

PEREKAYASAAN PERMOHONAN PEMBANGUNAN TANAH SECARA  
SERAH BALIK KURNIA SEMULA DI NEGERI JOHOR

AMIRUL HAFFIZ BIN ARIFF

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

PEREKAYASAAN PERMOHONAN PEMBANGUNAN TANAH SECARA  
SERAH BALIK KURNIA SEMULA DI NEGERI JOHOR

AMIRUL HAFFIZ BIN ARIFF

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi  
syarat penganugerahan ijazah  
Doktor Falsafah

Fakulti Alam Bina dan Ukur  
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2022

## **DEDIKASI**

Teristimewa untuk

### **Ayahanda dan Bonda Tercinta**

*Haji Alwi bin Kassim & Hajah Hanifah binti Ahmad*

*Haji Md Arif bin Md Zain & Hajah Radhiyah Abd Rashid*

### **Isteriku Yang Dikasihi**

*Asma' binti Md Arif*

### **Putera & Puteri Yang Menjadi Penyejuk Mata Hati**

*Naurah, Yasmin, 'Ain, 'Aaisyah & Ukkasyah*

### **Adik Beradik Tersayang**

*Abdul Halim, Rohazah & Roshidah*

dan

### **Rakan-Rakan Seperjuangan**

*Terima kasih di atas segalanya,*

*Hanya Allah sahaja yang dapat membalas segala kebaikan kalian*

## PENGHARGAAN

*Assalamua 'laikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji-pujian dan syukur dipanjatkan kepada Allah S.W.T. yang telah melimpahkan nikmat Iman, Islam, kesihatan dan kelapangan masa sehingga dapatlah kita melakukan tugas-tugas pengabdian di muka bumi ini dengan lebih sempurna lagi. Selawat dan salam sentiasa dilimpahkan kepada Nabi Muhammad S.A.W, para ahli keluarga dan sahabatnya yang telah menggunakan seluruh masa hidup mereka untuk menyampaikan ajaran Islam, membela kebenaran dan memerangi kebatilan sehingga mereka meninggalkan dunia ini dengan penuh kedamaian dan ketenangan.

Alhamdulillah, akhirnya dapat juga saya menyiapkan kajian ini dalam tempoh yang ditetapkan. Sekalung penghargaan kepada Kerajaan Negeri Johor khususnya buat Yang Berhormat Tan Sri Dato' Dr. Haji Azmi bin Rohani, Setiausaha Kerajaan Johor di atas peluang yang diberikan untuk saya bersama-sama menjadi perintis kepada pelaksanaan program PhD Khas SUKJ-UTM. Penghargaan ini juga saya rakamkan buat Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pengurusan) dan Setiausaha Bahagian, Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor (Bahagian Pengurusan Sumber Manusia) atas pelbagai kemudahan dan bantuan yang diberikan sepanjang tempoh pengajian. Terima kasih juga kepada mantan Pengarah Tanah dan Galian Johor iaitu Yang Berhormat Dato' Haji Mohd Halim bin Hasbullah dan Yang Berhormat Dato' Haji Mohd Ridha bin Dato' Haji Abd. Kadir di atas sokongan yang diberikan untuk saya melalui cabaran yang besar bagi melaksanakan kajian ini dan dalam masa yang sama terus berkhidmat sepenuh masa pada tugas hakiki.

Jutaan terima kasih kepada penyelia utama dan penyelia bersama Dr. Salfarina binti Samsudin dan Profesor Ts. Dr. Mohd Hamdan bin Ahmad di atas tunjuk ajar, panduan dan kata-kata semangat yang diberikan tanpa jemu hingga ke saat akhir untuk kajian ini disempurnakan. Penghargaan juga buat Profesor Sr. Dr. Hishamudin bin Mohd Ali, Profesor Sr. Dr. Megat Mohamed Ghazali dan Ts. Gs. Dr. Robiah binti Suratman yang membimbing kami dalam subjek Metodologi Penyelidikan seawal semester pertama pengajian dan terus sudi memberi nasihat dan pandangan sehingga akhir kajian ini.

