

KRITERIA PERTIMBANGAN DALAM PEMBERIAN ULASAN DAN  
PERAKUAN PERMOHONAN UBAHSYARAT TANAH

SUHAILIZAN BINTI SULIMAN

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

KRITERIA PERTIMBANGAN DALAM PEMBERIAN ULASAN DAN  
PERAKUAN PERMOHONAN UBAHSYARAT TANAH

SUHAILIZAN BINTI SULIMAN

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi  
syarat penganugerahan ijazah  
Doktor Falsafah

Fakulti Alam Bina dan Ukur  
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2022

## DEDIKASI

*Ya Allah  
Dalam sujud ku panjatkan doa dan syukur*

*Buat Mak dan Ayah  
Hajah Zalihar Sanap dan Haji Suliman Saru  
Tak kan mampu membalas jasamu  
Hingga hari kiamat*

*Anak-anakku...  
Asyraf dan Alisya  
Kalian adalah nyawa mama  
Agar berjaya dan berjasa  
Dunia akhirat dalam rahmat*

*Suamiku .....Nazri  
Hanya kita yang tahu apa yang terpahat di hati  
Kasihmu ku bawa mati*

*Adik-adikku.....  
Nizam dan Idah, Yul dan Akma  
Agar setiap yang kalian lakukan mendapat rahmat dan berkat  
Hanya Allah yang tahu setahu tahunya.....*

## PENGHARGAAN

Bismillah, Alhamdulillah, Allahu Akbar,  
Allahumma Solli ‘ala Sayyidina Muhammad wa ‘ala Aali Muhammad

Untuk semua, izinkan ku sebut nama-nama kalian dalam setiap kali sujud, doa dan Al-Fatihah yang ku baca.

***“Aku mohon segala kebaikan yang ada pada hari ini dan hari yang akan datang sama ada yang aku tahu atau tidak. Aku mohon perlindungan dari segala perkara keburukan yang ada pada hari ini dan hari-hari berikutnya sama ada yang aku tahu atau tidak. Aku mohon akan segala takdir yang baik-baik, penuh kebaikan dan keberkatan, dengan pengakhiran yang baik dan jauhkan dari takdir yang buruk serta janganlah diuji dengan perkara yang tidak mampu ditanggung. Aku mohon Ya Allah doa ini untuk semua orang yang aku sayang....  
Aminn..aminn..aminn Ya Rabbal Alamin”***

Pastinya buat insan-insan hebat yang sentiasa dalam doa dan ingatan.

Emak, ayah, anak-anak, suami, adik - beradik dan anak-anak saudaraku.

Kerajaan Negeri khususnya YB Dato’ Haji Azmi bin Rohani yang meletakkan keyakinan agar disahut cabaran mengikuti pengajian Doktor Falsafah di samping terus berkhidmat sepenuh masa pada tugas hakiki.

UTM yang telah membuka lembaran baru Kolaborasi Pengajian Siswazah PHD Khas UTM-SUKJ yang dimulakan dengan empat (4) orang Pegawai Tadbir Negeri. Percayalah, begitu ramai di luar sana yang teruja untuk mengikuti pengajian seperti ini agar terlahir lebih ramai graduan Doktor Falsafah dalam perkhidmatan awam khasnya untuk Pegawai Tadbir Negeri Johor (JCS).

Pegawai dan kakitangan Pejabat Tanah dan Galian Johor khususnya YM Ungku Khalsom Sofia, Bahagian Pembangunan PTG, Puan Umimah, Cik Sarah Comel, pembantu peribadiku Faizul Fadzly, Pak Amid dan Sahaden yang sentiasa menjadi peneman setia di mana sahaja tanpa mengira masa.

Penyelia Dr Salfarina Samsudin & Prof. Ts. Dr. Mohd Hamdan Ahmad, kebersamaan yang tiada penghujung itu adalah satu kekuatan untukku. Juga untuk Zakiah yang sentiasa bersabar dengan ketelitanku atas pelbagai perkara.

Team PhD Peers yang saling mendokong: Mirul dan Shah.

Akhirnya, Al-Fatihah buat allahyarham Datuk Mohd Faizal bin Hamzah mantan Timbalan Ketua Pengarah Perancangan PLANMalaysia yang juga mantan Pengarah PLANMalaysia Johor sebagai salah seorang responden pengkaji yang telah pergi menemui penciptanya pada Isnin 27 Disember 2021.

## ABSTRAK

Ubahsyarat merupakan kaedah dalam proses pembangunan tanah yang mana ia merupakan suatu proses penukaran kategori kegunaan tanah sedia ada pada hakmilik kepada sesuatu yang baharu bagi membolehkan tanah tersebut dibangunkan sepertimana cadangan pembangunan tanah. Ubahsyarat berlaku apabila pemilik tanah atau pemaju mengemukakan permohonan sama ada melalui ubahsyarat secara terus ke Pejabat Tanah Daerah atau Kebenaran Merancang (KM) melalui Agensi Pusat Setempat (OSC). Dalam mempertimbangkan permohonan ini, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) akan merujuk ulasan dari Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) dan PLANMalaysia selain dari perakuan oleh Pentadbiran Tanah. Akan tetapi terdapat kepelbagaian keputusan yang diberikan oleh PBN. Oleh itu, objektif kajian ini adalah untuk mengkaji senario yang berlaku dalam permohonan ubahsyarat; mengkaji asas dan kriteria pertimbangan dalam pemberian ulasan dan penyediaan perakuan permohonan ubahsyarat; menentukan kriteria keutamaan dalam asas pembuatan keputusan permohonan ubahsyarat. Kajian kes telah dijalankan di Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor dan kaedah penyelidikan secara kajian campuran telah diaplikasikan. Pertama, analisis secara “*desk research*” terhadap 36 fail kes permohonan ubahsyarat telah dijalankan, diikuti dengan sesi temu bual dengan 12 responden yang melibatkan pentadbir tanah dan pihak perancang untuk mendapatkan data kualitatif. Kemudian, data kuantitatif pula diperoleh melalui pengedaran soal selidik kepada 60 orang responden yang terdiri daripada PLANMalaysia, Pihak Berkuasa Perancang Tempatan, Pejabat Tanah Daerah, Jabatan Tanah dan Galian Johor dan Pusat Setempat. Data kualitatif dianalisis menggunakan analisis kandungan dan deskriptif, manakala data kuantitatif dianalisis menggunakan analisis Indeks Kepentingan Relatif (RII). Hasil kajian menunjukkan terdapat tiga jenis senario dalam permohonan ubahsyarat yang memberi kesan kepada pemilik tanah. Pertama, ia adalah permohonan yang bercanggah dengan zon guna tanah. Kedua, permohonan yang bercanggah antara kategori guna tanah pada hakmilik dan pembangunan sedia ada dengan zon guna tanah, dan akhir sekali, permohonan yang menunjukkan perbezaan cadangan pembangunan dengan ketetapan biasa Manual Piawaian Perancangan. Penemuan ketiga-tiga senario ini memberikan gambaran tentang bagaimana cara ulasan dan perakuan tertentu diberikan. Oleh itu, aspek apakah kriteria yang perlu dipertimbangkan dalam menyediakan semakan dan perakuan perlu diteliti. Perihal ini membawa kepada pengenalan lima asas membuat keputusan. Lima asas ini termasuk pembuatan keputusan berdasarkan fakta, rasional, intuisi, pengalaman dan autoriti yang kemudiannya diperincikan melalui pengenalan 33 kriteria dan seterusnya disusun mengikut keutamaan berdasarkan RII. Pengenalan keutamaan ini daripada 33 kriteria boleh membimbing agensi yang terlibat dalam menyediakan semakan dan perakuan bagi permohonan ubahsyarat.

## ABSTRACT

Variation of Conditions is a method used in the process of changing the category of land use on a legal title to something new to enable the land to be developed according to the proposed land development. This occurs when the landowner or developer submits an application for Variation of Condition directly to the District Land Officer or submits a Planning Permission (KM) through a One-Stop Center Agency (OSC). In considering this application, the State Authority (SA) will refer to the reviews from the Local Planning Authority (LPA) and PLANMalaysia, apart from getting the certification from the Land Administration (LA). Nonetheless, there is a variety of decisions made by the SA. Therefore, the objectives of this research were to identify the scenarios in the application for Variation of Conditions of Land Use, investigate the basis and criteria of consideration for the giving reviews and certificates and determine the priority criteria in the decision-making basis of variation of conditions application. A case study research was conducted at the Johor Land and Mines Office, and a mixed-method approach was adopted. First, a “desk research” analysis of 36 case application files for Variation of Conditions was conducted, followed by an interview session with 12 respondents which involved land administrators and planners to obtain qualitative data. Then, quantitative data was obtained through the distribution of questionnaires to 60 respondents from PLANMalaysia, Local Planning Authority, District Land Office, Johor Land and Mines Department and One Stop Centre. The qualitative data was analysed using the content and descriptive analysis, whereas the quantitative data was analysed using the Relative Importance Index (RII) analysis. The result showed three types of scenarios in the application of variation of conditions that affect landowners. Firstly, they are the applications that conflict with land use zones. Secondly, applications that conflict between land use categories on titles and existing development with land use zones, and finally, applications that showed differences in the development proposal with the usual stipulations of the Planning Standards Manual. The findings of these three scenarios provided a reflection on how certain reviews and certifications are given. Therefore, aspects of what criteria need to be considered in providing a review and certification have to be examined. This description led to the identification of the five bases of decision making. These five bases include facts-based decision making, rationale, intuition, experience and authority were then specify through the identification of 33 criteria and subsequently arranged according to priority based on the RII. Identification of this priority from the 33 criteria can guide agencies involved in providing reviews and certification for the Variation of Condition application.

## SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	<b>PENGAKUAN</b>	<b>iii</b>
	<b>DEDIKASI</b>	<b>iv</b>
	<b>PENGHARGAAN</b>	<b>v</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>vi</b>
	<b>ABSTRACT</b>	<b>vii</b>
	<b>SENARAI KANDUNGAN</b>	<b>viii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>xv</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xx</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xxii</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xxiv</b>
<b>BAB 1</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1</b>
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Latar Belakang Kajian	1
	1.3 Isu dan Pernyataan Masalah	3
	1.4 Persoalan Kajian	18
	1.5 Matlamat Kajian	19
	1.6 Objektif Kajian	19
	1.7 Skop Kajian	19
	1.8 Kepentingan Kajian	21
	1.8.1 Pentadbiran Tanah	21
	1.8.2 Pihak Berkuasa Perancang Tempatan	22
	1.8.3 Agensi Pusat Setempat	23
	1.8.4 Pihak Berkuasa Negeri (PBN)	23
	1.8.5 Pemilik Tanah	24
	1.9 Susunatur Bab Kajian	24

<b>BAB 2</b>	<b>ASAS PERTIMBANGAN PERMOHONAN PEMBANGUNAN TANAH</b>	<b>27</b>
2.1	Pendahuluan	27
2.2	Hakmilik Tanah	28
2.2.1	Hakmilik Pejabat Pendaftar	30
2.2.2	Hakmilik Pejabat Tanah	30
2.2.3	Hakmilik Sementara	31
2.2.4	Hakmilik Tetap	31
2.2.5	Penyimpanan Hakmilik	32
2.3	Kategori Kegunaan Tanah	33
2.4	Perancangan Guna Tanah	35
2.5	Pengezonan Tanah	36
2.5.1	Penyediaan Rancangan Tempatan Daerah	40
2.6	Proses Pembangunan Tanah	42
2.7	Asas Pertimbangan Permohonan Pembangunan Tanah	46
2.7.1	Fakta	53
2.7.2	Rasional	56
2.7.3	Intuisi	61
2.7.4	Pengalaman	63
2.7.5	Autoriti	65
2.8	Kerangka Teoritikal Asas Pertimbangan Permohonan Pembangunan Tanah	67
2.9	Ringkasan Bab	69
<b>BAB 3</b>	<b>PROSES PERMOHONAN UBAHSYARAT DALAM PEMBANGUNAN TANAH</b>	<b>71</b>
3.1	Pendahuluan	71
3.2	Permohonan Ubahsyarat Tanah	72
3.3	Peruntukan Perundangan Mengenai Ubahsyarat	72
3.4	Keperluan Permohonan Ubahsyarat Tanah	74
3.5	Jenis Permohonan Ubahsyarat	76
3.6	Proses Permohonan Ubahsyarat Tanah Di Negeri Johor	77
3.6.1	Peringkat 1: Pengemukaan Permohonan	80



3.6.2	Peringkat 2: Pemberian Ulasan	83
3.6.3	Peringkat 3: Syor Pentadbir Tanah dan Kelulusan Agensi Pusat Setempat	86
3.6.4	Peringkat 4: Perakuan Pejabat Tanah dan Galian	87
3.6.5	Peringkat 5: Keputusan oleh Pihak Berkuasa Negeri	89
3.7	Kelulusan Permohonan Ubahsyarat Tanah	90
3.8	Konflik Dalam Permohonan Ubahsyarat Tanah	91
3.9	Ringkasan Bab	97
<b>BAB 4</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	<b>98</b>
4.1	Pendahuluan	98
4.2	Falsafah dan Paradigma Kajian	98
4.2.1	Lapisan 1: Pendirian Falsafah	99
4.2.2	Lapisan 2: Pendekatan Kajian	101
4.2.3	Lapisan 3: Strategi Kajian	101
4.2.4	Lapisan 4: Pilihan atau Reka Bentuk Kajian	102
4.2.5	Lapisan 5: Jangka Masa Kajian	103
4.2.6	Lapisan 6: Prosedur dan Teknik Kajian	104
4.3	Kaedah Pengumpulan Data dan Analisis Kajian	107
4.3.1	Fasa 1	107
4.3.2	Fasa 2	116
4.3.3	Fasa 3	123
4.4	Pengesahan Kriteria dan Keutamaan	129
4.5	Ringkasan Bab	130
<b>BAB 5</b>	<b>ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN</b>	<b>131</b>
5.1	Pengenalan	131
5.2	Analisis Jenis Konflik Percanggahan Penukaran Kegunaan Tanah Dalam Permohonan Ubahsyarat	132
5.2.1	Konflik Percanggahan Cadangan Pembangunan Dengan Zon Guna Tanah	133

5.2.2	Konflik Percanggahan Kategori Kegunaan Tanah Dan Pembangunan Sedia Dengan Zon Guna Tanah Pada RTD	141
5.2.3	Konflik Perbezaan Cadangan Pembangunan Dengan Ketetapan Biasa Manual Piawaian Perancangan	150
5.3	Analisis Kriteria Fakta	158
5.3.1	Semakan Kategori Kegunaan Tanah Pada Hakmilik	159
5.3.2	Semakan Maklumat Zon Guna Tanah Pada RTD	160
5.3.3	Semakan Maklumat Sejarah Tanah	161
5.3.4	Semakan Maklumat Aktiviti Sedia Ada	163
5.3.5	Semakan Maklumat Aktiviti Lain Yang Dibenarkan	165
5.3.6	Semakan Maklumat Pembangunan Sekitar	166
5.3.7	Semakan Maklumat Pelan Pembangunan Komited	167
5.3.8	Semakan Maklumat Tarikh Daftar Hakmilik	168
5.3.9	Semakan Maklumat Tarikh Pewartaan Zon Gunatanah	169
5.3.10	Semakan Maklumat Lokaliti Tanah	170
5.3.11	Semakan Maklumat Aksesibiliti Tanah	171
5.3.12	Semakan Maklumat Isu-Isu Setempat	172
5.3.13	Semakan Perundangan Dibawah Bidang Kuasa	173
5.3.14	Semakan Perundangan Diluar Bidang Kuasa	175
5.4	Komponen Tingkah Laku	176
5.4.1	Analisis Kriteria Rasional	177
5.4.1.1	Rasional Dalam Penekanan Ubahsyarat Sebagai Suatu Remedi	177
5.4.1.2	Rasional Dalam Meneliti Dan Memproses Permohonan	178
5.4.1.3	Rasional Dalam Menerima Permohonan	179
5.4.1.4	Rasional Dalam Menyediakan Justifikasi Ulasan, Perakuan dan Keputusan.	180

