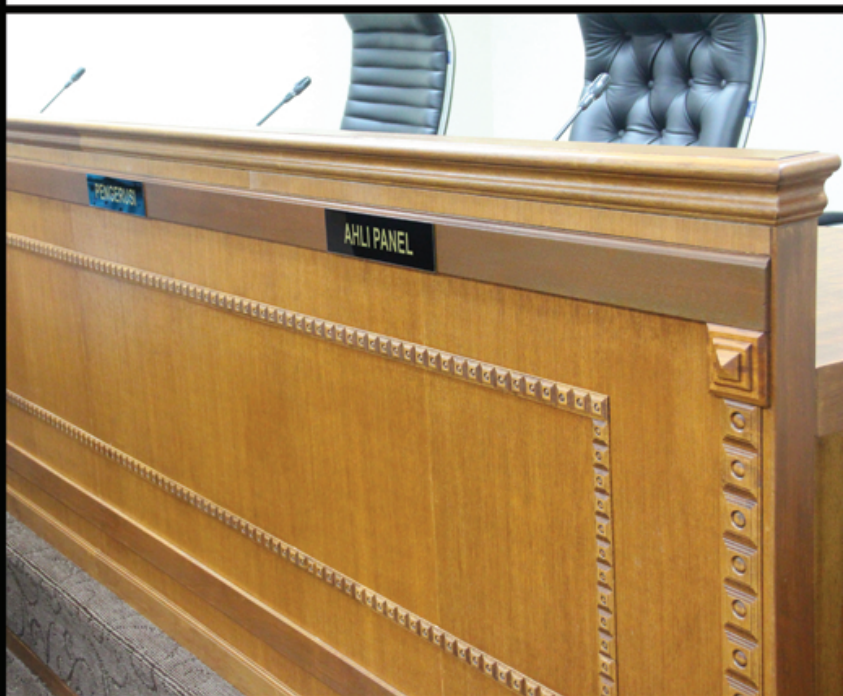
Setelah menimbangkan permohonan Perayu dan dengan mengambilkira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang, Responden telah membuat keputusan pada 10hb September 1997 untuk menolak permohonan Perayu kerana Perayu tidak mematuhi syarat yang diberikan oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan di dalam dokumen perjanjian sewa tanah antara Perayu dan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. Di dalam perjanjian tersebut, bangunan yang dibina perlu bersifat sementara sahaja tetapi Perayu telah membina bangunan yang mempunyai struktur kekal di atas tanah tersebut.

ALASAN RAYUAN

Kenyataan Majlis melalui surat bertarikh 22hb oktober 1997 bahawa Perayu tidak mematuhi syarat Pesuruhjaya Tanah Persekutuan adalah tidak benar kerana Perayu telah mematuhi syarat berkenaan.

KEPUTUSAN

Setelah mendengar hujah-hujah dari Perayu dan Responden dan setelah mengambilkira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang, Lembaga Rayuan telah memutuskan untuk menolak rayuan ini.



PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG UNTUK PINDAAN 12 UNIT RUMAH BERKEMBAR & 2 BUAH RUMAH SESEBUAH YANG TELAH DILULUSKAN KEPADA CADANGAN MENDIRIKAN 12 UNIT, KEDAI, PEJABAT 2 TINGKAT & 11 UNIT RUMAH TERES 2 TINGKAT DIATAS LOT 991-1004, MUKIM.9, SEBERANG PERAI SELATAN (SPS) UNTUK TETUAN T.A MUTIARA SDN. BHD.

NAMA & ALAMAT PERAYU

T.A Mutiara Sdn. Bhd.

6743, Jalan Raja Uda, 13700 Butterworth.

RESPONDEN

Majlis Perbandaran Seberang Perai

PANEL

Y.A Dato' Jeffrey Tan Kok Wha (Pengerusi)

Y. Bhg Dato' Khalid Ahmad bin Sulaiman

Y. Bhg Dato' Hajjah Saleena bt. Yahaya Isa



LATAR BELAKANG

Rayuan ini telah dikemukakan oleh T.A Mutiara Sdn Bhd (Perayu) yang merupakan tuan punya berdaftar tanah nombor Lot 991 hingga 1004, Mukim 9, Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang (tanah tersebut). Perayu telah membuat permohonan kepada Jabatan Perancang Bandar, Majlis Perbandaran Seberang Perai (Responden) selaku pihak berkuasa perancang tempatan untuk kebenaran merancang bagi meminda pembinaan 12 unit rumah berkembar dan 2 buah rumah yang telah dibenarkan kepada cadangan mendirikan 12 unit kedai/pejabat 2 tingkat dan 11 unit rumah teres 2 tingkat di atas tanah tersebut.