Kepada PhD *Peers*, Puan Suhailizan binti Suliman dan Encik Mohd Shahrizan bin Sahid, terima kasih atas kebersamaan saat ceria mahupun ketika bermuram durja sepanjang perjalanan yang sangat mencabar ini. Juga kepada Dr. Mar, Kiah, Bi dan Shafa yang setia menyinari perjalanan yang penuh warna-warni ini. Tidak dilupa juga kepada Kak Zana, Firdaus, Kak Umi, Farah, Fayzul, Jamal, Serom, Pak Hamid, Fatin, Izyan, Nadzreen dan anak-anak buah lain di PTG, PTJB dan PKPJ yang sentiasa mendoakan serta membantu tanpa mengira masa dan tenaga untuk saya menyempurnakan kajian ini.

Penghargaan istimewa juga buat mak dan abah yang tidak pernah putus-putus memberi restu dan mendoakan kecemerlangan dan kesejahteraan anak mereka ini. Juga terima kasih tidak terhingga buat Asma', isteri tercinta yang setia menitipkan doa serta kata semangat, membantu dan sentiasa sabar dengan keterbatasan masa yang perlu dibahagikan sebaiknya. Penghargaan ini juga dirakamkan buat permata hati Naurah, Yasmin, Ain, 'Aisyah dan Ukkasyah yang sering turut menadah tangan mendoakan kejayaan papa di dalam jihad ilmu ini. Semoga perjalanan ini turut menjadi motivasi untuk kalian terus terbang tinggi dalam perjuangan menuntut ilmu.

*Jazakumullahu khairul jaza' dan semoga Allah SWT jua yang membalas jasa baik kalian.*

## ABSTRAK

Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) adalah salah satu mekanisme utama pembangunan tanah bagi Negeri Johor. Ia menyumbang kepada penjana pendapatan Kerajaan Negeri dalam bentuk premium, cukai tanah dan hasil tanah lain yang merupakan proses utama kepada kelulusan permohonan SBKS. Namun demikian, ketiadaan tempoh masa kelulusan permohonan yang jelas telah menjejaskan penjana pendapatan Kerajaan Negeri, kerugian dari segi kos pembangunan kepada pemaju dan persepsi negatif masyarakat terhadap kompetensi dan kecekapan sistem penyampaian kerajaan. Jurang teori dan masalah yang dikenal pasti dalam industri telah menggariskan objektif kajian ini iaitu pertama untuk mengenal pasti faktor kelewatan internal dan eksternal dalam proses permohonan SBKS; keduanya untuk membentuk perancangan permohonan aplikasi SBKS di Negeri Johor bagi mengatasi faktor kelewatan internal yang dikenal pasti; dan akhir sekali untuk menilai implikasi kewangan dan bukan kewangan kepada Kerajaan Negeri dan masyarakat dalam perancangan permohonan aplikasi SBKS. Kajian kes ini dijalankan di Pejabat Tanah Johor Bahru dan menggunakan pendekatan kualitatif dengan menggunakan kaedah temu bual sebagai pengumpulan data. Temu bual dilaksanakan dalam dua sesi Perbincangan Kumpulan Berfokus (FGD) berasingan dengan memilih responden berdasarkan teknik persampelan bertujuan. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan perisian Atlas.ti. Hasil analisis mengenal pasti 12 faktor kelewatan dalaman dan enam faktor luaran dalam proses permohonan SBKS di Pejabat Tanah Johor Bahru di mana ia selaras dengan lima faktor kelewatan teoritikal, yang meliputi prosedur kelulusan permohonan, tempoh masa kelulusan, kerjasama, kapasiti keupayaan agensi dan dokumentasi. Berdasarkan penemuan ini, satu proses rangka kerja perancangan telah dibangunkan bagi mengatasi kelewatan dan mempercepatkan proses kelulusan permohonan SBKS. Manfaat penambahbaikan ini telah memberi sumbangan kewangan melalui peningkatan pendapatan bagi Kerajaan Negeri Johor. Manakala sumbangan bukan kewangan telah memberi peluang kepada masyarakat untuk menikmati dan menggunakan infrastruktur awam dalam bentuk jalan raya, kawasan lapang, dewan orang ramai, sekolah dan rumah ibadat yang lebih baik. Lebih-lebih lagi, orang ramai berpuas hati apabila projek pembangunan berjaya disiapkan dalam tempoh masa yang ditetapkan. Kajian ini telah menghasilkan pelaksanaan SBKS 2.0 yang membolehkan tempoh masa proses kerja di Pentadbiran Tanah dikurangkan dengan banyak daripada 505 hari kepada 107 hari. Mitigasi dan cadangan penambahbaikan kerangka kerja sedia ada ini adalah merujuk kepada teori perancangan menggunakan prinsip kejuruteraan semula proses pengurusan (BPR) sebagai usaha ke arah transformasi kecemerlangan penyampaian perkhidmatan sektor awam khususnya dalam Pentadbiran Tanah Johor.