5.4.1.5	Rasional Dalam Menggambarkan Bentuk Pembangunan Dan Penyelesaian Permohonan	182
5.4.1.6	Rasional Dalam Membandingkan Kesesuaian Cadangan Pembangunan Dengan Perundangan	184
5.4.1.7	Rasional Dalam Membuat Semakan Fail Terdahulu Dan Pihak Yang Lebih Berautoriti	185
5.4.2	Analisis Kriteria Intuisi	186
5.4.2.1	Merasakan Pembuatan Keputusan Sebagai Amanah	187
5.4.2.2	Mempunyai Rasa Tanggungjawab Untuk Membuat Ulasan dan Perakuan Yang Tepat	188
5.4.2.3	Merasakan Peranan Diri Sebagai Pemudah Cara Urusan	189
5.4.2.4	Merasa Puas Hati dan Lega Sekiranya Memberikan Ulasan dan Perakuan Yang Tepat	190
5.4.2.5	Merasa Takut Dan Bersalah Sekiranya Keputusan Yang Dibuat Memberikan Implikasi	191
5.5	Komponen Psikologi Sosial	192
5.5.1	Analisis Kriteria Pengalaman	192
5.5.1.1	Pengalaman Berasaskan Tempoh Perkhidmatan	193
5.5.1.2	Pengalaman Berdasarkan Perkhidmatan Di Tempat Lain	194
5.5.1.3	Pengalaman Melalui Penglibatan Terus Dalam Permohonan Ubahsyarat	195
5.5.1.4	Pengalaman Melalui Latihan Dan Kursus Tertentu	196
5.5.2	Analisis Kriteria Autoriti	197
5.5.2.1	Autoriti Dalam Hierarki Jawatan	198
5.5.2.2	Autoriti Dalam Skop Bidang Tugas	198
5.5.2.3	Autoriti Berdasarkan Kepakaran Bidang	200

5.5.3	Penemuan Kriteria Dalam Pertimbangan Pemberian Ulasan Dan Perakuan	201
5.6	Analisis Keutamaan Kriteria Pertimbangan dalam Pemberian ulasan dan Perakuan	204
5.6.1	Analisis Demografi Responden	204
5.6.2	Analisis Kebolehpercayaan Cronbach Alpha	206
5.6.3	Analisis Indeks Kepentingan Relatif (RII): Kriteria Pertimbangan Pemberian Ulasan Dan Perakuan	207
5.6.3.1	Analisis Keutamaan Kriteria Fakta	209
5.6.3.2	Analisis Keutamaan Kriteria Rasional	214
5.6.3.3	Analisis Keutamaan Kriteria Intuisi	217
5.6.3.4	Analisis Keutamaan Kriteria Pengalaman	220
5.6.3.5	Analisis Keutamaan Kriteria Autoriti	222
5.6.4	Penemuan Kriteria Keutamaan Dalam Pertimbangan Pemberian Ulasan Dan Perakuan Permohonan Ubahsyarat	224
5.7	Pengesahan Keutamaan Kriteria Dalam Pertimbangan Pemberian Ulasan Dan Perakuan	227
5.8	Ringkasan Bab	232
<b>BAB 6</b>	<b>CADANGAN DAN KESIMPULAN</b>	<b>233</b>
6.1	Pengenalan	233
6.2	Pencapaian Objektif Kajian	233
6.2.1	Pencapaian Objektif Pertama: Mengenalpasti Konflik Percanggahan Penukaran Kegunaan Tanah Pada Permohonan Ubahsyarat	233
6.2.2	Pencapaian Objektif Kedua: Mengkaji Kriteria Pertimbangan Pemberian Ulasan Dan Perakuan Terhadap Konflik Percanggahan Penukaran Kegunaan Tanah Dalam Permohonan Ubahsyarat	234
6.2.3	Pencapaian Objektif Ketiga: Menentukan Keutamaan Kriteria Pemberian Ulasan Dan Perakuan Bagi Permohonan Ubahsyarat.	237
6.3	Sumbangan Kajian Pada Praktikal dan Teoritikal	238

6.3.1	Praktikal	238
6.3.1.1	Penyediaan Ulasan	239
6.3.1.2	Penyediaan Perakuan	240
6.3.1.3	Pembuatan Keputusan PBN	241
6.3.2	Teoritikal	241
6.4	Limitasi Kajian	242
6.5	Cadangan Penambahbaikan Hasil Kajian	244
6.5.2	Integrasi Data Antara Agensi	245
6.5.3	Pembentukan Jawatankuasa Teknikal Inter-Agensi	246
6.6	Cadangan Kajian Lanjutan	247
6.6.1	Kajian Berkenaan Faktor Lain Yang Turut Memberi Implikasi Dalam Kelulusan Dan Penolakan Permohonan Ubahsyarat.	247
6.6.2	Kajian Ekplorasi Teoritikal Dalam Komponen Dan Asas Pertimbangan Pemberian Ulasan Dan Perakuan Bagi Permohonan Ubahsyarat.	248
6.6.3	Kajian Perbandingan Kaedah Pertimbangan Pemberian Ulasan dan Perakuan di Negeri Lain	248
6.6.4	Kajian Pembuatan Keputusan Pada Skop di Luar Pentadbiran Tanah	249
6.6.5	Kajian Pertimbangan Pembuatan Keputusan Di Peringkat Lembaga Rayuan, Jawatankuasa Perancang Negeri ataupun Mahkamah.	249
6.7	Rumusan Kajian	250
	<b>RUJUKAN</b>	<b>251</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	<b>267</b>
	<b>SENARAI PENERBITAN</b>	<b>304</b>

## SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Penentuan punca kuasa dalam penentuan guna tanah	6
Jadual 1.2	Ringkasan kes mahkamah (Laporan Lembaga Rayuan Negeri Selangor, 2014)	10
Jadual 1.3	Statistik permohonan ubahsyarat (seksyen 124) mengikut daerah di negeri Johor (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, 2020)	20
Jadual 1.4	Statistik permohonan ubahsyarat (seksyen 197 dan seksyen 76) mengikut daerah di negeri Johor (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, 2020)	20
Jadual 1.5	Susunatur bab kajian	25
Jadual 2.1	Asas pertimbangan pembuatan keputusan dalam permohonan pembangunan berdasarkan pengkaji terdahulu	53
Jadual 2.2	Konsep intuisi	61
Jadual 3.1	Jenis-jenis permohonan ubahsyarat	77
Jadual 3.2	Kategori permohonan KM (Manual OSC 3.0 Plus, 2019)	81
Jadual 3.3	Kajian terdahulu berkaitan pewujudan konflik guna tanah	95
Jadual 4.1	Pendekatan pragmatisme kajian	100
Jadual 4.2	Ringkasan kaedah pencapaian objektif kajian	104
Jadual 4.3	Justifikasi pemilihan fail kes	108
Jadual 4.4	Analisis latar belakang 36 fail kes permohonan ubahsyarat di negeri Johor	110
Jadual 4.5	Ringkasan latar belakang responden	113
Jadual 4.6	Jadual sesi temubual	114
Jadual 4.7	Teknik analisis deskriptif dan <i>quotation</i> pada fasa 1	115
Jadual 4.8	Sesi temubual responden	120
Jadual 4.9	Teknik analisis deskriptif dan <i>quotation</i> pada fasa 2	122
Jadual 4.10	Kandungan borang soal selidik	124

Jadual 4.11	Tahap penerimaan nilai indeks kepentingan relatif (Rooshdia et. al, 2018)	128
Jadual 4.12	Latar belakang responden bagi tujuan pengesahan kajian	129
Jadual 5.1	Jenis konflik guna tanah yang menyebabkan ketidakselarasan pemberian ulasan dan perakuan	132
Jadual 5.2	Kes melibatkan percanggahan cadangan pembangunan dengan zon guna tanah	133
Jadual 5.3	Penyataan responden bagi konflik percanggahan permohonan pembangunan dengan zon guna tanah pada RTD	135
Jadual 5.4	Permohonan perubahan zon gunatanah yang dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) dari tahun 2017 sehingga mei 2020	139
Jadual 5.5	Kes melibatkan pemberimilikan tanah oleh PBN yang tidak selari dengan zon gunatanah	141
Jadual 5.6	Penyataan responden dalam faktor pemberimilikan tanah oleh pbn melalui seksyen 76 KTN	143
Jadual 5.7	Kes melibatkan hakmilik tanah telah didaftarkan terlebih dahulu dengan kategori “NIL” berbanding pewartaan zon guna tanah pada RTD	144
Jadual 5.8	Penyataan responden dalam faktor kes hakmilik tanah telah didaftarkan terlebih dahulu dengan kategori “NIL” berbanding pewartaan zon guna tanah pada RTD	146
Jadual 5.9	Kes melibatkan kewujudan aktiviti sedia ada di atas tanah.	146
Jadual 5.10	Penyataan responden dalam faktor kes kewujudan aktiviti sedia ada di atas tanah.	148
Jadual 5.11	Kes melibatkan pertambahan syarat guna tanah tetapi pada kategori yang sama	149
Jadual 5.12	Penyataan responden dalam faktor kes melibatkan pertambahan syarat guna tanah tetapi pada kategori yang sama	150
Jadual 5.13	Kes melibatkan konflik perbezaan cadangan pembangunan dengan ketetapan biasa Manual Piawai Perancangan	151
Jadual 5.14	Penyataan responden bagi konflik perbezaan cadangan pembangunan dengan ketetapan biasa Manual Piawai Perancangan	154
Jadual 5.15	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan kategori kegunaan tanah pada hakmilik	159

Jadual 5.16	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan maklumat zon gunatanah pada RTD	161
Jadual 5.17	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan sejarah tanah	162
Jadual 5.18	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan maklumat aktiviti sedia ada	165
Jadual 5.19	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan aktiviti lain yang dibenarkan	166
Jadual 5.20	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan maklumat pembangunan sedia ada	167
Jadual 5.21	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan pelan pembangunan komited	168
Jadual 5.22	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan tarikh daftar hakmilik	169
Jadual 5.23	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan tarikh pewartaan zon gunatanah	170
Jadual 5.24	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan lokaliti tanah	171
Jadual 5.25	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan aksesibiliti tanah	172
Jadual 5.26	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan isu-isu setempat	173
Jadual 5.27	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan undang-undang dibawah bidang kuasa	174
Jadual 5.28	Maklumbalas responden terhadap kriteria semakan undang-undang diluar bidang kuasa	176
Jadual 5.29	Maklumbalas responden terhadap kriteria rasional dalam menekankan ubahsyarat sebagai suatu remedi	178
Jadual 5.30	Maklumbalas responden terhadap kriteria rasional dalam meneliti dan memproses permohonan	179
Jadual 5.31	Maklumbalas responden terhadap kriteria rasional dalam menerima permohonan	180
Jadual 5.32	Maklumbalas responden terhadap kriteria rasional dalam menyediakan justifikasi ulasan dan perakuan	182
Jadual 5.33	Maklumbalas responden terhadap kriteria rasional dalam menggambarkan bentuk pembangunan dan penyelesaian permohonan	183



Jadual 5.34	Maklumbalas responden terhadap kriteria rasional dalam membandingkan kesesuaian cadangan pembangunan dengan perundangan	184
Jadual 5.35	Maklumbalas responden terhadap kriteria membuat rujukan kepada pihak yang lebih berautoriti	186
Jadual 5.36	Maklumbalas responden terhadap kriteria merasakan pembuatan keputusan sebagai amanah dari Allah	188
Jadual 5.37	Maklumbalas responden terhadap kriteria merasakan pekerjaan sebagai suatu tanggungjawab	189
Jadual 5.38	Maklumbalas responden terhadap kriteria memahami peranan sebagai pe mudah cara urusan	190
Jadual 5.39	Maklumbalas responden terhadap kriteria mempunyai rasa puas hati dan lega sekiranya memberikan ulasan dan perakuan yang tepat	191
Jadual 5.40	Maklumbalas responden terhadap kriteria mempunyai rasa takut dan bersalah sekiranya keputusan yang dibuat memberi implikasi	191
Jadual 5.41	Maklumbalas responden terhadap kriteria tempoh perkhidmatan	193
Jadual 5.42	Maklumbalas responden terhadap kriteria pengalaman di tempat lain	195
Jadual 5.43	Maklumbalas responden terhadap kriteria penglibatan secara terus	196
Jadual 5.44	Maklumbalas responden terhadap kriteria latihan dan kursus tertentu	197
Jadual 5.45	Maklumbalas responden terhadap kriteria autoriti dalam hierarki jawatan	198
Jadual 5.46	Maklumbalas responden terhadap kriteria autoriti dalam skop bidang tugas	199
Jadual 5.47	Maklumbalas responden terhadap kriteria autoriti berdasarkan kepakaran bidang	201
Jadual 5.48	Kriteria pemberian ulasan dan perakuan permohonan ubahsyarat	203
Jadual 5.49	Analisis demografi responden	205
Jadual 5.50	Nilai kebolehpercayaan <i>cronbach alpha</i>	207
Jadual 5.51	Nilai RII bagi kriteria fakta dalam pertimbangan pemberian ulasan dan perakuan	209

Jadual 5.52	Nilai RII bagi kriteria asas pertimbangan keputusan berdasarkan rasional	214
Jadual 5.53	Nilai RII bagi kriteria pemberian ulasan dan perakuan berdasarkan intuisi	218
Jadual 5.54	Nilai RII bagi kriteria pertimbangan pemberian ulasan dan perakuan berdasarkan pengalaman	221
Jadual 5.55	Nilai RII bagi kriteria pertimbangan pemberian ulasan dan perakuan berdasarkan autoriti	223
Jadual 5.56	Kriteria keutamaan dalam pertimbangan pemberian ulasan dan perakuan	225
Rajah 6.1	Cadangan templat borang pemberian ulasan permohonan ubahsyarat	239

## SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Percanggahan kegunaan tanah pada hakmilik dengan zon guna tanah (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, 2020)	3
Rajah 2.1	Hierarki pelan pembangunan fizikal (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, 2020)	36
Rajah 2.2	Peta gunatanah semasa majlis daerah Labis (PLANMalaysia, 2019)	37
Rajah 2.3	Peta gunatanah semasa blok perancangan (2) Kulai (PLANMalaysia, 2019)	38
Rajah 2.4	Peta gunatanah komited blok perancangan (2) Kulai (PLANMalaysia, 2019)	38
Rajah 2.5	Pengezonan guna tanah (PLANMalaysia, 2019)	40
Rajah 2.6	Rangka kerja penyediaan RTD (Manual Rancangan Tempatan, 2020)	41
Rajah 2.7	Proses pembangunan tanah (Suhailizan, 2020)	46
Rajah 2.8	Proses pembuatan keputusan rasional (Schoenfeld, 2011)	57
Rajah 2.9	Aplikasi asas rasional dalam pembangunan tanah	60
Rajah 2.10	Aplikasi asas intuisi dalam pembangunan tanah	63
Rajah 2.11	Aplikasi asas pengalaman dalam pembangunan tanah	65
Rajah 2.12	Aplikasi asas autoriti dalam pembangunan tanah	66
Rajah 2.13	Kerangka teoritikal kajian	67
Rajah 3.1	Carta alir proses permohonan ubahsyarat sama ada secara terus ke pejabat tanah ataupun secara KM melalui Agensi Pusat Setempat (OSC) (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, 2019)	79
Rajah 3.2	Borang A, permohonan Kebenaran Merancang (Majlis Bandaraya Johor Bahru, 2019)	82
Rajah 3.3	Paparan sistem maklumat perancangan PLANMalaysia (SIMAP V4) (PLANMalaysia Johor, 2021)	85
Rajah 3.4	Pemberian ulasan dalam sistem maklumat perancangan PLANMalaysia (SIMAP V4) (PLANMalaysia Johor, 2021).	85

Rajah 3.5	Permohonan ubahsyarat yang dikemukakan didalam sistem E-RMKJ untuk syor pentadbir tanah (e-RMKJ, 2021)	87
Rajah 3.6	Contoh perakuan (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, 2019)	89
Rajah 4.1	Paradigma kajian yang dilaksanakan oleh pengkaji berdasarkan adaptasi Model <i>Research Onion</i> oleh Saunders	99
Rajah 4.2	Reka bentuk kaedah campuran penerokaan berurutan	103
Rajah 4.3	Carta alir proses kajian	106
Rajah 4.4	Skala likert lima mata	125
Rajah 4.5	Carta Alir Proses Pengesahan Kajian	130
Rajah 5.1	Illustrasi konflik pada permohonan ubahsyarat	156
Rajah 5.2	Empat belas kriteria fakta yang dikenalpasti	158
Rajah 5.3	Tujuh kriteria rasional yang dikenalpasti	177
Rajah 5.4	Lima kriteria intuisi yang dikenalpasti.	187
Rajah 5.5	Empat Kriteria Pengalaman Yang Dikenalpasti	193
Rajah 5.6	Tiga kriteria autoriti yang dikenalpasti	197
Rajah 5.7	Keutamaan kriteria fakta.	214
Rajah 5.8	Keutamaan kriteria rasional	217
Rajah 5.9	Keutamaan kriteria intuisi	220
Rajah 5.10	Keutamaan kriteria pengalaman	222
Rajah 5.11	Keutamaan kriteria autoriti	224

## SENARAI SINGKATAN

CCC	-	<i>Certificate of Completion and Compliance</i>
CFO	-	<i>Certificate of Occupancy</i>
DYMM	-	Duli Yang Maha Mulia
GN	-	Geran Negeri
GM	-	Geran Mukim
HS (D)	-	Hakmilik Sementara (Daftar)
HSM	-	Hakmilik Sementara Mukim
JUPEM	-	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
JPN	-	Jawatankuasa Perancang Negeri
KM	-	Kebenaran Merancang
KTN	-	Kanun Tanah Negara
KPKT	-	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
OSC	-	<i>One Stop Centre</i>
PTG	-	Pejabat Tanah dan Galian
PTD	-	Pejabat Tanah dan Daerah
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PN	-	Pajakan Negeri
PM	-	Pajakan Mukim
PBPT	-	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
RTD	-	Rancangan Tempatan Daerah
RII	-	Analisis Indeks Kepentingan Relatif
RFN	-	Rancangan Fizikal Negara
RSN	-	Rancangan Struktur Negeri
RKK	-	Rancangan Kawasan Khas
RMK-12	-	Rancangan Malaysia Ke-12
SBBS	-	Serah Balik Berimilik Semula
SBKS	-	Serah Balik Kurnia Semula
SPTB	-	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
UTM	-	Universiti Teknologi Malaysia
MPOB	-	Lembaga Minyak Sawit Malaysia

MSPO	-	Pensijilan Minyak Sawit Mampan
e-RMKJ	-	Sistem Ringkasan Mesyuarat Kerajaan Johor
JKHB	-	Jawatankuasa Hasil Bumi
MMK	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan (Exco)
BTS	-	Buah Tandan Segar
PKTA	-	Permit Khas Ternakan Ayam.