Responden, setelah menimbangkan permohonan Perayu dan dengan mengambilkira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang telah membuat keputusan pada 31hb Oktober 1997 untuk menolak kebenaran merancang kepada Perayu kerana unit-unit kediaman yang ingin dipinda menjadi kedai/pejabat tidak sesuai memandangkan kawasan tersebut telah dikhaskan untuk kediaman.

Perayu yang terkilan dengan keputusan Responden telah mengemukakan Notis Rayuan terhadap keputusan pihak berkuasa perancang tempatan kepada Lembaga Rayuan bertarikh 18 Disember 1997 mengikut Kaedah 4(2)(a) Kaedah-kaedah Lembaga Rayuan 1989 mematuhi peruntukan seksyen 23(1)(a) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976.



ALASAN PENOLAKAN KM

Responden, setelah menimbang permohonan Perayu dan dengan mengambilkira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang telah membuat keputusan pada 31hb Oktober 1997 untuk menolak kebenaran merancang kepada Perayu kerana unit-unit kediaman yang ingin dipinda menjadi kedai/pejabat tidak sesuai memandangkan kawasan tersebut telah dikhaskan untuk kediaman.

ALASAN RAYUAN

Cadangan mendirikan kedai/pejabat tanah adalah untuk menyediakan kemudahan kepada penduduk terutamanya di dalam skim perumahan ini serta orang ramai di persekitaran berhampiran. Contohnya kedai-kedai runcit, kedai kopi serta sebarang klinik yang dibuka di taman ini akan mendatangkan faedah yang tidak terhingga kepada penduduk-penduduk serta orang ramai seperti memberikan kemudahan tanpa penduduk bergerak jauh ke bandar untuk mendapatkan keperluan-keperluan asas diatas.

Wujudnya keperluan untuk meminda barisan hadapan kediaman berkenaan dengan menyediakan kedai/pejabat memandangkan di persekitaran berhampiran tiadanya kemudahan kedai-kedai untuk kemudahan penduduk taman ini. Dengan berbuat demikian, ianya akan mengelak kemungkinan unit-unit kediaman berkenaan dijadikan kedai/premis perniagaan secara haram yang mana akan mendatangkan masalah kepada Majlis Kerajaan Tempatan dan kehilangan kutipan cukai taksiran.

Memberi peluang membuka perniagaan serta perkhidmatan kepada orang ramai yang berminat menceburinya dengan penyediaan unit-unit kedai/pejabat berkenaan.

Hanya unit-unit kediaman di barisan hadapan (menghadap jalan besar; Jalan Permatang Tok Mahat) yang akan ditukarkan kepada kedai/pejabat. Barisan belakang hanya ditukarkan kepada unit-unit rumah teres dua tingkat dan dikekalkan sebagai kediaman. Oleh yang demikian ianya tidak mendatangkan sebarang masalah dan kacauganggu kepada kepentingan penduduk sedia ada.



Adalah menjadi kebiasaan skim perumahan menyediakan kemudahan rumah kedai/kedai pejabat sebagai sokongan/kemudahan kepada skim tersebut. Contohnya banyak skim perumahan sedia ada yang mengandungi rumah-rumah kediaman dengan kedai campur sekali seperti Taman Fajar di Nibong Tebal, Seberang Perai Selatan yang mana kedai-kedainya menghadap jalan besar dan rumah-rumah kediamannya dibarisan belakang. Terdapat juga beberapa skim perumahan sedia ada contohnya Jalan Gan Chai Leng dan Tingkat 4 di Chai Leng Park, Jalan Bijak di Taman Mutiara (Bukit Mertajam), Jalan Chain Ferry, Jalan Baru di Taman Supreme, Kim Sar Garden di Bukit Mertajam yang mana rumah kediaman sediaada telah diluluskan diubah kegunaan kepada premis perniagaan memandangkan terdapatnya keperluan serta permintaan untuk berbuat demikian pada ketika ini.

Kesemua Jabatan-Jabatan Teknikal telah pun memberi ulasan serta sokongan kepada permohonan ini. Ini menunjukkan bahawa tiada masalah permohonan dari segi teknikal.

Dengan kelulusan kepada permohonan pindaan dari rumah kediaman kepada kedai/pejabat, pihak Majlis Kerajaan Tempatan seharusnya dapat menambahkan sumber pendapatan dengan kutipan cukai taksiran dan cukai pintu ke atas unit-unit berkenaan.