## ABSTRACT

*Serah Balik Kurnia Semula (SBKS)* is one of the main mechanisms of land development for the State of Johor. It contributes to the State Government's revenue generation through premiums, land tax and other land revenue, which are the key processes to the SBKS application approval. However, the absence of a clear application approval period has affected the State Government's revenue generation, developers' loss in terms of development costs, and negative public perception of the competence and efficiency of the government delivery system. The theoretical gaps and problems identified in the industry have outlined the objectives of this study, firstly to identify the internal and external delay factors in the SBKS application process; secondly to develop SBKS application re-engineering in the State of Johor to overcome the internal delay factors identified; and finally, to evaluate the monetary and nonmonetary implications to the State Government and the community in the re-engineering of SBKS applications. This case study research was conducted at the Johor Bahru Land Office and adopted a qualitative approach using interviews as the data collection method. The interview was conducted in two separate Focus Group Discussion (FGD) sessions by selecting respondents based on the purposive sampling technique. The data obtained were analysed using Atlas.ti software. The analysis identified 12 internal and six external delay factors in the SBKS application process at the Johor Bahru Land Office, which is in line with the five theoretical delay factors, including the procedure for application approval, the timeline for approval, collaboration and cooperation, agency capacity and documentation. Based on these findings, a process of re-engineering framework was developed to overcome delays and speed up the SBKS application approval process. The benefits of these improvements have made a monetary contribution through an increase in revenue for the Johor State Government. Meanwhile, the non-monetary contribution has allowed the community to enjoy and use public infrastructure in the form of better roads, open spaces, public halls, schools, and places of worship. Moreover, the public is satisfied when development projects are successfully completed within the stipulated time. This study has resulted in the implementation of SBKS 2.0, which allows the process timeline in Land Administration to be tremendously reduced from 505 days to 107 days. The proposed mitigation and improvements of the existing framework refer to the theory of re-engineering using the principles of business process re-engineering (BPR), as an effort toward the excellence and transformation of public sector service delivery, especially in Johor Land Administration.

## 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>xviii</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xxiv</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xxv</b>
<b>BAB 1</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1</b>
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Persoalan Kajian	12
	1.4 Matlamat Kajian	13
	1.5 Objektif Kajian	13
	1.6 Skop Kajian	14
	1.7 Kepentingan Kajian	16
	1.7.1 Kerajaan Negeri Johor	16
	1.7.2 Pentadbiran Tanah Johor	16
	1.7.3 Pemohon	17
	1.7.4 Masyarakat	17
	1.8 Perancangan Susun Atur Penulisan Bab	18
<b>BAB 2</b>	<b>Mekanisme Pembangunan Tanah</b>	<b>19</b>
	2.1 Pendahuluan	19
	2.2 Definisi Pembangunan Tanah di Malaysia	19