## SENARAI LAMPIRAN

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
Lampiran A	Borang Temu bual 1	267
Lampiran B	Borang Temu bual 2	270
Lampiran C	Borang Soal Selidik	275
Lampiran D	Borang Pengesahan Kajian	288
Lampiran E	Senarai Kajian Kes	294

# **BAB 1**

## **PENGENALAN**

### **1.1 Pendahuluan**

Kejayaan projek-projek pembangunan tanah oleh pemaaju boleh dijadikan sebagai ukuran kepada pencapaian kemajuan sesebuah negara. Tahap kemajuan bidang harta tanah turut dipengaruhi oleh undang-undang dan polisi pembangunan yang sepatutnya disifatkan mampu mengekang risiko dan keberhasilan yang ada. Undang-undang yang berkaitan dengan perancangan dan pembangunan tanah mestilah selari dengan konteks pembangunan semasa agar ia mampu berfungsi dengan sewajarnya dan sekaligus menyokong ke arah pembangunan yang mengambil kira kriteria kesinambungan sosial, ekonomi dan persekitaran.

Proses pembangunan tanah melibatkan beberapa peringkat utama, namun begitu, penentuan kebolehlaksanaan sesebuah pembangunan adalah bergantung kepada aspek ketersediaan sesebuah tanah bukan hanya pada faktor fizikal tetapi juga faktor perundangan. Dalam konteks di negara ini, ketersediaan faktor pentadbiran dan perundangan tanah pula melibatkan dua punca kuasa perundangan iaitu pematuhan kepada kegunaan tanah dibawah Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) dan warta zon guna tanah seperti yang dinyatakan dibawah Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172). Justeru, dalam menjayakan sesebuah pembangunan tanah adalah memerlukan penglibatan inter-organisasi sebagai pelaksana kepada perundangan yang berkaitan.

### **1.2 Latar Belakang Kajian**

Peruntukan KTN 1965 dan Akta 172 mempunyai kepentingan masing-masing dalam aspek perancangan dan aktiviti pembangunan tanah. Dalam konteks kategori

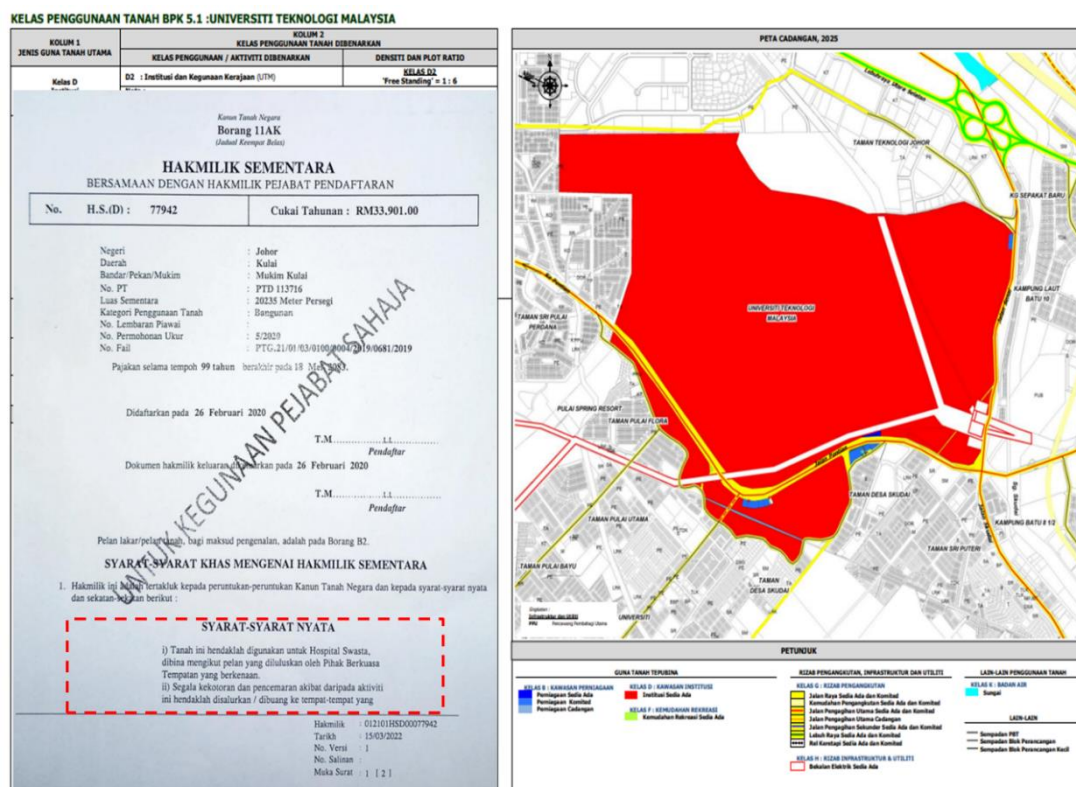


kegunaan tanah, KTN 1965 telah memperuntukan keperluan penetapan kategori kegunaan tanah melalui Seksyen 52 dan diperincikan lagi kebolehgunaannya melalui ketetapan syarat nyata dan syarat tersirat yang terpakai ke atas satu-satu hak milik tanah (Ariff *et al.*, 2021). Merujuk kepada Akta 172 pula, aspek guna tanah dijelaskan peraturannya dalam ketetapan pengezonan guna tanah dalam rancangan tempatan yang telah digazetkan. Kedua-dua peruntukan perundangan ini telah menetapkan kebolehgunaan tanah berdasarkan punca kuasa masing-masing. Secara dasarnya, ketetapan kegunaan tanah boleh dirujuk dalam hak milik tanah dan juga rancangan tempatan yang telah digazetkan mengikut lokasi kedudukan tanah. Kedua-dua sumber rujukan ini dijadikan kriteria penilaian dalam kelulusan pembangunan tanah khususnya dalam proses permohonan ubah syarat tanah (INSTUN, 2018)

Kelulusan permohonan ubah syarat tanah diperlukan bagi memastikan sebarang aktiviti pemajuan yang dijalankan tidak bercanggah dengan ketetapan kedua-dua perundangan asas yang dirujuk (Zainol *et al.*, 2018). Namun, dalam konteks ubahsyarat seringkali dikaitkan dengan percanggahan kegunaan tanah dalam hakmilik dengan rancangan tempatan ataupun dengan apa yang telah terbina di atas tanah sehingga menyebabkan ada permohonan yang ditolak dan ditangguhkan. Terdapat juga keadaan bilamana permohonan ubahsyarat telah diluluskan dengan kategori yang dikehendaki oleh pemilik tanah walaupun zon guna tanahnya berbeza. Ini dapat dilihat seperti mana Rajah 1.1 yang menunjukkan hakmiliknya adalah untuk hospital swasta tetapi zon guna tanahnya adalah untuk institusi. Semua ini, memberi refleksi tentang bagaimana sesuatu pertimbangan permohonan di pihak PLANMalaysia dan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) itu dibuat.

Terdapat kecenderungan kedua-duanya membuat ulasan dan memberi keputusan berdasarkan kepada bidang kuasa dan autoriti perundangan masing-masing, kerana itulah terdapat kes-kes yang telah dibawa ke Jawatankuasa Perancang Negeri, Lembaga Rayuan sehingga ke mahkamah tinggi bagi tujuan mendapatkan keadilan. Situasi ini dilihat sebagai cabaran utama dalam proses pembangunan tanah yang mana kedua-dua peruntukan perundangan ini sepatutnya diterjemahkan dengan lebih baik demi mendepani permintaan permodenan dan lonjakan urbanisasi. Ketetapan antara kedua-dua punca kuasa perundangan mestilah bersifat dinamik

dalam penelitian terhadap permohonan kelulusan pembangunan agar ia dapat diselesaikan pada peringkat pentadbiran tanah, PLANMalaysia dan PBPT tanpa dirujuk kepada Lembaga Rayuan atau lebih tinggi lagi sehingga ke peringkat mahkamah. Perihal ini selaras dengan pendirian YAB Menteri Besar Johor selaku pengerusi Mesyuarat Perancang Negeri Johor Bil 4/2020 dan disokong oleh pengerusi Lembaga Rayuan Negeri Johor semasa mempengerusikan Lembaga Rayuan Johor Bil 1/2020. Ini bermakna mereka yang terlibat dalam memberikan ulasan perlu mendalami kedua-dua peruntukan perundangan iaitu KTN 1965 dan Akta 172 dalam konteks kelulusan ubah syarat.



Rajah 1.1 Percanggahan kegunaan tanah pada hakmilik dengan zon guna tanah (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, 2020)

### 1.3 Isu dan Pernyataan Masalah

Permohonan kelulusan pembangunan dalam konteks pentadbiran tanah melibatkan proses pecah sempadan (Seksyen 135 hingga 139), pecah bahagian

(Seksyen 140 hingga 145), ubah syarat (Seksyen 124) dan cantuman (Seksyen 146 hingga 150). Selain itu, terdapat juga permohonan serentak untuk pecah sempadan, perubahan syarat tanah dan sekatan kategori guna tanah (Seksyen 124A) dan Serah Balik Bermilik Semula (SBBS) (Seksyen 204 A-H) dikemukakan untuk tujuan pembangunan. Permohonan ubah syarat adalah merujuk kepada proses pertukaran kegunaan tanah yang disifatkan sebagai satu bentuk pembangunan tanah sepertimana ketetapan peruntukan Kanun Tanah Negara (KTN) 1965. Justeru, permohonan ubahsyarat perlu dikemukakan sekiranya pembangunan yang dicadangkan tidak menepati kategori kegunaan tanah mahupun syarat kegunaan tanah sama ada secara tersurat atau tersirat.

Permohonan pembangunan tanah boleh dikemukakan berdasarkan dua saluran iaitu melalui agensi pusat setempat atau *One Stop Center* (OSC) atau ke Pejabat Tanah dan Daerah (PTD) bergantung kepada jenis permohonan pembangunan yang dirancang. Dalam konteks ubah syarat, permohonan melalui OSC adalah melibatkan kelulusan berkaitan pertukaran kegunaan tanah yang bersekali dengan pecah sempadan atau pecah bahagian tanah dalam permohonan Kebenaran Merancang (KM). Seksyen 21 (1) Akta 172 memperuntukkan bahawa permohonan KM perlu dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) supaya suatu kelulusan bertulis diberikan bagi membolehkan pemilik tanah memulakan, mengusahakan atau menjalankan apa-apa pemajuan pada tanah seperti mana yang dinyatakan menurut seksyen 22 Akta 172. Permohonan ubahsyarat melalui KM boleh dilaksanakan menggunakan mekanisme SBBS sepertimana yang diperuntukkan melalui seksyen 203 dan 204 A-H, KTN 1965. Walau bagaimanapun, Negeri Johor mengambil pendekatan berbeza iaitu dengan menggunakan kaedah Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) yang termaktub sepertimana dalam seksyen 197 dan seksyen 200 yang dirujuk silang dengan seksyen 76, KTN 1965 (Ariff, Samsudin & Ahmad (2021).

Manakala, saluran kedua permohonan kelulusan ubahsyarat adalah melalui PTD. Permohonan terus ke PTD adalah melibatkan aktiviti ubahsyarat antara kategori ke kategori, syarat kegunaan, penjenisan aktiviti tertentu dan kategori “NIL” yang memerlukan penganan syarat tambahan. Permohonan jenis ini biasanya tidak

melibatkan perubahan material dan hanya boleh digunapakai pada tanah yang berkeluasan tidak melebihi 3 ekar (Suhailizan, 2020). Proses dan prosedur kelulusan permohonan ubah syarat adalah merujuk kepada ketetapan yang digunapakai di negeri masing-masing. Namun, dalam mempertimbangkan kelulusan permohonan yang di kemukakan oleh pemohon, terdapat jabatan lain seperti Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) dan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (PLANMalaysia) yang terlibat dalam pemberian ulasan (Manual OSC 3.0, 2019).

Perkara ini adalah selaras dengan maksud Seksyen 2, Akta 172 yang menyatakan bahawa sebarang tindakan yang menyebabkan berlakunya perubahan material bagi sesuatu tanah termasuklah yang menyebabkan plot tanah menjadi lebih kecil atau besar adalah disifatkan sebagai pemajuan. Walaupun KTN 1965 tidak secara khusus menetapkan permohonan ubahsyarat memerlukan input perancangan, namun kerana rujukan ubahsyarat adalah juga bermaksud pemajuan maka maklumat tersebut diperlukan. Kelulusan ubahsyarat menentukan kebolehlaksanaan sesuatu pembangunan bertepatan dengan konteks perancangan. Menurut Samsudin (2014), kuasa perundangan berkaitan hal pemilikan tanah adalah jelas merujuk kepada peruntukan dalam KTN 1965, namun, sekiranya melibatkan proses pembangunan tanah, terdapat beberapa perundangan lain yang mesti dirujuk bersama walaupun terdapat perbezaan dari aspek punca kuasanya. Merujuk kepada proses ubah syarat tanah, hal ini jelas sepertimana keperluan pada akta yang berkuatkuasa iaitu KTN 1965, peraturan tanah negeri dan pekeliling-pekeliling di pentadbiran tanah. Namun, dalam penyediaan ulasan oleh PBPT dan PLANMalaysia, punca kuasa perundangan yang dirujuk adalah berbeza iaitu Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Akta 172, piawaian perancangan dan pekeliling-pekeliling yang terpakai. Perbezaan punca kuasa antara PBPT dan PLANMalaysia dengan PTD dan PTG adalah seperti dalam Jadual 1.1.

Jadual 1.1 Penentuan punca kuasa dalam penentuan guna tanah

	<b>Pentadbiran Tanah</b>	<b>Perancangan</b>
<b>Perundangan</b>	Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)	Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)
<b>Jenis</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pertanian</li> <li>2. Bangunan</li> <li>3. Perindustrian</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perumahan</li> <li>2. Komersil dan Industri</li> <li>3. Pertanian</li> <li>4. Hutan</li> <li>5. Kawasan Lapang</li> <li>6. Pantai</li> <li>7. Penternakan</li> <li>8. Pengangkutan dan Komunikasi</li> </ol>
<b>Endorsan</b>	Dokumen Hakmilik	Rancangan Tempatan
<b>Pihak Berkuasa Yang Mengawal</b>	Pejabat Tanah dan Galian/ Pejabat Tanah Daerah	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan/PLANMalaysia
<b>Pegawai Pelaksana</b>	Pentadbir-Pentadbir Tanah Pejabat Tanah	Pegawai Perancang di Pihak-Pihak Berkuasa Tempatan/PLANMalaysia
<b>Pihak Berkuasa Melulus</b>	Pihak Berkuasa Negeri (PBN)	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
<b>Kaedah</b>	Ubahsyarat dan Kebenaran Merancang	Pengubahan Rancangan Tempatan Daerah

Ubahsyarat secara jelasnya adalah dibawah KTN yang mana kuasanya adalah dibawah kuasa pentadbiran tanah. akan tetapi dalam memproses dan memperakukan kepada PBN terdapat peruntukan dalam KTN yang menghendaki ianya merujuk kepada Pihak Berkuasa Perancangan. Berdasarkan peruntukan perundangan yang ada di Malaysia, perihal perancangan adalah merujuk kepada Akta 172 yang mana dibawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Perancang. Dalam menafsirkan Pihak Berkuasa Perancang pula, ianya merujuk kepada Pihak Berkuasa Perancang dibawah Akta 172. Sedangkan secara praktisnya pegawai perancang ditempatkan di dua agensi iaitu di Pihak Berkuasa Tempatan dan PLANMalaysia yang mana secara praktis amalan selama ini, bagi mana-mana permohonan ubahsyarat ianya perlu juga merujuk dan mendapatkan ulasan daripada kedua-dua agensi tersebut walaupun ianya merujuk kepada skop yang sama iaitu berkaitan perihal perancangan.