KEPUTUSAN

Setelah mendengar hujah-hujah Perayu dan Responden, dan setelah mengambilkira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang, Lembaga Rayuan telah membuat keputusan untuk menolak rayuan Perayu.

STATISTIK MENGIKUT PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT) TAHUN 1997

PBT	DAERAH	KATEGORI KES		KEPUTUSAN	BILANGAN KES
		S23(1)(a)	S23(1)(b)		
MPPP	DTL	6	0	DITOLAK DIBATALKAN	1 5
MPSP	SPT	2	0	DITOLAK DIBATALKAN	1 1
	SPS	3	0	DITOLAK DIBATALKAN	1 2
JUMLAH		11	0		11

STATISTIK KE LEMBAGA RAYUAN 1997 MENGIKUT PBT DI PULAU PINANG

PBT	BIL. KES DIBENARKAN	JUMLAH KES KESELURUHAN	% KEKALAHAN
MPPP	0	6	0%
MPSP	0	5	0%
JUMLAH	0	11	0%

RUJUKAN

MPPP - Majlis Perbandaran Pulau Pinang

MPSP - Majlis Perbandaran Seberang Perai

NO. RUJUKAN	TAJUK KES	DAERAH	MUKIM/SEKSYEN	KATEGORI KES	NAMA PENERUSI	TARIKH RAYUAN DIKEMUKAKAN	NAMA DAN ALAMAT PERAYU	NAMA DAN ALAMAT AGEN/WAKIL	HURAIAN RINGKAS MENGENAI RAYUAN	KEPUTUSAN LEMBAGA
LR/PP/1/97	Permohonan Kebenaran Merancang Untuk Cadangan Pemajuan Bercampur 16 Tingkat Terdiri Daripada 1 Blok Rumahpangsa 9 - 10 Tingkat (65 Mp) (85 Unit) 1 Tingkat Kemudahan Masyarakat Dan 5 Tingkat Podium Perdagangan Serta 3 Tingkat Tempat Letak Kereta Di Atas Lot 10, Sek. 6, Georgetown, DTL, Jalan Rawang, Pulau Pinang. Untuk Tetuan Nagasari Abadi Sdn. Bhd.	DTL	Sk.6	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	6/1/1997	Tetuan Nagasari Abadi Sdn. Bhd. 212, Lebuhr Pantai, 10300, Pulau Pinang.	Tiada	Pihak berkuasa Perancang Tempatan MPPP telah menolak cadangan diatas sebab-sebab yang berikut :- i) Pemajuan di cadangkan adalah tidak selaras dengan perlingkungan kawasan ini iaitu kediaman dan kawasan lapang dan tidak menepati dengan garis panduan Majlis sediada.	BATAL
LR/PP/2/97	Permohonan Kebenaran Merancang Untuk Mendirikan Sebuah Ruang Pameran Kereta Dan Pejabat Pentadbiran Diatas Lot 923, Sek. 9 W, Georgetown, DTL, Lintang Kg. Jawa, Pulau Pinang.Untuk Tetuan Chuah Theow Eng.	DTL	Sk.9W	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	1/2/1997	Tetuan Chuah Theow Eng, 171-N, Jalan Sungai Pinang, 10150, Pulau Pinang.	Tiada	Pihak berkuasa Perancang Tempatan MPPP telah menolak cadangan diatas sebab-sebab yang berikut :- i) Tidak selaras dengan Pelan dasar perancangan dan Kawalan pemajuan yang menunjukkan perlingkungan lot ini sebagai “ Perumahan Am”	BATAL