2.3	Proses Pembangunan Tanah di Malaysia	21
2.4	Proses Pembangunan Tanah di Luar Negara	29
2.4.1	Proses Pembangunan Tanah di Singapura	29
2.4.2	Proses Pembangunan Tanah di New Zealand	33
2.5	Jenis-jenis Pembangunan Tanah Di Bawah Peruntukan Undang-undang Kanun Tanah Negara 1965	37
2.5.1	Pecah Sempadan	37
2.5.2	Pecah Bahagian	39
2.5.3	Cantuman	41
2.5.4	Ubahsyarat	42
2.5.5	Serah Balik dan Berimilik Semula (SBBS)	44
2.6	Ringkasan Bab	51
<b>BAB 3</b>	<b>PELAKSANAAN MEKANISME SERAH BALIK KURNIA SEMULA DI NEGERI JOHOR</b>	<b>52</b>
3.1	Pendahuluan	52
3.2	Amalan Pelaksanaan Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) di Negeri Johor	52
3.3	Proses Permohonan SBKS Sebelum Penubuhan OSC	54
3.3.1	SBKS Peringkat 1	55
3.3.2	SBKS Peringkat 2	57
3.4	Proses Permohonan SBKS Selepas Penubuhan Pusat Agensi Setempat (OSC)	61
3.4.1	Proses Permohonan SBKS Yang Mempunyai Kelulusan Kebenaran Merancang	62
3.4.2	Proses Permohonan SBKS Yang Dikemukakan Terus ke Pejabat Tanah Daerah	72
3.5	Jenis-jenis Pembangunan Tanah Secara SBKS di Negeri Johor	77
3.5.1	Pecah Sempadan dan Ubahsyarat Serentak	78
3.5.2	Pecah Sempadan, Ubahsyarat dan Sambung Pajakan Serentak	79
3.5.3	Pecah Bahagian dan Ubahsyarat Serentak	80
3.5.4	Cantuman, Pecah Sempadan dan Ubahsyarat	81
3.5.5	Pecah Sempadan, Pecah Bahagian Atau Cantuman Bagi Hakmilik Yang Berbeza	86



3.5.6	Penyatuan Tanah Bagi Lot Yang Tidak Sama Tempoh Pajakan, Syarat Nyata dan Status Lot Tanah	87
3.6	Pendaftaran Hakmilik Blok Dalam SBKS	88
3.6.1	Permohonan Hakmilik Blok Baru	90
3.6.2	Permohonan Menjadikan Hakmilik Individu Sebagai Hakmilik Blok ( <i>Re-Block</i> )	94
3.7	Sumbangan SBKS Kepada Penjanaaan Pendapatan Kerajaan Negeri	98
3.8	Agensi dan Profesional Yang Terlibat Dalam Proses Permohonan SBKS di Negeri Johor	103
3.8.1	Pelantikan Perunding	104
3.8.2	Pusat Khidmat Setempat (OSC)	104
3.8.3	Pejabat Tanah Daerah	107
3.8.4	Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor (PTG Johor)	107
3.8.5	Pihak Berkuasa Negeri (PBN)	108
3.8.6	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)	108
3.8.7	Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor (Bahagian Perumahan)	108
3.8.8	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Negeri Johor	109
3.8.9	Pemaju Hartanah	109
3.8.10	Pemohon	110
3.9	Faktor-faktor Kelewatan Dalam Memproses Permohonan Pembangunan Tanah	110
3.9.1	Prosedur Kelulusan Permohonan	110
3.9.2	Tempoh Masa	111
3.9.3	Kerjasama	113
3.9.4	Keupayaan Organisasi	113
3.9.5	Dokumentasi	114
3.10	Pelaksanaan Konsep Perekayasaan Semula Proses Pengurusan Ke Arah Kecemerlangan Penyampaian Perkhidmatan Awam	115
3.11	Prinsip-prinsip Pelaksanaan Perekayasaan	118