Setelah kesemua ulasan jabatan diterima, pihak PTD hendaklah menyediakan syor untuk dibawa ke PTG bagi menyediakan perakuan. Pemberian ulasan dan perakuan ke atas permohonan seterusnya akan dibawa ke pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk memutuskan sama ada permohonan ubah syarat tersebut boleh diberikan kelulusan atau ditolak. Kelulusan ubah syarat dipertimbangkan oleh PBN berdasarkan kepada ulasan dari jabatan teknikal yang berkaitan termasuklah PLANMalaysia dan PBPT. Dalam memberi ulasan yang merujuk kepada permohonan ubah syarat, terdapat senarai semak yang memerlukan pertimbangan lanjut oleh jabatan teknikal terlibat. Ini termasuklah dari aspek kategori guna tanah yang diendors dalam hak milik dan juga pengezonan guna tanah yang digazetkan dalam Rancangan Tempatan Daerah (RTD). Kedua-dua dokumen ini dirujuk oleh jabatan berkaitan dalam mengemukakan ulasan ke atas pertimbangan permohonan ubah syarat (Suhailizan, 2020)

Merujuk kepada punca kuasa jabatan terlibat dalam mengemukakan ulasan permohonan ubah syarat, pihak PTD merujuk kepada kategori kegunaan tanah dalam dokumen hak milik manakala pihak PBPT dan PLANMalaysia pula akan merujuk kepada pengezonan guna tanah yang dicatatkan dalam rancangan tempatan. Ini kerana PTD dalam bidang kuasanya adalah tertakluk kepada peruntukan perundangan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) manakala PBPT pula menurut bidangkuasanya tertakluk di bawah perundangan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Penentuan guna tanah dari kedua-dua punca kuasa ini adalah berperanan sebagai alat kawalan pembangunan. Penentuan kategori kegunaan tanah dan pengezonan tanah ini bertindak sebagai kawalan dalam pembangunan tanah supaya tanah yang dibangunkan adalah selaras dengan rancangan pembangunan (Marzukhi *et al.*, 2019). Namun, kawalan pembangunan ke atas tanah adalah berdasarkan bidang kuasa masing-masing yang mana PTD serta PTG perlu memastikan bahawa pemilik tanah membangunkan tanahnya mengikut ketetapan kategori kegunaan tanah yang diendorskan. Begitu juga dengan kawalan dari aspek perancangan yang mana dikawal oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan dan PLANMalaysia.

Dalam konteks kegunaan tanah, KTN 1965 berperanan menetapkan kategori kegunaan tanah iaitu pertanian, bangunan atau industri dalam hak milik tanah. Manakala, kuasa Akta 172 berfungsi menetapkan pengezonan guna tanah melalui bidang kuasa PBPT dan PLANMalaysia. Namun, KTN 1965 telah digunapakai sebelum adanya satu peruntukan berkaitan perancangan dan pembangunan tanah yang spesifik di Malaysia. Sebelum Akta 172, bidang kuasa dan perundangan antara agensi yang terlibat dengan pemajuan dan penggunaan tanah adalah tidak dinyatakan dengan jelas dalam perundangan semasa (Nooi, 2017). Oleh demikian, dalam situasi pemberian atau penentuan kategori kegunaan tanah atau syarat tanah dalam hakmilik adalah ditentukan menurut pandangan professional pentadbir tanah atau PBN dan juga kehendak pemilik tanah (Hamzah, 2020). Selepas tahun 1976, penggubalan Akta 172 telah menghasilkan pelbagai garis panduan, piawaian dan sebagainya yang dirujuk sebagai ketetapan perancangan pembangunan guna tanah serta kaedah-kaedah perancangan komprehensif yang dirujuk silang bersama KTN 1965 (Yusup, M., Arshad, *et. al.* 2018). Ini menggambarkan bahawa terdapat keperluan kedua-dua perundangan ini sentiasa seiring dan dengan itu, jika permohonan yang dikemukakan tidak bercanggah dengan zon guna tanah, ia pasti tiada masalah untuk diluluskan.

Namun, perbezaan kawalan pembangunan dari skop kegunaan tanah antara kedua-dua bidang telah menimbulkan konflik dan seterusnya memberi kesan kepada sebahagian permohonan ubah syarat yang dikemukakan (Mohamed, 2006). Isunya, terdapat ulasan yang tidak menyokong permohonan ubahsyarat kerana bertentangan dengan zon perancangan yang diwartakan (Idris, 2015). Secara spesifik, konflik percanggahan ini telah menyebabkan terdapat ulasan jabatan dan perakuan yang tidak seragam dan komprehensif yang boleh membantu PBN dalam menilai dan mempertimbangkan kelulusan. Hal ini dapat dilihat pada hakmilik-hakmilik kategori “NIL” yang mana menurut Ariff (2021), terdapat hakmilik yang didaftarkan dengan kategori “NIL” yang mana syarat tersirat kegunaannya adalah bangunan tetapi zon perancangan tidak menyokong kerana kawasan tersebut adalah zon pertanian sedangkan di atas tanah telah terdapat pembinaan bangunan tersebut.

Di peringkat PBPT dan PLANMalaysia, terdapat ulasan-ulasan yang diterima hanya terhad pada bidang tugas dan perundangan Akta 172 yang hanya mengulas

tentang pematuhan kepada pengezonan guna tanah sahaja. Ulasan yang disediakan tidak mengambilkira kriteria lain seperti pembangunan sedia ada di atas tanah dan kawasan sekitarnya (Syazlina, 2019). Manakala, dalam menyediakan syor oleh PTD, terdapat kelemahan dalam penyediaannya yang dilihat terlalu ringkas dan tidak komprehensif. Pihak yang diberi tanggungjawab di PTD hanya sekadar memperakukan syor tanpa menyediakan keterangan yang dapat membantu pihak PTG membuat kertas perakuan. Di peringkat PTG pula, perakuan dibuat berdasarkan kepada ulasan-ulasan yang diberikan oleh agensi teknikal termasuklah PBPT dan PLANMalaysia. Namun, sekiranya ulasan yang diberikan hanya sekadar ulasan tanpa justifikasi akan menyebabkan kesulitan di peringkat PTG untuk meneliti semula ulasan bagi penyediaan kertas kerja untuk dibawa ke pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk kelulusan atau penolakan ke atas permohonan. Pihak-pihak yang terlibat dalam proses permohonan ubah syarat didapati merujuk dalam perspektif perundangan yang berbeza walaupun dalam konteks permohonan ubahsyarat yang sama.

Konflik percanggahan guna tanah dalam permohonan ubah syarat yang menyebabkan sesuatu cadangan pembangunan tergendala atau terhenti (Noor, 2009). Hal ini kerana terdapat permohonan yang ditolak dan ditangguh oleh kerana permohonan pembangunan yang bercanggah kategori kegunaan tanahnya dengan zon guna tanah pada RTD (Yahya, 2017) dan juga apabila cadangan pembangunan bercanggah dengan ketetapan piawaian pembangunan. Sama ada permohonan diluluskan, ditolak atau ditangguhkan adalah kuasa sepenuhnya oleh PBN selaras dengan peruntukan akta KTN 1965 akan tetapi, ianya adalah berdasarkan kepada ulasan dan perakuan yang dijelaskan dalam setiap permohonan (Abd, 2009). Ulasan dan perakuan yang disediakan pula adalah berdasarkan kepada skop bidang tugas dan perundangan masing-masing yang mana melibatkan dua pihak utama iaitu PBPT dan Pentadbir Tanah (Tahir, 2017). Bertindak sebagai barisan hadapan dalam permohonan ubahsyarat, ulasan dan perakuan yang mereka sediakan itu adalah penting dalam memudahkan sesuatu permohonan tanpa melalui sebarang proses rayuan atau ke mahkamah yang mengambil masa yang lama, serta berada di luar kawalan. Pemberian ulasan dan perakuan akan membawa hala tuju kepada PBN sama ada permohonan itu boleh diluluskan atau sebaliknya



Namun, mana-mana keputusan yang ditolak di peringkat PBN secara perundangannya boleh dikemukakan suatu rayuan atau bantahan ke Lembaga Rayuan dan Mahkamah Tinggi. Penelitian ke atas kes-kes rayuan yang dibawa ke Lembaga Rayuan dan Mahkamah Tinggi mendapati bahawa penolakan permohonan adalah disebabkan permohonan yang dikemukakan dikenalpasti bercanggah dengan perundangan yang menjadi ketetapan. Perkara ini dapat dilihat melalui empat contoh kes mahkamah yang menjadi rujukan dalam permohonan ubahsyarat. Kes-kes ini ditunjukkan seperti Jadual 1.2.

Jadual 1.2 Ringkasan kes mahkamah (Laporan Lembaga Rayuan Negeri Selangor, 2014)

<b>Kes</b>	<b>Fakta Kes</b>	<b>Keputusan Kes</b>
<b>Majlis Perbandaran Subang Jaya v. Visamaya Sdn Bhd &amp; Anor (2015)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Permohonan ubahsyarat melalui KM bagi membina pangsapuri servis.</li> <li>2) Kategori gunatanah pada hakmilik adalah perindustrian manakala pengezonan gunatanah dibawah RT adalah industri yang boleh digunakan untuk tujuan komersil.</li> <li>3) Permohonan ubahsyarat ini ditolak oleh PBPT dan pemohon mengemukakan rayuan kepada lembaga rayuan dan seterusnya ke mahkamah tinggi.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zon gunatanah pada Rancangan Tempatan mengatasi kegunaan gunatanah pada hakmilik</li> <li>2) Seksyen 108 KTN tidak terpakai sekiranya dokumen RTD telah ada</li> </ol>
<b>Ordinary Company Sdn Bhd v. Majlis Bandaraya Petaling Jaya (2012)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Permohonan tambahsyarat melalui KM dari bangunan kepada bangunan komersil.</li> <li>2) Kategori gunatanah pada hakmilik adalah bangunan dan syarat nyatanya adalah bangunan perniagaan manakala pengezonan gunatanah dibawah RT adalah kawasan lapang.</li> <li>3) Permohonan ubahsyarat ini ditolak oleh PBPT dan pemohon mengemukakan rayuan ke lembaga rayuan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kategori gunatanah pada hakmilik iaitu tujuan bangunan mengatasi zon gunatanah dibawah RT yang dizonkan sebagai kawasan lapang</li> <li>2) Seksyen 108 KTN lebih diberikan penekanan berbanding RTD oleh PBPT</li> </ol>
<b>Prominent Land Sdn Bhd v. Majlis Perbandaran Subang Jaya (2010)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Permohonan KM untuk membina bangunan industri tetapi ditolak oleh PBPT dengan alasan bahawa pengezonan guna tanah dibawah RT adalah untuk kediaman sedangkan kegunaan tanah pada hakmilik adalah industri</li> <li>2) Pemilik merayu kepada lembaga rayuan atas penolakan KM untuk membina bangunan industri</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zon gunatanah dibawah RT mengatasi kategori kegunaan tanah pada hakmilik dan pemilik dikehendaki membuat pindaan pada RT</li> <li>2) Kategori gunatanah pada hakmilik yang berdaftar dengan kategori industri tidak</li> </ol>

<b>Kes</b>	<b>Fakta Kes</b>	<b>Keputusan Kes</b>
<b>Beemer Sdn Bhd v. Majlis Bandaraya Petaling Jaya (2014)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pemilik mengemukakan permohonan ubahsyarat dan KM dari perumahan kepada komersil tetapi ditolak sedangkan pada premis yang hanya berbeza tiga lot telah diluluskan ubahsyarat dan KM dari perumahan kepada komersil</li> <li>2) Pemilik mengemukakan rayuan kepada lembaga rayuan dan seterusnya ke mahkamah tinggi.</li> </ol>	<p>diambil kira</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kategori gunatanah pada hakmilik dan pengezonan gunatanah hendaklah bersifat saling menyokong dan bukan berasingan.</li> <li>2) Secara tersiratnya, ia hendaklah merujuk kepada persekitaran dan faktor pada sesuatu permohonan</li> </ol>

Jika ditinjau dari segi rujukan kes ke mahkamah terdapat perbezaan pada asas keputusan yang dibuat adakalanya memihak kepada ketetapan dalam KTN 1965 dan terdapat juga kes-kes yang merujuk kepada pengezonan guna tanah. Ini memberikan gambaran terdapatnya satu jurang yang dikaji tentang konflik permohonan dalam ubahsyarat. Perihal ini ditunjukkan dalam kes *Majlis Perbandaran Subang Jaya v. Visamaya Sdn Bhd & Anor (2015) 7 CLJ 27*, yang mana suatu tuntutan telah difailkan atas konflik peruntukan Seksyen 108 KTN 1965 mengatasi peruntukan Akta 172 dalam permohonan pembangunan pangsapuri servis apartment. Cadangan pembangunan didapati tidak bertepatan dengan syarat nyata manakala pengezonan guna tanah adalah dalam kategori industri. Prinsipal dalam kes ini menjelaskan bahawa pengezonan guna tanah pada rancangan tempatan telah mengatasi kegunaan tanah yang dinyatakan pada hakmilik tanah.

Namun, dalam satu kes sebelumnya iaitu *Ordinary Company Sdn Bhd v. Majlis Bandaraya Petaling Jaya (2012)* didapati bahawa peruntukan KTN 1965 mengatasi undang-undang kecil atau sekatan yang dikenakan. Fakta kes ini merujuk kepada percanggahan antara kategori kegunaan tanah dan pengezonan guna tanah. Pengezonan sebagai kawasan lapang adalah berlawanan dengan syarat nyata bangunan komersil di dalam dokumen daftar hakmilik. Mahkamah telah memutuskan bahawa melalui Seksyen 108, KTN 1965 memperuntukkan perundangan yang jelas bahawa undang-undang kecil atau sekatan yang dikenakan oleh mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) atau perancangan yang mana berlawanan dengan syarat nyata adalah terbatal (Idris, 2015).

Seterusnya, merujuk kepada kes *Prominent Land Sdn Bhd v. Majlis Perbandaran Subang Jaya* (2010) yang mana tanah perayu telah dizonkan dalam kategori perumahan sedangkan syarat pada hakmiliknya adalah kategori industri. Berdasarkan fakta kes, pengezonan guna tanah yang ditetapkan telah mengatasi syarat nyata dalam hakmilik yang berdaftar. Namun, kes *Beemer Sdn Bhd v. Majlis Bandaraya Petaling Jaya* (2014) pula mempunyai pendekatan keputusan yang berbeza. Prinsipal dalam kes ini menekankan bahawa penentuan guna tanah di bawah hakmilik adalah bertujuan untuk disokong oleh pengezonan dan bukan sebaliknya. Ini bermakna zon guna tanah hendaklah selari dengan apa yang telah didaftarkan dalam hakmilik. Oleh itu, berdasarkan kepada kes-kes ini dan terdapatnya permohonan yang ditolak oleh PBN, terdapat keperluan untuk mengkaji apakah kriteria pertimbangan pemberian ulasan dan penyediaan perakuan terhadap konflik percanggahan penukaran kegunaan tanah dalam permohonan ubahsyarat.

Walau bagaimanapun di Negeri Johor, jika terdapat permohonan-permohonan yang ditolak, medium utama yang digunakan oleh pemilik tanah atau pemaju adalah mengemukakan rayuan kepada PBN (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, 2019). Jumlah kes yang rujuk kepada Lembaga Rayuan adalah sedikit berbanding dengan kes yang dibawa ke PBN. PBN akan mempertimbangkan semula permohonan tersebut berdasarkan justifikasi tertentu yang disediakan oleh pihak yang memberi ulasan dan perakuan (Garis Panduan Penyediaan Kertas Kerja Untuk Mesyuarat Jawatankuasa-Jawatankuasa Negeri Johor dan Mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri Johor, 2018). Manakala bagi permohonan yang diluluskan PBN akan merujuk kepada ulasan dari agensi sama ada mereka menyokong atau tidak dan apakah pula bentuk perakuan yang disediakan. Pada masa inilah aspek mengenai apakah kriteria dan ulasan pertimbangan pemberian ulasan dan penyediaan perakuan terhadap konflik percanggahan penukaran kegunaan tanah dalam permohonan ubahsyarat diperlukan.

Justeru, ini juga menjadi salah satu faktor yang mana adakalanya ulasan yang disediakan oleh pihak perancang tidak selaras dengan penyediaan perakuan di peringkat pentadbiran tanah. Perihal ini menunjukkan bahawa pemberian ulasan dan perakuan yang dibuat mempunyai suatu aspek yang perlu dikaji untuk dikeluarkan

suatu kriteria yang boleh dijadikan sebagai asas (Marzukhi *et al.*, 2020). Ini adalah kerana, berdasarkan kes-kes permohonan di negeri Johor, terdapat permohonan yang bercanggah dengan zon guna tanah tetapi diluluskan oleh PBN.