LR/PP/3/97	Permohonan Kebenaran Merancang Untuk Cadangan Pembinaan Semula Kepada Premis No. 21 Sediada, Jalan Vermont, Rumah Kembar 2 Tingkat Sediada Menjadi 3 Tingkat Di Atas Lot 1148, Sek. 3, Bandar Georgetown, DTL, Pulau Pinang.Untuk Tetuan Lim Hai Hong @ Lim hai Hak.	DTL	Sk.3	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	27/3/1997	Tetuan Lim Hai Hong @ Lim hai Hak, No. 21, Jalan Vermont, 10450, Pulau Pinang.	CLC Consultants, Wisma Sri Mata, 54-04-05 Jalan Van Praagh, 11600, Pulau Pinang.	Pihak berkuasa Perancang Tempatan MPPP telah menolak cadangan diatas sebab-sebab yang berikut :- a) Cadangan rumah berkembar 3 tingkat adalah tidak sepadan dengan ketinggian sediada kawasan perumahan tetap tersebut di bawah Pelan dasar Perancangan & Kawalan Pemajuan.	BATAL
LR/SP/4/97	Permohonan Kebenaran Merancang Untuk Mengambil Balik Sebahagian Tanah Tapak Pencawang Utama Untuk Tujuan Kemajuan Masa Hadapan Diatas Lot 7481, [Hs(D) 2390], Mk. 14, SPT. Untuk Tetuan Fung Yik Sdn. Bhd.	SPT	Mk.14	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	17/4/1997	Tetuan Fung Yik Sdn. Bhd. 228-B, Lebuhr Chulia, 10200, Pulau Pinang.	Tiada	Pihak berkuasa perancang tempatan MPSP telah menolak kebenaran merancang diatas sebab-sebab yang berikut :- i) Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Tengah melalui suratnya bil. PTSPT/E/310/46 bertarikh 16 Oktober 1996 menyatakan tanah berkenaan telah diperuntukan kepada TNB untuk tujuan tapak pencawang utama. ii) Jenis dan syarat-syarat nyata bagi lot 7481, Mk. 14, Seberang Perai Tengah adalah untuk tujuan tapak pencawang utama(TNB).	TOLAK
LR/SP/5/97	Permohonan Kebenaran Merancang Untuk Cadangan Mendirikan 29 Unit Kedai/ Pejabat 2 Tingkat Di Atas Lot 363, Mk. 14, SPS. Untuk Tetuan Allied Western (M) Sdn. Bhd.	SPS	Mk.14	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	11/6/1997	Tetuan Allied Western (M) Sdn. Bhd. Blok F, Ground Floor, Mar Vista Resort, No. 1, B. Feringgi.	Tiada	Pihak berkuasa perancang tempatan MPSP telah menolak kebenaran merancang diatas sebab-sebab yang berikut :- i) Permohonan untuk cadangan ini bercanggah dengan PELAN Rancangan Struktur Seberang perai yang diwartakan dimana lot tersebut disyorkan untuk tujuan pertanian. ii) Lot cadangan pembangunan ini juga terlibat dengan pengambilan balik tanah oleh kerajaan untuk tujuan tapak masjid dan tanah perkuburan Bukit Tambun sepertimana yang dinyatakan oleh PTD melalui surat bil. (3)dln.PTSPS/AM/148/MK.14/56 bertarikh 3 Feb. 1997.	BATAL