3.12	Ringkasan Bab	121
<b>BAB 4</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	<b>122</b>
4.1	Pendahuluan	122
4.2	Reka Bentuk Kajian	122
4.3	Proses dan Metodologi Kajian	127
4.4	Justifikasi Pemilihan Kajian Kes	132
4.5	Prosedur Pencapaian Objektif Pertama	136
4.6	Prosedur Pencapaian Objektif Kedua	147
4.7	Prosedur Pencapaian Objektif Ketiga	151
4.8	Ringkasan Bab	153
<b>BAB 5</b>	<b>ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN</b>	<b>155</b>
5.1	Pendahuluan	155
5.2	Faktor-faktor Kelewatan Dalam Proses Permohonan SBKS di Negeri Johor	156
5.2.1	Tiada Ketetapan Berhubung Tempoh Masa	158
5.2.2	Borang Permohonan dan Dokumen Yang Disertakan oleh Juruukur Tanah Berlesen Tidak Lengkap	160
5.2.3	Kelewatan Penyediaan Laporan Tanah oleh Penolong Pegawai Tanah di Pejabat Tanah Daerah	162
5.2.4	Kelewatan Penyediaan Draf Kertas Perakuan di Pejabat Tanah	164
5.2.5	Ketidakseimbangan Beban Tugas Pembantu Tadbir dan Jumlah Permohonan SBKS di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor	168
5.2.6	Limitasi Bilangan Kertas Perakuan yang Dibentangkan oleh Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor Dalam Mesyuarat Jawatankuasa Hasil Bumi	170
5.2.7	Kelewatan Penyediaan Pelan Pra-Hitungan Oleh Juruukur Tanah Berlesen	172
5.2.8	Kelewatan Penyediaan Notis 5A di Pejabat Tanah Daerah	174
5.2.9	Lanjutan Tempoh Masa Bayaran Notis 5A Oleh Pemohon	176

5.2.10	Rayuan Pemohon Atas Keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor	178
5.2.11	Kelewatan Pengeluaran Nombor PTB / PTD di Pejabat Tanah Daerah	181
5.2.12	Kelewatan Juruukur Tanah Berlesen Dalam Menyediakan Dokumen Untuk Pendaftaran Hakmilik Baru	183
5.2.13	Keberkesanan Proses Pendaftaran dan Kompetensi Pendaftar Hakmilik	188
5.2.14	Kelewatan Jabatan Teknikal Memberikan Ulasan	189
5.3	Penyelarasan Dan Pengkategorian Hasil Penemuan Kajian Dengan Kajian Literatur	191
5.4	Penentuan Faktor Kelewatan Internal dan Eksternal Dalam Proses Kelulusan Permohonan SBKS	193
5.5	Cadangan Perekayasaan Bagi Mengatasi Faktor Kelewatan Internal Dalam Proses Permohonan SBKS Yang Mempunyai Kelulusan Kebenaran Merancang (Borang C1) Beserta Penilaian dan Pengesahan Kebolehlaksanaannya	199
5.5.1	Penetapan Tempoh Masa Untuk Mengemukakan Permohonan	201
5.5.2	Penetapan Senarai Semak Baru	202
5.5.3	Penyediaan Laporan Tanah yang Komprehensif	204
5.5.4	Penetapan Tempoh Masa Untuk Membuat Perakuan Oleh Pentadbir Tanah Daerah	205
5.5.5	Penetapan Tempoh Masa Untuk Membuat Perakuan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor	206
5.5.6	Pindaan Had Bilangan Kertas Perakuan	207
5.5.7	Pemansuhan Proses Penyediaan Pelan Pra-Hitungan Oleh Juruukur Tanah Berlesen	208
5.5.8	Pemansuhan Proses Penyediaan Draf Notis 5A di Pejabat Tanah Daerah	209
5.5.9	Penetapan Kadar Bayaran Bagi Permohonan Lanjutan Tempoh Bayaran Notis 5A	211
5.5.10	Penetapan Kadar Bayaran Bagi Rayuan Keputusan MMK	212