Perkara ini dapat dilihat berdasarkan permohonan pembangunan tanah Universiti Teknologi Malaysia (UTM) untuk tujuan selain institusi walaupun syarat nyata pada hakmilik dan zon gunatanah pada RTD adalah masih kekal sebagai institusi. Dalam konteks ini, pembuat keputusan yang meluluskan permohonan pembangunan tidak boleh lari dari tujuan sebagai “*custodian of the state*” tetapi dalam masa yang sama agensi yang memberi ulasan dan perakuan perlu memahami dan mendalami secara tersiratnya yang mana UTM juga perlu dan hendaklah mampu untuk menjana pendapatannya sendiri. Oleh demikian, cadangan pembangunan UTM perlu mempunyai komponen-komponen pembangunan industri dan komersil seperti yang dicadangkan dan tidaklah boleh hanya kerana zon gunatanah RTD nya untuk institusi, maka cadangan pembangunan lain langsung tidak boleh dibenarkan. Oleh itu perlunya mereka yang terlibat berfikiran luar jangka melangkaui pendekatan biasa yang sekiranya tidak dimitigasi sebaiknya ianya pasti akan ditolak. Apa yang penting adalah keupayaan menyediakan justifikasi ulasan dan perakuan bagi membolehkan pembangunan dilaksanakan.

Ini bermakna pihak yang memberi ulasan dan perakuan perlu rasional menggunakan budi bicara dan meletakkan dalam fikiran bahawa sesuatu pembangunan yang tidak pernah berlaku sebelum ini tidak semestinya ianya tidak boleh dilaksanakan pada masa sekarang. Apa yang penting ialah keperluan untuk mengetengahkan fakta-fakta tertentu seperti sejarah bagaimana UTM memiliki tanah tersebut yang dibuat pengambilan dari satu ladang semata-mata bagi memberi laluan pembangunan institusi UTM. Oleh yang demikian, pihak yang memberi ulasan dan perakuan harus mampu menyeimbangkan peranan sebagai pemudahcara dan dalam masa yang sama memahami tujuan asal tujuan pengambilan tersebut. Justeru, apakah keputusan terbaik dan bagaimana ianya perlu direalisasikan agar mereka masih bertindak sebagai “*custodian of the state*” yang mengambilkira pendekatan pembangunan yang boleh dilaksanakan ke atas tanah tersebut pada masa sekarang. Secara ringkasnya, cadangan pembangunan tanah UTM walaupun berbeza dengan

zon gunatanah telah diluluskan dengan kategori institusi, industri dan komersil tanpa perlu dibuat pindaan pada RTD, apatah lagi sehingga merujuk kepada samada lembaga rayuan ataupun mahkamah.

Antara contoh lainnya pula adalah permohonan ubahsyarat dan permohonan tanah bagi kawasan lapang iaitu kawasan pesisiran pantai pembangunan Desaru Coast. Dalam pembangunan Desaru Coast dapat dilihat apabila terdapat konflik yang mana undang-undang dan pekeliling mensyaratkan kawasan lapang diberikan rizab di bawah seksyen 62 yang mana kawasan lapang diselenggarakan oleh PBT. Selaras dengan piawaian perancangan di bawah Akta 172, mensyaratkan agar setiap pembangunan perlu disediakan kawasan lapang. Sekali lagi, pentadbiran tanah telah memberikan justifikasi permohonan ini dengan melihat kepada kebolehlaksanaan konteks pembangunan. Ini kerana, walaupun undang-undang dan peraturan mensyaratkan sedemikian, tetapi terdapat pembangunan yang berimpak tinggi yang konsep kawasan lapang dan cadangan pembangunannya bukan hanya sekadar memenuhi piawaian perancangan minimum. PBN sebagai pembuat keputusan telah mempertimbangkan permohonan tersebut dengan memberikan lesen pendudukan sementara dan dikenakan syarat-syarat tambahan yang mana pihak pemaju perlu menyelenggara kawasan tersebut dan tidak boleh menghalang akses awam. Kriteria yang dipertimbangkan dalam konteks ini dibuat dengan mengambil kira kepentingan pihak pemaju, pihak kerajaan (PBT), dan masyarakat awam. Kesemua pihak mendapat manfaat seperti pembangunan "*highest and best use*" di pihak pemaju, pengurangan kos penyelenggaraan di peringkat PBT, peningkatan hasil negeri melalui manfaat cukai dan kemudahan fasiliti bagi tujuan awam.

Dalam konteks pembangunan Forest City, Country Garden Pacificview, pemaju memohon ubahsyarat di bawah seksyen 124 KTN melalui serah balik kurnia semula bagi tujuan pembangunan bercampur. Dalam kes permohonan ini terdapat lima hakmilik induk pembangunan berstrata yang secara undang-undangnya akan mewujudkan lima perbadanan pengurusan yang berbeza. Perundangan berkaitan strata dan piawaian perancangan menghendaki agar penyelenggaraan ameniti dan lain-lain kemudahan dibuat oleh perbadanan pengurusan sendiri. Namun begitu, pemilik tanah atau pemaju memohon pertambahan syarat bagi memastikan laluan

jalan keluar masuk, kemudahan utiliti dan hak untuk menyelenggara dapat dilakukan secara berkesan oleh pemaju sendiri dan menggunakan pakai peruntukan pemaju sendiri yang tidak seperti amalan biasa. Oleh itu, apakah kriteria pertimbangan yang diambil kira dalam mereliasasikan konsep pembangunan sebegini. Sekali lagi ia berhadapan dengan konflik iaitu apabila terdapat percanggahan ketetapan biasa kelulusan perancangan piawai perancangan dengan cadangan pembangunan sebegini. Maka cadangan ubahsyarat yang dipohon perlu dijustifikasikan bagi membolehkan peranan perbadanan pengurusan dapat dijalankan tanpa adanya konflik punca kuasa. PBN telah membenarkan permohonan tersebut dengan menetapkan tambahan syarat nyata dan sekatan kepentingan yang baru. Syarat tambahan tersebut mempertimbangkan keperluan akses awam yang dapat memberi manfaat dari segi kemudahan laluan lalu lintas dan pejalan kaki. Pihak Berkuasa Tempatan juga memperoleh manfaat dari aspek pengurangan kos penyelenggaraan yang ditanggung disebabkan oleh tugas tersebut secara automatiknya terletak di bahu pemaju apabila hakmilik dikeluarkan.

Namun begitu, terdapat juga permohonan yang ditolak oleh PBPT yang seterusnya menyebabkan ketidak puashatian pemilik tanah atau pemaju. Sebagai contoh, permohonan ubahsyarat tanah di Batu Pahat yang dikemukakan melalui KM tetapi ditolak kerana zon gunatanah di bawah RTD nya adalah untuk tujuan rekreasi sedangkan hakmilik telah didaftarkan dengan kategori bangunan untuk tujuan pembangunan bercampur. Pemilik tanah atau pemaju yang tidak berpuas hati dengan keputusan dari PBPT dan ulasan dari PLANMalaysia mengenai rekreasi itu membawa isu ini ke Lembaga Rayuan dan menjelaskan bahawa sebagai pemaju baru yang mengambil alih projek terbengkalai, pemaju merujuk kepada hakmilik yang didaftarkan dan itulah prinsip Sistem Torrens di bawah KTN. Walaupun fakta yang dibentangkan oleh pemaju ini sangat jelas, namun ianya tetap ditolak oleh Lembaga Rayuan yang memegang prinsip bahawa apa pun cadangan pembangunan, ianya mestilah selari dengan zon gunatanah di bawah RTD dan bukannya pada hakmilik.

Pemberian ulasan dan perakuan yang dilihat sebagai pembuatan keputusan diperingkat agensi ini melibatkan suatu prinsip abstrak yang bebas dan terdapat kepelbagaian faktor yang mempengaruhi ianya dibuat. Secara amnya Shamsavarani, & Azad Marz Abadi (2015) berpandangan bahawa pembuatan keputusan dipengaruhi

oleh asas budaya, persepsi, sistem kepercayaan, nilai, sikap, keperibadian, pengetahuan, dan perspektif individu yang membuat keputusan. Namun begitu, dalam konteks amalan semasa pemberian ulasan dan penyediaan perakuan di peringkat agensi hanya berdasarkan kepada ketetapan prosidural bidang kuasa agensi masing-masing (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, 2020). Sedangkan Farrell & Héritier (2015) dan Samsura (2010) menyatakan bahawa pembuatan keputusan dalam permohonan pembangunan perlu dilengkapi dengan elemen psikologi, tingkah laku, dan rangka kerja institusi itu sendiri. Justeru, kajian ini dilaksanakan bagi mengkaji apakah kriteria pertimbangan yang perlu dirujuk oleh pihak terlibat dalam pemberian ulasan dan perakuan permohonan ubahsyarat.

PBN memerlukan maklumat komprehensif dalam membuat keputusan terhadap kelulusan permohonan pembangunan termasuklah ubah syarat. Sekiranya terdapat konflik percanggahan dalam permohonan yang dikemukakan maka pihak-pihak yang terlibat hendaklah menyediakan maklumat-maklumat yang lebih terperinci supaya keputusan yang dibuat oleh PBN dapat mengambilkira banyak perkara. Isunya, dalam menyediakan ulasan dan membuat perakuan, tiada ketetapan yang seragam yang boleh dijadikan panduan pihak-pihak terlibat. Kebanyakan ulasan yang disediakan adalah bersifat selamat sekadar merujuk kepada skop bidang masing-masing. Manakala, perakuan yang disediakan oleh PTG adalah lebih kepada pemahaman dan pengalaman seseorang pegawai yang menyediakan perakuan. Lebih diburukkan lagi apabila ianya dikaitkan dengan perihal integriti yang seolah-olah jika permohonan itu dipohon oleh pihak-pihak tertentu ia harus diperakukan untuk disokong. Implikasi yang kritikal ialah apabila terdapat sebarang aduan kepada pihak-pihak tertentu seperti Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM), maka yang akan dicari adalah pegawai yang menyediakan perakuan dan bukan keputusan oleh PBN itu (Laporan Ketua Audit Negara, 2019). Oleh itu, adalah penting agar pegawai-pegawai perlu disediakan dengan satu bentuk panduan yang boleh menjawab isu-isu integriti yang sering dibangkitkan seolah-olah tidak seragam dan tidak jelas. Lebih memburukkan lagi ialah apabila pegawai dikatakan salah dalam memberi nasihat dan pandangan kepada kerajaan.

Sekiranya terdapat satu garis panduan atau ketetapan yang seragam dapat membantu pihak-pihak jabatan menyediakan ulasan lebih komprehensif mengikut keperluan semasa. Tambahan pula, ketiadaan kriteria pemberian ulasan dan perakuan yang mana tiada suatu ketetapan panduan yang komprehensif memberi gambaran terhadap kelemahan tadbir urus sistem penyampaian perkhidmatan. Ini kerana, ulasan yang tidak selaras antara satu permohonan dengan permohonan yang lain, keputusan yang berbeza antara satu dengan yang lain walaupun pada bentuk dan skop yang sama memberikan satu tanggapan negatif persepsi masyarakat pada pentadbiran. Ia disifatkan sebagai satu isu yang menyusahkan masyarakat sehingga terpaksa berulang kali melakukan proses yang sama, sama ada dibawa ke Lembaga Rayuan atau ke mahkamah di samping tempoh masa dan kos yang akan ditanggung. Tidak hanya itu, pegawai-pegawai perlulah sentiasa memudahcarakan urusan rakyat agar tidak lagi dibebani kerenah birokrasi dan amalan semasa yang telah lapuk. Pembaharuan dari segi bekerja dan berfikir perlu ada agar sistem penyampaian kerajaan lebih bersifat mendekati masyarakat dan memudahcara (Musa Ali, 2022).

Oleh itu, dalam konteks permohonan ubah syarat, satu kajian khusus diperlukan bagi memahami konflik percanggahan yang berlaku antara pentadbiran tanah dan perancangan pembangunan. Sebahagian kajian terdahulu berkaitan permohonan ubahsyarat sebagai salah satu kaedah pembangunan tidak dijalankan secara spesifik dan komprehensif yang mana beberapa kajian hanya menekankan kepada proses pembangunan tanah. Oleh demikian, kebanyakan kajian hanya berkisarkan tentang konsep, dan prosedur sepertimana kajian yang dijalankan oleh Awang, Adibah (2010), Idris. (2017), Daud. (2004), Ibrahim. (2007) dan How (2006). Manakala, kajian mengenai konflik percanggahan guna tanah di Malaysia khususnya yang melibatkan permohonan ubahsyarat pula adalah sangat terhad. Kebanyakan kajian terdahulu mengenai percanggahan guna tanah hanya membincangkan tentang faktor berlakunya percanggahan dari perspektif sosio-ekonomi dan perundangan dalam konteks pembangunan secara umum. Antara kajian yang dikenalpasti melibatkan Tahir (2017), (Linden (2016), dan Yahya (2017),

Namun begitu, kajian oleh Idris, N. A. (2015), Syazlina (2019), dan Suliman. S (2020) membincangkan bagaimana faktor perundangan itu memberi kesan kepada



konflik melalui penekanan pertimbangan pihak yang berkaitan dalam meneliti perundangan mana yang perlu menjadi rujukan untuk menentukan kesesuaian pembangunan dengan guna tanah. Sebagai contoh kajian oleh Idris, N. A. (2015) mengetengahkan pendekatan PBPT dalam penggunaan peruntukan seksyen 108 KTN dan seksyen 18 (3) Akta 172 dalam mempertimbangkan sesuatu kelulusan permohonan ubahsyarat. Syazlina (2019) dalam kajiannya pula menekankan bahawa pemajuan atas tanah yang juga melibatkan ubahsyarat terikat dengan ketetapan perancangan yang dibuat di peringkat PBPT dan PBN yang mana dalam masa yang sama peruntukan-peruntukan dalam KTN juga perlu dirujuk. Marzukhi, M. A., Omar, D., & Leh, O. L. H. (2012) pula menekankan dalam kajiannya berkenaan aplikasi dua kuasa perundangan di bawah Akta 172 dan KTN 1965 yang mewujudkan konflik dalam menentukan kebolehlaksanaan pembangunan. Kesemua kajian terdahulu yang dikenalpasti hanya mengetengahkan isu tetapi tidak tentang bagaimana ianya boleh dimitigasi. Justeru kajian ini, meneliti apakah sebenarnya kriteria pertimbangan pihak yang terlibat dalam isu percanggahan guna tanah dalam permohonan ubahsyarat yang mana bertujuan dalam menghasilkan garis panduan seragam dalam penyediaan ulasan jabatan dan perakuan bagi pertimbangan PBN untuk permohonan ubah syarat.

#### **1.4 Persoalan Kajian**

Kajian ini memfokuskan penambahbaikan yang boleh dilaksanakan dalam proses pemberian ulasan dan perakuan bagi permohonan ubahsyarat. Oleh itu, persoalan utama kajian ini merangkumi aspek berikut:

- i. Apakah isu dan konflik yang berlaku dalam proses permohonan ubahsyarat?
- ii. Apakah kriteria pertimbangan yang digunakan oleh pihak berkaitan dalam pemberian ulasan dan perakuan permohonan ubahsyarat?
- iii. Apakah keutamaan kriteria pertimbangan yang boleh dijadikan panduan kepada pihak yang memberi ulasan dan perakuan.

## **1.5 Matlamat Kajian**

Kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti kriteria pertimbangan yang boleh dijadikan panduan kepada pihak perancang dan pentadbiran tanah dalam pemberian ulasan dan perakuan bagi permohonan ubahsyarat.

## **1.6 Objektif Kajian**

Kebolehcapaian matlamat yang ditetapkan untuk kajian ini adalah ditentukan berdasarkan ketetapan objektif seperti berikut:

- i. Mengkaji konflik percanggahan penukaran kegunaan tanah dalam permohonan ubahsyarat.
- ii. Mengkaji kriteria pertimbangan pemberian ulasan dan perakuan terhadap konflik percanggahan penukaran kegunaan tanah dalam permohonan ubahsyarat.
- iii. Menentukan keutamaan kriteria pemberian ulasan dan perakuan bagi permohonan ubahsyarat.

## **1.7 Skop Kajian**

Berdasarkan kepada kajian terdahulu dan keperluan praktis, bidang perancangan, pembangunan dan pentadbiran tanah merupakan spektrum dalam kajian ini. Penumpuan spektrum dikecilkan lagi kepada aspek permohonan ubahsyarat berdasarkan terimaan di negeri Johor. Rekod terimaan permohonan ubahsyarat adalah sepertimana Jadual 1.3 dan 1.4.