STATISTIK RAYUAN 1997

NO. RUJUKAN	TAJUK KES	DAERAH	MUKIM/SEKSYEN	KATEGORI KES	NAMA Pengerusi	TARIKH RAYUAN DIKEMUKAKAN	NAMA DAN ALAMAT PERAYU	NAMA DAN ALAMAT AGEN/WAKIL	HURAIAN RINGKAS MENGENAI RAYUAN	KEPUTUSAN LEMBAGA
LR/PP/6/97	Permohonan Kebenaran Merancang Untuk Mendirikan Sebuah Bangunan Pejabat Sementara 2 Tingkat Diatas Lot 1047, Sek. 13, Georgetown, DTL, Jalan Larut, Pulau Pinang. Untuk Tetuan Cherating Properties Sdn. Bhd.	DTL	Sk.13	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	9/7/1997	Tetuan Cherating Properties Sdn. Bhd. No. 5, taman Berjaya, 10350, Pulau Pinang.	M.K Teoh Architects, No. 5, taman berjaya, 10350, Pulau Pinang	Jawatankuasa mengambil ingatan akan laporan ringkas wakil pengarah Perancangan Bandar & Pembangunan dan memutuskan supaya permohonan ini ditolak oleh sebab ianya adalah cadangan pejabat dan tidak mematuhi Pelan Dasar Perancangan & Kawalan Pemajuan yang menunjukkan tapak sebagai untuk perumahan ini.	BATAL
LR/SP/7/97	Permohonan Pengambilan Balik Tapak Tangki Najis Untuk Tujuan Bangunan (Kemajuan Masa Depan) Diatas Lot 6144, Hsd, 1843, Mk. 4, SPT. Untuk Tetuan Ultra Bina Sdn. Bhd.	SPT	Mk.4	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	24/9/1997	Tetuan Ultra Bina Sdn. Bhd. 228-B, Lebuhr Chulia, 10200, Pulau Pinang.	Tiada	PBPT MPSP menolak kebenaran merancang disebabkan : i) Syarat nyata surat hakmilik sementara lot adalah tapak tangki najis sahaja. ii) Tapak belum dipindahmilik kepada MPSP & pemaju hendaklah berbuat demikian sebelum pembatalan syarat ini dapat dipertimbangkan selaras dengan syarat kelulusan pelan kebenaran merancang bil. (20A) dlm. MPSP/70/9-44/66 Bhg. 1 (PRKR) pada 22.7.1993 iii) Pentadbir Tanah melalui surat bil. PTSPT/E/310/59 bertarikh 4.12.1996 tidak menyokong disebabkan penyerahan tapak tangki najis antara syarat diperlukan semasa kelulusan pecah sempadan.	BATAL
LR/SP/8/97	Permohonan Kebenaran Merancang Cadangan Sekim Perumahan Diatas Lot 979, Mk. 9, SPS. Untuk Tetuan Homewonders (M) Sdn. Bhd.	SPS	Mk.9	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	25/9/1997	Tetuan Homewonders (M) Sdn. Bhd. 34 Jalan Masjid Negeri, 11600, Pulau Pinang.	Tiada		BATAL
LR/PP/9/97	Permohonan Kebenaran Merancang Untuk Cadangan Untuk Membina Sebuah Hotel 17 Tingkat (376 Bilik) Terdiri Daripada 2 Tingkat Podium Dan 15 Tingkat Menara Dan 1 Tingkat Tempat Letak Kereta Bawah Tanah 1 Blok 3 Tingkat Kediaman 1 Unit Diatas Lot-Lot 77, 1245, 1246, 1247, 1248 Dan 1250 Sek. 4 Georgetown, DTL,Persiaran Gurney, Pulau Pinang. Untuk Tetuan Evergreen Laurel Hotel (M) Sdn. Bhd.	DTL	Sk.4	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	23/10/1997	Tetuan Evergreen Laurel Hotel (M) Sdn. Bhd. 16-B Pengkalan Weld, 10300, Pulau Pinang.	Tetuan Arkitek OA , 42 Jalan Masjid Negeri, 11600, Pulau Pinang.	Pihak berkuasa Perancang Tempatan MPPP telah menetapkan supaya semua kemajuan yang mempunyai 4 unit keatas hendaklah memperuntukkan 60% untuk pembeli bumiputera.	BATAL
LR/PP/10/97	Permohonan Kebenaran Merancang Untuk Sebuah Rumah Pameran Buah-Buahan Tropika Sementara Diatas Sebahagian Lot 422 (lot Baru 2851) Mk. 18, DTL, Jalan Kebun Bunga, Pulau Pinang. Untuk Tetuan Pacific Style Holidays Sdn. Bhd.	DTL	Mk.18	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	7/11/1997	Tetuan Pacific Style Holidays Sdn. Bhd. Sunshine Square, 1, Jalan Mahsuri, 11950, Bayan Baru, Pulau Pinang	Tiada	Pihak berkuasa Perancang Tempatan MPPP telah menolak cadangan diatas sebab-sebab yang berikut :- i) Permohon tidak mematuhi syarat dari Pesuruhjaya Tanah Persekutuan sebagai tuan tanah yang menetapkan bangunan yang perlu dibina adalah berbentuk sementara. Bangunan yang dibina adalah berbentuk bangunan kekal (struktur)	TOLAK
LR/SP/11/97	Permohonan Kebenaran Merancang Untuk Pindaan 12 Unit Rumah Berkembar & 2 Buah Rumah Sesbuah Yang Telah Diluluskan Kepada Cadangan Mendirikan 12 Unit, Kedai, Pejabat 2 Tingkat & 11 Unit Rumah Teres 2 Tingkat Diatas Lot 991-1004, Mk.9, SPS. Tetuan T.A Mutiara Sdn. Bhd.	SPS	SPS	S.23(1)(a)	Dato’ Jeffrey Tan Kok Hwa	18/12/1997	Tetuan T.A Mutiara Sdn. Bhd. No. 6743, Jalan Raja Muda, 13000, Butterworth. Pulau Pinang	Tiada	Jawatankuasa membincangkan dan menimbangkan pelan susunatur bil. (41A) dan memutuskan tidak meluluskan permohonan tersebut kerana unit-unit kediaman yang hendak dipinda kepada kedai/pejabat tidak sesuai memandangkan kawasan tersebut telah diluluskan untuk kediaman.	TOLAK

STATISTIK RAYUAN 1997



LEMBAGA RAYUAN NEGERI PULAU PINANG

D/A JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA
NEGERI PULAU PINANG, TINGKAT 57 KOMTAR,
10 000 PULAU PINANG

PEJABAT AM : 04 6505275
EMAIL : lembaga-rayuanpp@penang.gov.my
LAMAM WEB JABATAN : <http://jpbd.penang.gov.my>