Jadual 1.3 Statistik permohonan ubahsyarat (seksyen 124) mengikut daerah di negeri Johor (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, 2020)

Daerah/Tahun	2017	2018	2019	2020
<b>Batu Pahat</b>	28	48	42	62
<b>Johor Bahru</b>	147	198	176	44
<b>Kluang</b>	61	27	40	23
<b>Kota Tinggi</b>	27	21	37	14
<b>Mersing</b>	4	11	0	21
<b>Muar</b>	93	134	56	69
<b>Pontian</b>	27	54	98	38
<b>Segamat</b>	44	22	36	13
<b>Kulai</b>	13	29	29	23
<b>Tangkak</b>	34	37	20	22
<b>Jumlah</b>	392	398	534	329

Jadual 1.4 Statistik permohonan ubahsyarat (seksyen 197 dan seksyen 76) mengikut daerah di negeri Johor (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, 2020)

Daerah/Tahun	2017	2018	2019	2020
<b>Batu Pahat</b>	71	80	78	27
<b>Johor Bahru</b>	45	39	30	190
<b>Kluang</b>	23	17	29	117
<b>Kota Tinggi</b>	19	11	11	23
<b>Mersing</b>	14	17	13	15
<b>Muar</b>	95	119	71	44
<b>Pontian</b>	34	50	40	24
<b>Segamat</b>	23	27	46	11
<b>Kulai</b>	12	6	12	46
<b>Tangkak</b>	56	32	33	14
<b>Jumlah</b>	392	398	363	551

Selain itu konteks permohonan ubah syarat yang diberikan tumpuan adalah merujuk kepada konflik guna tanah yang berlaku antara pentadbiran tanah dan pihak berkuasa perancangan. Oleh itu, dalam konteks kajian ini pengkaji akan meneliti lima asas dan kriteria utama iaitu asas fakta, rasional, intuisi, pengalaman dan autoriti yang digunakan oleh pihak perancang dan pentadbir tanah dalam

memberikan ulasan dan perakuan pada permohonan ubahsyarat. Ini adalah kerana, merekalah pihak yang sebenarnya menjadi penentu tentang apakah perkara yang dirujuk semasa ulasan atau perakuan diberikan.

## **1.8 Kepentingan Kajian**

Saranan kerajaan mengenai tadbir urus yang baik dalam kecemerlangan perkhidmatan berkaitan pembangunan tanah adalah bagi memenuhi kehendak pemilik tanah, keperluan masyarakat serta menjana pulangan ekonomi kepada kerajaan negeri. Dengan tanah yang semakin berkurangan maka sewajarnya tanah yang ada hendaklah dioptimumkan penggunaannya melalui pelbagai cadangan pembangunan yang antaranya adalah pembangunan ubahsyarat. Permohonan ubahsyarat yang dibuat ke Pejabat Tanah yang kemudiannya diulas untuk mendapatkan rekomendasi agensi yang berkaitan adalah titik tolak kepada kepentingan kajian ini iaitu apakah aspek yang dinilai dalam memberikan rekomendasi pada permohonan tersebut sama ada dari aspek perundangan atau ketetapan lain.

Meskipun perundangan serta garis panduan perancangan dan pembangunan tanah telah diperuntukkan, kewujudan konflik dalam ulasan semasa permohonan ubahsyarat tanah menunjukkan bahawa perlunya kajian komprehensif untuk mengkaji apakah aspek yang perlu diberi perhatian. Justeru, kajian ini merupakan prakarsa penulis dalam pengendalian isu konflik guna tanah dalam permohonan ubahsyarat dengan meneliti kriteria yang menyumbang kepada ketetapan penentuan pembuatan keputusan. Melalui pengenalpastian kriteria keutamaan dalam asas pembuatan keputusan permohonan ubahsyarat akan memberi manfaat kepada:

### **1.8.1 Pentadbiran Tanah**

Terdapat pelbagai fungsi dan peranan pentadbir tanah dan PTG antaranya adalah mentadbir dan menguatkuasakan semua perkara berkaitan tanah berdasarkan

ketetapan undang-undang dan peraturan. Dalam sesuatu pembangunan tanah, pentadbir tanah bertindak sebagai “*frontliner*” dalam membolehkan sesuatu pembangunan dilaksanakan. Proses permohonan ubahsyarat melibatkan pentadbir tanah dalam memproses permohonan tersebut. Justeru, pentadbir tanah berperanan dalam memberikan perakuan yang tepat dan terperinci terhadap permohonan tersebut supaya ianya dapat membantu Pihak Berkuasa Negeri dalam memberikan keputusan kelulusan permohonan. Hasil kajian ini dapat menjadi panduan pegawai pentadbiran tanah dalam memberikan perakuan bertepatan dengan senario kes permohonan yang berkaitan. Dengan adanya ketetapan yang boleh dirujuk berdasarkan kriteria yang dikenalpasti, pentadbir tanah mempunyai satu rujukan asas yang seragam sebagai panduan.

### **1.8.2 Pihak Berkuasa Perancang Tempatan**

Seksyen 5(1) Akta 172, memperuntukkan keperluan perundangan berkaitan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT). PBPT bertanggungjawab bagi merancang dan membangunkan kawasan tadbirnya yang merangkumi aspek pembangunan dan kegunaan tanah dalam kawasannya. Melalui kajian ini, PBPT merupakan pihak yang terlibat secara langsung dalam memberikan ulasan bagi sesuatu permohonan pembangunan iaitu melibatkan permohonan ubahsyarat tanah. Selain itu, PBPT juga bertanggungjawab dalam menyediakan Rancangan Tempatan Daerah (RTD). Sesuatu RTD mempengaruhi penentuan keputusan bagi permohonan ubahsyarat tanah. Oleh itu, melalui penelitian berkenaan epistemologi, perancangan dan perundangan berkaitan perihal guna tanah dalam konteks kajian dapat membantu pihak perancang untuk lebih memahami senario dalam permohonan ubahsyarat sebelum sebarang keputusan dibuat di peringkat PBPT. Hal ini kerana, ada berlakunya ulasan yang tidak selari sedangkan jenis atau “*nature*” permohonan yang sama, dalam kawasan yang sama dan juga pada zon gunatanah yang sama tetapi diberikan ulasan yang berbeza.

### **1.8.3 Agensi Pusat Setempat**

Umum mengetahui tentang pewujudan Agensi Pusat Setempat atau *One Stop Center* (OSC) di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) sejak tahun 2007 lagi sebagai agensi setempat yang akan memproses permohonan pembangunan melalui Kebenaran Merancang (KM). OSC yang diterajui oleh seorang Ketua Unit OSC dan mempunyai struktur organisasi sendiri pastinya memperolehi manfaat besar dari hasil kajian ini. Ini kerana, peranan pegawai-pegawai di OSC adalah tidak terhad kepada penyelarasan dan pemantau sesuatu proses pempajuan dari peringkat permohonan sehinggalah bangunan layak diduduki, tetapi peranan mereka yang terlibat adalah sebagai pembuat keputusan yang akan meluluskan atau menolak sesuatu permohonan. Sepertimana kuasa yang diperuntukan melalui Seksyen 28 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), sebarang keputusan dari OSC adalah juga keputusan dari PBPT itu sendiri. Oleh itu, hasil kajian ini boleh dirujuk sebelum OCS memutuskan sebarang permohonan

### **1.8.4 Pihak Berkuasa Negeri (PBN)**

Dapatan kajian ini pastinya memberikan manfaat yang besar kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dalam menentukan sesuatu keputusan pada sesuatu permohonan. Dalam segala aspek yang berkaitan pembangunan, penggunaan tanah adalah sesuatu yang paling utama sama ada ianya melalui permohonan oleh pemilik tanah atau pemaju ataupun melalui penswastan yang dipusatkan di Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN). Semua ini meletakkan posisi PBN sebagai autoriti yang tertinggi tidak hanya pada amalan tetapi juga kerana peruntukan undang-undang menentukan sedemikian melalui Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) dan juga melalui Undang-Undang Tubuh Kerajaan Negeri 1895. "*Land is state matter*" adalah satu pepatah undang-undang (*legal maxim*) yang memberikan kuasa sepenuhnya kepada PBN dalam memutuskan sebarang keputusan. Oleh itu, hasil kajian ini pastinya memberikan satu gambaran yang jelas kepada PBN tentang sesuatu permohonan apabila pegawai-pegawainya membuat perakuan bagi permohonan

ubahsyrat berdasarkan suatu ketetapan seragam. Ia mampu mengelakkan sebarang tohmahan, berat sebelah yang akhirnya berkait dengan isu integriti.

### **1.8.5 Pemilik Tanah**

Kajian ini juga pastinya memberikan satu kelegaan kepada pemilik-pemilik tanah iaitu apabila mereka mempunyai satu rujukan tentang apakah perkara-perkara yang akan dipertimbangkan sekiranya mereka hendak membuat permohonan ubahsyrat selain daripada senarai semak yang hanya sekadar merujuk kepada apakah dokumen yang diperlukan. Oleh itu, mereka boleh mendapatkan informasi awal tentang apa yang menjadi rujukan agensi dalam menilai permohonan ubahsyrat mereka. Sekiranya ia berada dalam makluman semua pihak maka secara tidak langsung ia akan mengelakkan sebarang tohmahan atau pandangan negatif segelintir pihak yang sinikal terhadap pentadbiran tanah iaitu apabila ada permohonan yang diluluskan, ditolak ataupun ditangguhkan sedangkan mereka tidak faham tentang apakah yang akan menjadi rujukan pegawai. Ini bermakna aplikasi kriteria keutamaan dalam asas pembuatan keputusan bagi permohonan ubahsyrat tidak hanya pada permohonan sebegini sahaja tetapi juga pada permohonan-permohonan yang lain sama ada dari perspektif Pentadbiran Tanah, PBPT dan OSC yang mana memberikan manfaat kepada pemilik tanah dan Pihak Berkuasa Negeri.

### **1.9 Susunatur Bab Kajian**

Struktur susunatur bab dalam kajian ini dibahagikan kepada enam (6) bab utama yang merangkumi bab pengenalan, kajian literatur, metodologi kajian, analisis kajian dan kesimpulan yang tiap satunya diringkaskan seperti Jadual 1.5.

Jadual 1.5 Susunatur bab kajian

<b>Bab</b>	<b>Perbincangan</b>	<b>Konteks Perbincangan</b>
<b>Bab 1</b>	Pengenalan Kajian	Menggariskan asas kajian melalui pengenalpastian pernyataan masalah, penetapan matlamat dan objektif kajian, perbincangan mengenai skop, signifikansi dan sumbangan kajian kepada kumpulan kajian.
<b>Bab 2</b>	Kajian Literatur: Asas Kelulusan Permohonan Pembangunan Tanah	Membincangkan teori-teori asas pembuatan keputusan, serta teori pembuatan keputusan dalam pembangunan hartanah untuk mengenalpasti apakah asas pertimbangan yang digunakan dalam pembuatan keputusan. Tambahan lagi, melalui bab ini juga diterangkan secara komprehensif proses dalam pembuatan keputusan serta aspek-aspek yang perlu diberi penekanan untuk disesuaikan dalam konteks kajian
<b>Bab 3</b>	Kajian Literatur: Proses Permohonan Ubahsyarat Dalam Pembangunan Tanah	Membincangkan secara konseptual tentang tadbir urus permohonan ubahsyarat berdasarkan dua perspektif yang saling berkaitan iaitu pentadbiran tanah dan perancangan. Perbincangan ini merangkumi aspek proses permohonan ubahsyarat, konsep pemberian ulasan, penyediaan perakuan yang mana akan membawa kepada perbincangan mengenai konflik yang berlaku dalam pemberian ulasan dan perakuan permohonan ubahsyarat.
<b>Bab 4</b>	Metodologi Kajian	Membincangkan metodologi kajian yang digunakan dalam kajian ini yang melibatkan reka bentuk kajian, pemilihan responden, instrumen kajian, kaedah temubual kajian, teknik analisis kajian serta validasi kajian.
<b>Bab 5</b>	Analisis dan Penemuan Kajian	Membincangkan analisis dan penemuan kajian berdasarkan ketetapan objektif pertama, kedua dan ketiga.
<b>Bab 6</b>	Kesimpulan dan Cadangan	Membuat kesimpulan berdasarkan penemuan kajian yang diperoleh melalui analisis yang dijalankan. Melalui bab ini juga, cadangan penambahbaikan, limitasi kajian dan cadangan kajian lanjutan akan diuraikan bagi melengkapkan bidang kajian.



## RUJUKAN

- Ariff, A.H., Samsudin, S. and Ahmad, M.H., (2021). *Re-Appraising Land Development Approval Procedure Through Surrender and Re-Alienation Mechanism In Johor*. PLANNING MALAYSIA, 19.
- Al-Absy, M.S.M., Ismail, K.N.I.K., Chandren, S. and Al-Dubai, S.A.A., (2020). Involvement of board chairmen in audit committees and earnings management: Evidence from Malaysia. *The Journal of Asian Finance, Economics, and Business*, 7(8), pp.233-246.
- Abdullahi, S. and Pradhan, B.,(2016). Sustainable brownfields land use change modeling using GIS-Based weights-of-evidence approach. *Applied spatial analysis and policy*, 9(1), pp.21-38.
- Abubakar, A.M., Elrehail, H., Alatailat, M.A. and Elçi, A., (2019). Knowledge management, decision-making style and organizational performance. *Journal of Innovation & Knowledge*, 4(2), pp.104-114.
- Akinci, C. and Sadler-Smith, E.,( 2012). Intuition in management research: A historical review. *International Journal of Management Reviews*, 14(1), pp.104-122.
- Albadán, J., Gaona, P., Montenegro, C., González-Crespo, R. and Herrera-Viedma, E., (2018). Fuzzy logic models for non-programmed decision-making in personnel selection processes based on gamification. *Informatica*, 29(1), pp.1-20.
- Ariff, A.H., Suliman, S., Sahid, M.S. and Abdullah, M.H., (2021). The Consideration Of Zoning Compliance On The Implementation Of The Fastrack Nil In Johor. *Planning Malaysia*, 19.
- Akinci, C. and Saunders, M.N., (2015). Using questionnaire surveys for within-organisation HRD research. In *Handbook of research methods on human resource development*. Edward Elgar Publishing.
- Akinyoade, D. (2013). Theories in peace and conflict research.
- Amiruddin, M.S. and Karima, M.K.,(2019). Decision Making: Effective Basic Leadership. In *International Conference on Islamic Educational Management (ICIEM)* (Vol. 1, No. 1).
- Akinyode, B.F., (2021). A critical review of land pooling technique for sustainable urban renewal in developing countries. *GeoJournal*, pp.1-11.
- Almanasreh, E., Moles, R. and Chen, T.F., (2019). Evaluation of methods used for estimating content validity. *Research in social and administrative pharmacy*, 15(2), pp.214-221.

- Annamalai, L. (2016). Criteria for Assessing the Efficiency of Land Title Registration: Master Thesis, Universiti Teknologi Malaysia.
- Alakwe, K. and Okpara, N.,(2017). Influence of retail atmospherics as nonverbal communication on purchase behaviour in the Nigerian retail environment. *Journal of Marketing and Consumer Behaviour in Emerging Markets*, (1 (5)), pp.45-62.
- Ahmad, N.S.B.N. and Mustafa, F.B.,(2019). Analisis perubahan guna tanah Negeri Sembilan melalui aplikasi Sistem Maklumat Geografi (GIS). *Geografia*, 15(1).
- Ahmad Hamidi & Yati Musa (2019), Pertikaian Cadangan Pembangunan Tanah dan Syarat Nyata Tanah: Satu Kupasan .Jurnal LAND Jld 3. Bil 1 Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG)
- Azmi Rohani (2021) Ucaptama Majlis Amanat YB Setiausaha Kerajaan Negeri Bersama Pegawai Perkhidmatan Negeri Johor, 11 April 2021
- Akademi Perkhidmatan Tadbir Negeri Johor (2021) “Modul Pentadbiran dan Pembangunan Tanah” Johor.
- Akademi Perkhidmatan Tadbir Negeri Johor (2021) “Modul Diploma Professional Pasca Siswazah” Johor
- Baarveld, M., Smit, M., & Dewulf, G. (2015). Negotiation processes in urban redevelopment projects: Dealing with conflicts by balancing integrative and distributive approaches. *Planning Theory & Practice*, 16(3), 363-384.
- Brace, I., (2018). *Questionnaire design: How to plan, structure and write survey material for effective market research*. Kogan Page Publishers.
- Brown, C., Alexander, P., Holzhauser, S. and Rounsevell, M.D., (2017). Behavioral models of climate change adaptation and mitigation in land-based sectors. *Wiley Interdisciplinary Reviews: Climate Change*, 8(2), p.e448.
- Baba, V. V., & HakemZadeh, F. (2012). Toward a theory of evidence-based decision making. *Management decision*.
- Beach, L.R.,(2014). *Decision making in the workplace: A unified perspective*. Psychology Press.
- Barbier, E.B. and Burgess, J.C., (2001). The economics of tropical deforestation and land use: an introduction to the special issue. *Land Economics*, 77(2), pp.155-171.
- Bernard, G.et al., (2006). An Adaptation Methodology for the Deployment of Mobile Component-based Applications. In *ICPS* (Vol. 6, pp. 193-202).
- Boddy, M., (2018). 11 The property sector in late capitalism: the case of Britain. *Urbanization and urban planning in capitalist society*, 7.

- Brest, P. and Krieger, L.H., (2010). *Problem solving, decision making, and professional judgment: a guide for lawyers and policymakers*. Oxford University Press.
- Chen, M.-C. and Huang, S.-H. (2003) 'Credit scoring and rejected instances reassigning through evolutionary computation techniques', *Expert Systems with Applications*, 24(4), pp. 433–441.
- Carmona, M. (2021). *Public places urban spaces: The dimensions of urban design*. Routledge.
- Clerc, M. and Kennedy, J. (2002) 'The particle swarm - explosion, stability, and convergence in a multidimensional complex space', *IEEE Transactions on Evolutionary Computation*, 6(1), pp. 58–73.
- Collins, H. (2018). Studies of expertise and experience. *Topoi*, 37(1), 67-77.
- Cadman, D., (2002). *Property development*. Taylor & Francis
- Corden, A. and Sainsbury, R., (2006). *Using verbatim quotations in reporting qualitative social research: researchers' views* (pp. 11-14). York: University of York
- Creswell, J.W. and Creswell, J.D., (2017). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approach*. Sage publications.
- Cresswell, J. and Clark, V.P., (2018). *Designing and conducting mixed methods research* (ed third).
- DeVasto, D. (2018). *Negotiating Matters of Concern: Expertise, Uncertainty, and Agency in Rhetoric of Science* (Doctoral dissertation, The University of Wisconsin-Milwaukee).
- der Maaten, L. J. P., Postma, E. O., den Herik, H. J., van der Maaten, L., Postma, E. O., van den Herik, J., der Maaten, L. J. P., Postma, E. O. and den Herik, H. J. (2009) 'Dimensionality Reduction: A Comparative Review', *Technical Report TiCC TR 2009-005*, 10(January), pp. 1–41.
- Dane, E., Rockmann, K. W., & Pratt, M. G. (2012). When should I trust my gut? Linking domain expertise to intuitive decision-making effectiveness. *Organizational behavior and human decision processes*, 119(2), 187-194.
- de Jong, L., De Bruin, S., Knoop, J., & van Vliet, J. (2021). Understanding land-use change conflict: A systematic review of case studies. *Journal of Land Use Science*, 16(3), 223-239.
- Davey, T. M., & Selvey, L. A. (2020). Relationship between Land Use/Land-Use Change and Human Health in Australia: A Scoping Study. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(23), 8992.
- Dewan Bahasa dan Pustaka (2021) *Makna Fakta*. Capaian di <http://lamanweb.dbp.gov.my/> capaian pada 15 Julai 2021

- Etikan, I., Musa, S. A., & Alkassim, R. S. (2016). Comparison of convenience sampling and purposive sampling. *American journal of theoretical and applied statistics*, 5(1), 1-4.
- Ebekozien, A., Abdul-Aziz, A. R., & Jaafar, M. (2018). Low-cost housing leakages in Malaysia: the unexplored dimension. *Pacific Rim Property Research Journal*, 24(3), 249-264.
- Easterby-Smith, M.T. and Thorpe, R., R. and Lowe, A. (2002). *Management research: An introduction*, 2, p.342.
- Farrell, H., & Héritier, A. (2015). Interorganizational negotiation and intraorganizational power in shared decision making: Early agreements under codecision and their impact on the European Parliament and Council. *Comparative political studies*, 37(10), 1184-1212.
- Feng, Y., Wang, J., Bai, Z., & Reading, L. (2019). Effects of surface coal mining and land reclamation on soil properties: A review. *Earth-Science Reviews*, 191, 12-25.
- Fischhoff, B. (2012). *Communicating risks and benefits: An evidence-based user's guide*. Government Printing Office.
- Fast, N.J., Sivanathan, N., Mayer, N.D. and Galinsky, A.D., (2012). Power and overconfident decision-making. *Organizational behavior and human decision processes*, 117(2), pp.249-260.
- Gosnell, M., Woodley, R., Hicks, J. and Cudney, E. (2014) 'Exploring the Mahalanobis-Taguchi Approach to Extract Vehicle Prognostics and Diagnostics', in *Computational Intelligence in Vehicles and Transportation Systems (CIVTS)*, 2014 IEEE Symposium on, pp. 84–91.
- Gupta, A. (2015) 'Classification of Complex UCI Datasets Using Machine Learning Algorithms Using Hadoop', *International Journal of Scientific & Technology Research*, 4(5), pp. 85–94.
- Gentles, S. J., Charles, C., Ploeg, J., & McKibbin, K. A. (2015). Sampling in qualitative research: Insights from an overview of the methods literature. *The qualitative report*, 20(11), 1772-1789.
- Groeneveld, J., Müller, B., Buchmann, C. M., Dressler, G., Guo, C., Hase, N., & Schwarz, N. (2017). Theoretical foundations of human decision-making in agent-based land use models—A review. *Environmental modelling & software*, 87, 39-48
- Gray, D. E. (2021). *Doing research in the real world*. sage.
- Gold, J.I. and Shadlen, M.N., (2007). The neural basis of decision making. *Annu. Rev. Neurosci.*, 30, pp.535-574.
- Pejabat Jurutulis Dewan Negeri Johor (2018) *Garis Panduan Penyediaan Kertas Kerja Untuk Mesyuarat-Jawatankuasa dan Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor*. Johor

- Feng, Y., Wang, J., Bai, Z. and Reading, L., (2019). Effects of surface coal mining and land reclamation on soil properties: A review. *Earth-Science Reviews, 191*, pp.12-25.
- Hamilton, K., Shih, S. I., & Mohammed, S. (2016). The development and validation of the rational and intuitive decision styles scale. *Journal of personality assessment, 98*(5), 523-535.
- Healey, P. (1991). Models of the development process: a review. *Journal of property research, 8*(3), 219-238.
- Hahn, H. A. (2013). The conundrum of verification and validation of social science-based models. *Procedia Computer Science, 16*, 878-887.
- Hu, J., Zhang, L., Liang, W. and Wang, Z. (2009) 'Incipient mechanical fault detection based on multifractal and MTS methods', *Petroleum Science, 6*(2), pp. 208–216.
- Huang, C.-L., Chen, Y. H. and Wan, T.-L. J. (2012) 'The mahalanobis taguchi system—adaptive resonance theory neural network algorithm for dynamic product designs', *Journal of Information and Optimization Sciences, 33*(6), pp. 623–635.
- Huang, L. (2018). The role of investor gut feel in managing complexity and extreme risk. *Academy of Management Journal, 61*(5), 1821-1847. Hüllermeier, E. (2002). Experience-based decision making and learning from examples. In *Operations Research Proceedings 2001* (pp. 363-370). Springer, Berlin, Heidelberg.
- Hersperger, A. M., Ioja, C., Steiner, F., & Tudor, C. A. (2015). Comprehensive consideration of conflicts in the land-use planning process: a conceptual contribution. *Carpathian Journal of Earth and Environmental Sciences, 10*(4), 5-13.
- Hakim, A. M., S. Samsudin, and A. A. Haffiz. (2021) "Land alienation in the johor bahru district area: the factors of unsuccessful response of form 5a, national land code 1965." *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. Vol. 683. No. 1. IOP Publishing, 2021.
- Herschberg, C., Benschop, Y., & Van den Brink, M. (2018). Selecting early-career researchers: the influence of discourses of internationalisation and excellence on formal and applied selection criteria in academia. *Higher Education, 76*(5), 807-825.
- Harun, N., Bidin, A., Hamid, N. A., & Salleh, K. (2021). The Application of

- Insurance Principle in Land Administration: A Need?. *Law, Politics & Society: The Unravelling of Malaysia and Indonesia Potentiality*, 110.
- Haris, A. (2009). Pengaruh Penatagunaan Tanah terhadap Keberhasilan Pembangunan Infrastruktur dan Ekonomi. *Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, BAPPENAS. Jakarta [ID]*.
- Hodgkinson, G. P., & Sadler-Smith, E. (2018). The dynamics of intuition and analysis in managerial and organizational decision making. *Academy of Management Perspectives*, 32(4), 473-492.
- Hoover Green, A. and Cohen, D.K., (2021). Centering human subjects: the ethics of “desk research” on political violence. *Journal of Global Security Studies*, 6(2), p.ogaa029.
- Hamzah, M.F, (2020). *Land Use Dari Perspektif Perancangan* . Coffee Talk Siri 1/2020. Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor.
- Idris, N. A. (2015). *Tindakan pihak berkuasa negeri dan pihak berkuasa tempatan terhadap kes pelanggaran syarat guna tanah* (Doctoral dissertation, Universiti Teknologi Malaysia).
- Irdyati Abdul Air (2005) Kadar Ketersediaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Di Kawasan Bandar Menurut Rancangan Tempatan Daerah: Keberkesannya Dari Perspektif Pemaju *Tesis Sarjana UTM*
- “Independent Evaluation Group. (2021). Managing Urban Spatial Growth : *World Bank Support to Land Administration, Planning, and Development. World Bank, Washington, DC. © World Bank.*  
<https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/35937> License: CC BY 3.0 IGO.
- INSTUN (2018) *Land Development Understanding The Relation Between National Land Code 1965 and Town Country and Planning Act 1976*. Nota Kursus dan Ceramah
- Jain, A. K. A. K., Duin, R. P. W. and Mao, J. (2000) ‘Statistical pattern recognition: a review’, *IEEE Transactions on Pattern Analysis and Machine Intelligence*, 22(1), pp. 4–37.
- Jędrzejczyk, W. (2012). The etiology of the intuitive method of making management decisions in the light of empirical research. *Management and Production Engineering Review*, 3, 18-23.
- Joshi, A., Kale, S., Chandel, S. and Pal, D.K., (2015). Likert scale: Explored and

- explained. *British journal of applied science & technology*, 7(4), p.396.
- JKPTG (2019), Pelaksanaan e-tanah Capaian pada <https://www.jkptg.gov.my/Diakses> pada 10 Februari 2019
- Kallis, G., Gómez-Baggethun, E., & Zografos, C. (2013). To value or not to value? That is not the question. *Ecological economics*, 94, 97-105.
- Kwek, C. L., Lau, T. C., & Tan, H. P. (2010). Education quality process model and its influence on students' perceived service quality. *International journal of business and management*, 5(8), 154.
- Komoo, I. (2020). Conservation geology: a multidisciplinary approach in utilization of earth resources without destruction. In *Proceedings Annual Geological Conference* (pp. 179-182).
- Khalid, S., Khalil, T. and Nasreen, S. (2014) 'A survey of feature selection and feature extraction techniques in machine learning', 2014 Science and Information Conference, pp. 372–378.
- Kaedah Tanah Johor Pindaan (2020), Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor.
- Levine, D. S. (2018). Introduction to neural and cognitive modeling. Routledge.
- Li, C., Yuan, J. and Qi, Z. (2015) 'Risky group decision-making method for distribution grid planning', *International Journal of Emerging Electric Power Systems*, 16(6), pp. 591–602. Lv, Y. and Gao, J. (2011) 'Condition prediction of chemical complex systems based on Multifractal and Mahalanobis-Taguchi system', in *ICQR2MSE 2011 - Proceedings of 2011 International Conference on Quality, Reliability, Risk, Maintenance, and Safety Engineering*, pp. 536–539.
- Long, L. (2018). Farmers' bounded rational decision-making behavior in land renewal of a scenic area: case study of Xinlun Village in Zhongshan City. *Tourism Tribune*, 33(12), 36-45.
- Loesch, D., & Lausberg, C. (2012). *The influence of intuition on decision making in property development* (No. eres2012\_230). European Real Estate Society (ERES).
- Linden, D. (2016). The Impact of National Space Legislation on Private Space Undertakings: Regulatory Competition vs. Harmonization. *Journal of Science Policy & Governance, ISPG*, 8(1).
- Levitt, H. M., Bamberg, M., Creswell, J. W., Frost, D. M., Josselson, R., & Suárez-Orozco, C. (2018). Journal article reporting standards for qualitative primary,

- qualitative meta-analytic, and mixed methods research in psychology: The APA Publications and Communications Board task force report. *American Psychologist*, 73(1), 26.
- Lincoln, Y. S., & Guba, E. G. (2016). *The constructivist credo*. Routledge.
- Laporan Lembaga Rayuan (2019) capaian di <https://jpbdselangor.gov.my/> Diakses pada 18 Desember 2019.
- Laporan Ketua Audit Negara (2019) capaian di <https://www.audit.gov.my/> Di akses pada 7 Januari 2021.
- Lim, S.B., Malek, J.A., Hussain, M.Y. and Tahir, Z., (2018). Citizen participation in building citizen-centric smart cities. *Malaysian Journal of Society and Space*, 14(4), pp.42-53.
- Lembaga Rayuan Johor Bil 1/2020/ Terimaan
- Mary E. Corrado (2018) “ Can Intuition Play a Role In Effective Decision Making” ASEONLINE
- Marzukhi, M. A., Omar, D., Arshad, A. F., Leh, O. L. H., Yusup, M., & Jaafar, A. (2019). One Stop Centre (Osc): Lessons On Best Practices In Planning System Delivery. *PLANNING MALAYSIA*, 17.
- Marzukhi, M. A., Leh, O. L. H., Khalid, N. S., & Jaafar, A. (2020). The Building Plan Approval Process for Residential Development in One Stop Centre. Case Study: Subang JayaMunicipal Council, Selangor. *Journal of Surveying, Construction and Property*, 11(2), 40-49.
- Marzukhi, M. A., Omar, D., & Leh, O. L. H. (2012). Re-appraising the framework of planning and land law as an instrument for sustainable land development in Malaysia. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 68, 767-774.
- Maidin, A. J. (2012). *Malaysian town and country planning: law and procedure*. Malaysian Current Law Journal.
- Maidin, A.J. and Sharifah Zubaidah (2022) *Malaysian Land Law and Procedure- Student Edition*, Sweet and Maxwell Publication.
- Motwani, R. and Raghavan, P. (1996) ‘Randomized algorithms’, *ACM Computing Surveys*, 28(1), pp. 33–37.
- Malewska, K. (2015). Intuition in Managerial Decision-Making: The Results of the Empirical Study. In *European Conference on Management, Leadership & Governance* (p. 254). Academic Conferences International Limited.
- Mohsin, A., Firdaus, N. F., & Berahim, N. (2022). The Causes of Unauthorized



- Residential Plots Development and Implication for Government Agencies. *Sains Humanika*, 14(1), 26-34.
- Mihas, P., & Odum Institute. (2019). *Learn to use an exploratory sequential mixed method design for instrument development*. SAGE Publications, Limited.
- Melnikovas, A. (2018). Towards an explicit research methodology: Adapting research onion model for futures studies. *Journal of Futures Studies*, 23(2), 29-44.
- McGrath, C., Palmgren, P. J., & Liljedahl, M. (2019). Twelve tips for conducting qualitative research interviews. *Medical teacher*, 41(9), 1002-1006.
- Malek, Ž., Douw, B., Van Vliet, J., Van Der Zanden, E. H., & Verburg, P. H. (2019). Local land-use decision-making in a global context. *Environmental Research Letters*, 14(8), 083006.
- Monette, D. R., Sullivan, T. J., & DeJong, C. R. (2013). *Applied social research: A tool for the human services*. Cengage Learning.
- Mitra, R.S., 2020. A Review on the Concept of Leadership, Power and Politics. *International Journal on Leadership*, 8(1), pp.29-34.
- Miller, B. and Curry, B., (2013). Experts Judging Experts: The Role of Expertise in Reviewing Agency Decision Making. *Law & Social Inquiry*, 38(1), pp.55-71.
- Marzukhi, M. A., Leh, O. L. H., & Hamdan, H. (2017). Urban planning and the challenges of neoliberal globalisation in Malaysia. *Planning Malaysia*, 15.
- McGrath, C., Palmgren, P.J. and Liljedahl, M., (2019). Twelve tips for conducting qualitative research interviews. *Medical teacher*, 41(9), pp.1002-1006.
- Mesyuarat Perancang Negeri Johor Bil 1/2020
- Musa Ali, (2022).” Menyegarkan perkhidmatan awam menuntut tindakan sistematik” 23 Februari 2022 Berita harian.
- Maryanti (2019) “Pelaksanaan Kaedah Piawaian Kawasan Lapang Di Kuala Lumpur” Tesis Universiti Teknologi Malaysia.
- Newell, B. R., & Shanks, D. R. (2014). Unconscious influences on decision making: A critical review. *Behavioral and brain sciences*, 37(1), 1-19.
- Nooi, P. S. (2017). Decentralization and local governance in Malaysia. In *Public Administration in Southeast Asia* (pp. 155-169). Routledge.
- Nassaji, H. (2015). Qualitative and descriptive research: Data type versus data analysis. *Language teaching research*, 19(2), 129-132.
- Nguyen, T. T. (2021). Conversion of land use and household livelihoods in Vietnam:

- A study in Nghe An. *Open Agriculture*, 6(1), 82-92.
- Navratil, G. (2020). Applications of GIScience for Land Administration. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 9(7), 416.
- Oltmann, S. (2016). Qualitative interviews: A methodological discussion of the interviewer and respondent contexts. In *Forum: Qualitative Social Research* (Vol. 17, No. 2, pp. 1-16). Freie Universität Berlin.
- Oliveira, A. (2007). A discussion of rational and psychological decision-making theories and models: The search for a cultural-ethical decision-making model. *Electronic journal of business ethics and organization studies*, 12(2), 12-17.
- Perera, U. (2016). A Review of Approaches to Sustainability and the Process of Real Estate Development. B. Sc.(Special) Estate Management and Valuation Degree Programme, 94.
- Plessner, H., Betsch, C., & Betsch, T. (Eds.). (2011). Intuition in judgment and decision making. Psychology Press. Parker, R.I., Brossart, D.F., Vannest, K.J., Long, J.R., De-Alba, R.G., Baugh, F.G. and Sullivan, J.R., 2005. Effect sizes in single case research: How large is large?. *School Psychology Review*, 34(1), pp.116-132.
- Phillips, W. J., Fletcher, J. M., Marks, A. D., & Hine, D. W. (2016). Thinking styles and decision making: A meta-analysis. *Psychological Bulletin*, 142(3), 260.
- Panpatte, S. and Takale, V.D., (2019). To study the decision making process in an organization for its effectiveness. *The International Journal of Business Management and Technology*, 3(1), pp.73-78.
- Pejabat Tanah dan Galian (2021) Standing Order Registering Property No. Perserahan 02. PTG Johor.
- Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor (2021) "Sistem Ringkasan Mesyuarat Kerajaan Johor (e-RMKJ)
- PLANMalaysia (2020), Manual OSC 3.0 Plus. Capaian di <https://osc3plus.kpkt.gov.my> di akses pada 7 Julai 2020
- PLANMalaysia (2020) "Sistem i-Plan Malaysia" Capaian di <http://www.mygeoportal.gov.my/> di akses pada 9 September 2019.
- PLANMalaysia (2021) Pelan Strategi PLANMalaysia 2021-2025 Capaian di <https://www.planmalaysia.gov.my/> di akses pada 7 ogos 2021

- Petit, C. C., & Lambin, E. F. (2002). Long-term land-cover changes in the Belgian Ardennes (1775–1929): model-based reconstruction vs. historical maps. *Global Change Biology*, 8(7), 616-630.
- PLANMalaysia Johor (2021) “Aplikasi SIMAP V4”
- PLANMalaysia (2018) Kompendium PLANMalaysia, mengenali guna tanah perancangan” capaian di <https://www.townplan.gov.my/kompendium>
- Pejabat Tanah dan Galian Johor, 2020 (Amanat Pengarah 2020)
- Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, (2019) “Manual Prosedur KerjaUbahsuarat di Negeri Johor”
- Qinbao Song, Jingjie Ni and Guangtao Wang (2013) ‘A Fast Clustering-Based Feature Subset Selection Algorithm for High-Dimensional Data’, *IEEE Transactions on Knowledge and Data Engineering*, 25(1), pp. 1–14.
- Rosenfeld, A., & Kraus, S. (2018). Predicting human decision-making: From prediction to action. *Synthesis Lectures on Artificial Intelligence and Machine Learning*, 12(1), 1-150.
- Robson, M. J., Cooksey, R., Jabri, M., & Higgs, J. (2011). The use and disclosure of intuition (s) by leaders in Australian organisations: A grounded theory.
- Richmond, C. (2018). The relatedness of people, land, and health: stories from Anishinabe Elders. *Determinants of indigenous peoples’ health: Beyond the social*, 167-185.
- Rao, V. M. and Singh, Y. P. (2013) ‘Decision Tree Induction for Financial Fraud Detection’, in *Proceeding of the International Conference on Artificial Intelligence in Computer Science and ICT (AICS 2013)*, pp. 321–328.
- Roy Chowdhury, R., & Turner, B. L. (2019). The parallel trajectories and increasing integration of landscape ecology and land system science. *Journal of Land Use Science*, 14(2), 135-154.
- Runge, M. C., Grand, J. B., Mitchell, M. S., & Krausman, P. R. (2013). Structured decision making. *Wildlife management and conservation: contemporary principles and practices*. Johns Hopkins Univ. Press, Baltimore, MD, 51-72.
- Rooshdia, R. R. R. M., Majid, M. Z. A., Sahamir, S. R., & Ismail, N. A. A. (2018). Relative importance index of sustainable design and constructionactivities criteria for green highway. *Chemical Engineering Transaction*, 63(2007), 151-156.
- Berita Harian (2021) “Komitmen Penjawat Awam Pemangkin RMK-12”
- Suhailizan et al (2018), Undang-Undang Pembangunan Tanah . *Jurnal LAND JLD 2*.

BIL 1 . Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG)

- Shi, Y. and Eberhart, R. (1998) 'A modified particle swarm optimizer', 1998 IEEE International Conference on Evolutionary Computation Proceedings. IEEE World Congress on Computational Intelligence (Cat. No.98TH8360), pp. 69–73.
- Suliman.S (2020) "Kebenaran Merancang dan Serah Balik Kurnia Semula" Akademi Perkhidmatan Tadbir Negeri Johor ; Universiti Teknologi Malaysia.
- Skousen, J. G., Smith, R. M., & Sencindiver, J. C. (1987). *A review of procedures for surface mining and reclamation in areas with acid-producing materials*. West Virginia University Energy and Water Research Center.
- Soylemezoglu, A., Jagannathan, S. and Saygin, C. (2011) 'Mahalanobis-Taguchi system as a multi-sensor based decision making prognostics tool for centrifugal pump failures', IEEE Transactions on Reliability, 60(4), pp. 864–878.
- Samsura, D. A. A., Van der Krabben, E., & Van Deemen, A. M. A. (2010). A game theory approach to the analysis of land and property development processes. *Land use policy*, 27(2), 564-578.
- Schlüter, M.et al.(2017). Towards representing human behavior and decision making in Earth system models—an overview of techniques and approaches. *Earth System Dynamics*, 8(4), pp.977-1007.
- Soosalu, G., Henwood, S., & Deo, A. (2019). Head, heart, and gut in decision making: development of a multiple brain preference questionnaire. *SAGE Open*, 9(1), 2158244019837439.
- Shim, D. C., Park, H. H., & Eom, T. H. (2016). Public servant leadership: Myth or powerful reality?. *International Review of Public Administration*, 21(1), 3-20.
- Salvati, L. (2014). Land availability vs conversion by use type: A new approach for land take monitoring. *Ecological indicators*, 36, 221-223.
- Shamshuddin, J. (1981). *Asas Sains Tanah*. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur
- Shahsavarani, A. M., & Azad Marz Abadi, E. (2015). The Bases, Principles, and Methods of Decision-Making: a review of literature. *International Journal of Medical Reviews*, 2(1), 214-225. Shaharuddin, Y. R. R. R., Muda, R., Salleh, A. Z., Mokhtar, A. W., Abd Aziz, M. Y., Sabri, H., & Ibrahim, N. H. (2017). *Pembangunan Tanah Adat Di Negeri Sembilan: Halatuju Dan Cabaran*.

- Schoenfeld, A. H. (2011). Toward professional development for teachers grounded in a theory of decision making. *Zdm*, 43(4), 457-469.
- Singh, A. S., & Masuku, M. B. (2014). Sampling techniques & determination of sample size in applied statistics research: An overview. *International Journal of economics, commerce and management*, 2(11), 1-22.
- Sagi, A., & Friedland, N. (2007). The cost of richness: The effect of the size and diversity of decision sets on post-decision regret. *Journal of personality and social psychology*, 93(4), 515.
- Stanley, M. (2014). Qualitative descriptive: A very good place to start. In *Qualitative research methodologies for occupational science and therapy* (pp. 37-52). Routledge.
- Schlüter, Maja, Andres Baeza, Gunnar Dressler, Karin Frank, Jürgen Groeneveld, Wander Jager, Marco A. Janssen et al, (2017) "A framework for mapping and comparing behavioural theories in models of social-ecological systems." *Ecological economics* 131: 21-35.
- Sackett, D.L., Straus, S.E., Richardson, W.S., Rosenberg, W. and Haynes, R.B. (2000), *Evidence-based Medicine: How to Practice and Teach EBM*, Churchill Livingstone, New York, NY.
- Spina, N. (2019). 'Once upon a time': Examining ability grouping and differentiation practices in cultures of evidence-based decision-making. *Cambridge Journal of Education*, 49(3), 329-348.
- Snyder, H., (2019). Literature review as a research methodology: An overview and guidelines. *Journal of business research*, 104, pp.333-339.
- Suhailizan (2021) "Undang-Undang Tanah dan Pusaka"(FUHA Internship Talk Series, 8-12 Ogos 2021) Universiti Sultan Zainal Abidin.
- Syazlina (2019) *Mekanisme Pelaksanaan Rancangan Tempatan Pengubahan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan Negeri Perak*. Tesis Sarjana, Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia
- SAMSUDIN, S., Malaysia, J.L.C.L. and McCLUSKEY, W., (2014). *Decentralisation and Good Governance in Land Administration Systems*.
- Siti Uzairiah (2017) Kaedah Kualitatif dan Analisis Temu bual
- Suhailizan S, (2020) Kebenaran Merancang dan Serah Balik Kurnia Semula. Akademi Perkhidmatan Tadbir Negeri Johor dan Universiti Teknologi Malaysia.

- Saunders, M., Lewis, P. and Thornhill, A., (2009). *Research methods for business students*. Pearson education.
- Tokarski, S., Tokarski, K., & Sikora, J. (2016). Levels of management and economic performance of companies. *Management*, 20(1), 81-95.
- Terry, G. R. (1953). *Office Management and Control*. Homewood, Illinois: Richard D. Irwin.
- Taiwo, O.M., Samsudin, S. and Ayodele, O.M., (2021). INTEGRATION OF SUSTAINABILITY INDICATORS IN URBAN FORMATION: A GAP ANALYSIS. *PLANNING MALAYSIA*, 19.
- Tan, W., & Li, X. (2017). Guidance of the coordination theory of man-land relationship to land exploitation and utilization. In *2017 4th International Conference on Industrial Economics System and Industrial Security Engineering (IEIS)* (pp. 1-5). IEEE.
- Ugoani, J. (2021). Dynamics of Emotional Intelligence and Public Management Decision-Making. *American Journal of Business and Society*, 6(4), 100-109.
- Villar, E. G., Walger, C. D. S., Abib, G., Róglio, K. D. D., & Stocker, F. (2018). Deciding: decision-making as a social practice. *International Journal of Management and Decision Making*, 17(3), 279-298.
- Van Aken, J. E., & Berends, H. (2018). *Problem solving in organizations*. Cambridge university press.
- Van Oosterom, P., & Lemmen, C. (2015). The land administration domain model (LADM): Motivation, standardisation, application and further development. *Land use policy*, 49, 527-534.
- Wunarlan, I. (2019). Service area coverage with economic infrastructure and accessibility by the local society.
- Williams, K. C. (2012). Business intuition: The mortar among the bricks of analysis. *Journal of Management Policy and Practice*, 13(5), 48-65.
- Wood, G., & Becker, J. (2005). Discretionary judgement in local planning authority decision making: screening development proposals for environmental impact assessment. *Journal of Environmental Planning and Management*, 48(3), 349
- Xie, C., Huang, B., Claramunt, C. and Chandramouli, C., (2005). Spatial logistic regression and GIS to model rural-urban land conversion. In *Proceedings of PROCESSUS Second International Colloquium on the Behavioural Foundations of Integrated Land-use and Transportation Models: frameworks,*

- models and applications* (pp. 12-15). University of Toronto.
- Yusof, F. (2016). Undang-Undang Tanah di Malaysia. *Mus' ab E-book Publication*, 6.
- Yusof, M. B. (2012). Kepuasan Penduduk Program Perumahan Rakyat Terhadap Kualiti Perumahan Kajian Kes: Projek Perumahan Rakyat Sri Iskandar. *Pasir Pelangi, Johor Bahru dan Projek Perumahan Rakyat*.
- Yusup, M., Arshad, A. F., Marzukhi, M. A., & Abdullah, Y. A. (2018). Temporary Planning Permission In Development Control System For Urban Development. *PLANNING MALAYSIA*, 16.
- Yusof, F., (2016). Undang-Undang Tanah di Malaysia. *Mus' ab E-book Publication*, 6.
- Yahya N.I (2017) "Pelaksanaan Kebenaran Merancang di Kawasan Luar Bandar Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia
- Yechiam, E. and Aharon, I.,(2012). Experience-based decisions and brain activity: three new gaps and partial answers. *Frontiers in psychology*, 2, p.390.
- Zevenbergen, J., Augustinus, C., Antonio, D., & Bennett, R. (2013). Pro-poor land administration: Principles for recording the land rights of the underrepresented. *Land use policy*, 31, 595-604.
- Zaki, M. J., Wong, L., Berry, M. J. A., Linoff, G. S., Hegland, M., Zaki, M. J. and Wong, L. (2003) 'Data Mining Techniques', WSPC/Lecture Notes Series: 9in x 6in, 10(1-2), p. 545
- Zina, O. (2021). *The essential guide to doing your research project*. Sage.
- Zainudin, L., Yusoff, Z. M., Sulaiman, S. A., & Abu, J. (2021). Land Conversion Processes And Local Community Assessment In The District Of Petaling. *Planning Malaysia*, 19.
- Zainol, H., Isa, H.M., Sakip, S.R.M. and Azmi, A., (2018). Social Sustainable Accessibility for People with Disabilities at Public Transport Stations through Sustainable Development Goals in Malaysia. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 3(9), pp.89-94.

## SENARAI PENERBITAN

### Jurnal Berwasit

1. Suliman, S., Samsudin, S., & Ahmad, M. H. (2020). Land Use Conflicts in The Process of Land Development Approval: A Review of Decision Between Two Legislations in Malaysia. *International Journal of Psychosocial Rehabilitation*, 24 (6). <https://doi.org/10.37200/IJPR/V2416/PR260938>
2. Suliman, S., Samsudin, S., & Ahmad, M. H. (2021). Decision Making Principles in Land Development Approval. *PLANNING MALAYSIA*, 19. doi: <https://doi.org/10.21837/pm.v19i18.1038>
3. Ariff, A. H., Suliman, S., Sahid, M. S., & Abdullah, M. H. (2021). The Consideration of Zoning Compliance On The Implementation Of The Fastrack Nil In Johor. *PLANNING MALAYSIA*, 19. <https://doi.org/10.21837/pm.v19i18.1029>

### Artikel Prosiding

1. Rohani, A., Suliman, S., Ariff, A. H., Sahid, M. S., & Senan, M. A. A (2020) *Towards Water Security: Water Resource Management Praxis in Johor Land Administration*. FIG WORKING WEEK 2020 Smart surveyors for land and water management Amsterdam, the Netherlands, 10–14 May 2020
2. Rohani, A., Suliman, S., Ariff, A. H., Sahid, M. S., Robiah, S., Salfarina, S. (2019) *Surrender and Re-Alienation of Land in Johor, Malaysia: A Planning Tool and Mechanism for Sustainable Property Development* Annual World Bank Conference on Land and Poverty Washington DC, 25-29 Mac 2019



3. Rohani, A., Ariff, A. H., Suliman, S., Sahid, M. S., Salfarina, S, Robiah, S., (2019) *Land Registration Innovation and Decentralised Administrative Reform: Success* FIG WORKING WEEK 2020 Smart surveyors for land and water management Amsterdam, the Netherlands, 10–14 May 2020
4. Rohani, A., Ariff, A. H., Suliman, S., Sahid, M. S., Salfarina, S, Robiah, S., (2019) *Land Registration Innovation and Decentralised Administrative Reform: Success Stories from The State of Johor*, Malaysia Annual World Bank Conference on Land and Poverty Washington DC, 25-29 Mac 2019
5. Rohani, A., S., Sahid, M., Ariff, A. H., Suliman S., Salfarina, S, Robiah, S., (2019) *Land Acquisition in Malaysia: Policy Cotext and Praxis for Oil And Gas Hub Project In Eastern Johor Malaysia* Annual World Bank Conference on Land and Poverty Washington DC, 25-29 Mac 2019
6. Azmi Rohani, Mohd Shahrizan Sahid, Suhailizan Suliman Amirul Haffiz Ariff, Muhammad Ammar Akmal Senan, *Challenges and Practies in The Land Administration of Solar Farming Development in Johor, Malaysia*. Malaysia Annual World Bank Conference on Land and Poverty Washington DC, 25-29 Mac 2019
7. Suhailizan Suliman (2019) *Everything Is Possible: Seamless Land Acquisition Management at PTG Johor* Malaysia Productivity Corporation
8. Suhailizan Suliman (2019) *Delivering Excellent Service via Continuous Improvements* Malaysia Productivity Corporation

## **Buku**

1. Suliman, S (2019) *Kompendum Tanah Johor*, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, Malaysia

2. Suliman, S (2020) *Kompilasi Pengambilan Balik Tanah*, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, Malaysia
3. Suliman, S (2020) *Kebenaran Merancang dan Serah Balik Kurnia Semula*, Akademi Perkhidmatan Tadbir Negeri Johor dan Universiti Teknologi Malaysia