5.5.11	Penetapan Tempoh Masa Bagi Pengeluaran Nombor PTD atau PTB	214
5.5.12	Penetapan Penalti Bagi Kelewatan Pendaftaran Hakmilik	215
5.5.13	Penetapan Tempoh Masa Pendaftaran Berdasarkan Sistem Penarafan Bintang Pentadbiran Tanah dan Peningkatan Kompetensi Pendaftar Hakmilik Melalui Latihan	216
5.6	Perekayasaan Keseluruhan Proses Kelulusan Permohonan SBKS yang Mempunyai Kelulusan Kebenaran Merancang (Borang C1)	218
5.7	Penambahbaikan Faktor Kelewatan Internal Bagi Proses Permohonan SBKS Yang Dikemukakan Terus Ke Pejabat Tanah	226
5.7.1	Penubuhan Jawatankuasa Penyelarasan Teknikal Tanah atau <i>Land Coordination Meeting</i> (LCM)	226
5.8	Perekayasaan Keseluruhan Proses Kelulusan Permohonan SBKS yang Dihantar Terus ke Pejabat Tanah Daerah	231
5.9	Implikasi Penambahbaikan Kerangka yang Dicadangkan Terhadap Urus Tadbir Negeri Johor	233
5.9.1	Implikasi Monetari	233
5.9.2	Implikasi Bukan Monetari	238
5.10	Ringkasan Bab	241
<b>BAB 6</b>	<b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b>	<b>243</b>
6.1	Pendahuluan	243
6.2	Perbincangan Penemuan Utama Kajian	243
6.3	Cadangan Hala Tuju Permohonan Pembangunan Tanah	246
6.4	Pencapaian Kajian	248
6.4.1	Pencapaian Objektif Pertama: Faktor-faktor Kelewatan Internal dan Eksternal Dalam Proses Pembangunan Tanah Secara SBKS di Negeri Johor	249
6.4.2	Pencapaian Objektif Kedua: Membentuk Perekayasaan Proses Permohonan SBKS di Negeri Johor Bagi Mengatasi Faktor Kelewatan Internal	249

6.4.3	Pencapaian Objektif Ketiga: Menilai Implikasi Perakayasaan Proses Permohonan Secara Monetari dan Bukan Monetari Kepada Kerajaan Negeri Johor dan Masyarakat	250
6.5	Sumbangan Kajian	251
6.5.1	Sumbangan Kajian Kepada Kerajaan Negeri dan Pentadbiran Tanah	251
6.5.2	Sumbangan Kajian Kepada Pemaju	253
6.5.3	Bidang Ilmu Pengetahuan	253
6.6	Limitasi Kajian	255
6.7	Cadangan Kajian Lanjutan	256
6.7.1	Pengurusan Rizab-Rizab Awam Yang Diserahkan Kepada Kerajaan Negeri Johor Hasil Kelulusan Permohonan SBKS	256
6.7.2	Perekayasaan Proses Kerja Permohonan Pelupusan Tanah	257
6.7.3	Kajian Penyediaan Rumah Mampu Milik Oleh Pemaju Swasta	257
6.8	Ringkasan Bab	257
	<b>RUJUKAN</b>	<b>260</b>
	<b>SENARAI PENERBITAN</b>	<b>320</b>

## SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 2.1	Ringkasan perbandingan kuasa melulus berdasarkan Kanun Tanah Negara 1965.	42
Jadual 2.2	Perbezaan dan ketidakseragaman pelepasan kepentingan berdaftar mengikut negeri di Semenanjung Malaysia dalam permohonan SBBS (Jaiya, 2017).	50
Jadual 3.1	Tempoh jangka masa yang diambil bagi menyempurnakan proses permohonan SBKS Peringkat I (Abu Bakar Ibrahim, 2008).	56
Jadual 3.2	Tempoh jangka masa yang diambil bagi menyempurnakan proses permohonan SBKS Peringkat II (Abu Bakar Ibrahim, 2008).	60
Jadual 3.3	Peranan agensi yang terlibat serta anggaran tempoh masa dalam menyempurnakan proses kelulusan permohonan SBKS yang mempunyai kebenaran merancang (Borang C1) (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020b).	64
Jadual 3.4	Peranan agensi yang terlibat serta anggaran tempoh masa dalam menyempurnakan proses kelulusan permohonan SBKS yang dihantar terus ke Pejabat Tanah Daerah (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020b).	74
Jadual 3.5	Cadangan keluasan baru	91
Jadual 3.6	Pindaan syarat kelulusan hakmilik blok (Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, 2021b).	91
Jadual 3.7	Bayaran permohonan	94
Jadual 3.8	Bayaran kelulusan dan premium	95
Jadual 3.9	Proses permohonan permit khas (Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, 2021b).	96
Jadual 4.1	Falsafah kajian dan kaedah pengumpulan data dalam sains sosial (Saunders <i>et al.</i> , 2009).	124
Jadual 4.2	Syarat penentuan strategi kajian (Yin, 2009).	126
Jadual 4.3	Jumlah terimaan permohonan kebenaran merancang bagi PBT dalam daerah Johor Bahru dari 2018 hingga April 2022.	135

Jadual 4.4	Jenis soalan temu bual separa berstruktur yang digunakan dalam kajian ini berdasarkan penerangan Creswell (2017).	138
Jadual 4.5	Senarai responden serta peranannya.	140
Jadual 4.6	Perincian sesi FGD I dan FGD II bersama responden.	143
Jadual 5.1	Kod responden yang terlibat bagi analisis objektif pertama.	155
Jadual 5.2	Dokumen-dokumen yang perlu disertakan apabila mengemukakan permohonan SBKS di Pejabat Tanah Johor Bahru.	160
Jadual 5.3	Senarai semak pendaftaran hakmilik baru berdasarkan Lampiran A permohonan mendaftarkan hakmilik yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah Johor Bahru.	183
Jadual 5.4	Penemuan kajian empirikal berdasarkan faktor kelewatan yang dikenalpasti dalam kajian teoritikal.	191
Jadual 5.5	Faktor-faktor kelewatan internal dan eksternal bagi proses kelulusan permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang (Borang C1) dan proses kelulusan permohonan SBKS yang dihantar terus ke Pejabat Tanah.	194
Jadual 5.6	Cadangan perekayasaan berdasarkan faktor kelewatan yang dikenal pasti dan ringkasan kaedah pengesahan yang digunakan.	199
Jadual 5.7	Contoh kes yang mengemukakan permohonan kurang daripada 14 hari selepas mendapat kelulusan KM.	201
Jadual 5.8	Tambahan dokumen baru bertanda (*) dalam senarai semak permohonan SBKS.	202
Jadual 5.9	Contoh kes penyediaan perakuan dalam tempoh masa kurang 10 hari.	205
Jadual 5.10	Contoh kes penyediaan perakuan dalam tempoh masa kurang 10 hari.	210
Jadual 5.11	Jumlah hari yang melibatkan aktiviti oleh Pentadbiran Tanah Johor sahaja.	219
Jadual 5.12	Ringkasan penambahbaikan proses permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang (Borang C1) berdasarkan faktor-faktor kelewatan yang dikenal pasti.	220
Jadual 5.13	Indikator penambahbaikan.	229

Jadual 5.14	Perbezaan proses sedia ada dan proses yang ditambahbaik bagi proses permohonan SBKS yang dikemukakan terus ke Pejabat Tanah.	232
Jadual 5.15	Bayaran pendaftaran pindahmilik.	236
Jadual 5.16	Jumlah tempoh masa kelulusan bagi projek SBKS.	236
Jadual 5.17	Kemudahan yang disediakan oleh pemaju dalam projek SBKS.	241
Jadual 6.1	Perbezaan proses permohonan SBKS sebelum dan selepas direkayasa	245



## SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Proses OSC dan SBKS berdasarkan kajian Alias (2009a) dan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2019).	5
Rajah 1.2	Tempoh masa (hari) yang diambil dalam memproses permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang (Borang C1) bagi Daerah Johor Bahru (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020a).	7
Rajah 1.3	Tempoh masa (hari) yang diambil dalam memproses permohonan SBKS yang dihantar terus ke Pejabat Tanah Johor Bahru (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020a).	8
Rajah 1.4	Simulasi bayaran cukai tanah sebelum dan selepas 30 September.	9
Rajah 2.1	Model Turutan Peristiwa ( <i>Event Sequence Model</i> ) yang dibentuk oleh Ratcliffe (1978).	24
Rajah 2.2	Agensi dan perundangan yang terlibat dalam proses pembangunan tanah di Malaysia berdasarkan kajian Alias (2009).	25
Rajah 2.3	Proses pembangunan tanah berdasarkan kajian Alias (2009a).	28
Rajah 2.4	Proses pembangunan tanah di Singapura (Chan, 2013).	31
Rajah 2.5	Proses pembangunan tanah (Shahzad <i>et al.</i> , 2021).	34
Rajah 2.6	Peranan agensi yang terlibat dalam proses pembangunan tanah dan fasa pembinaan (Shahzad <i>et al.</i> , 2021).	35
Rajah 2.7	Kerumitan proses kelulusan pembangunan tanah (Shahzad <i>et al.</i> , 2021).	36
Rajah 3.1	Proses permohonan SBKS Peringkat 1 (Suhailizan, 2020).	55
Rajah 3.2	Proses permohonan SBKS Peringkat 2 (Suhailizan, 2020).	59
Rajah 3.3	Implikasi proses permohonan SBKS sebelum dan selepas penubuhan OSC (Mohd Shahrizan, 2021).	62

Rajah 3.4	Proses permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang (Borang C1) (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020b).	63
Rajah 3.5	Proses carta alir kerja bagi permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020b).	72
Rajah 3.6	Peringkat dalam proses permohonan SBKS yang dikemukakan terus ke Pejabat Tanah Daerah (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020b).	73
Rajah 3.7	Proses carta alir kerja bagi permohonan SBKS yang dikemukakan terus ke Pejabat Tanah Daerah (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020b).	77
Rajah 3.8	Pecah sempadan dan ubahsyarat melalui mekanisme SBKS.	78
Rajah 3.9	Pecah sempadan, ubahsyarat dan sambung pajakan melalui mekanisme SBKS.	80
Rajah 3.10	Pecah bahagian dan ubahsyarat melalui mekanisme SBKS.	81
Rajah 3.11	Cantuman, pecah sempadan dan ubahsyarat (Seow, 2019).	82
Rajah 3.12	Satu hakmilik sementara dipecah bahagian atau dipecah sempadan kepada beberapa lot tanah yang berbeza.	86
Rajah 3.13	Beberapa hakmilik sementara disatukan dalam satu hakmilik sementara.	86
Rajah 3.14	Hakmilik sementara dan hakmilik kekal yang disatukan dalam satu hakmilik sama ada hakmilik sementara atau hakmilik kekal.	87
Rajah 3.15	Proses SBKS bagi pemilikan berbeza.	87
Rajah 3.16	Proses SBKS bagi hakmilik yang mempunyai syarat nyata yang berbeza.	88
Rajah 3.17	Proses SBKS bagi hakmilik yang berstatus Bumiputera dan Awam.	88
Rajah 3.18	Faedah daripada inisiatif hakmilik blok dalam SBKS (Mohd Shahrizan, 2021).	89
Rajah 3.19	Sumbangan hasil tanah kepada pendapatan Kerajaan Negeri Johor (Pejabat Perbendaharaan Negeri Johor, 2019).	99

Rajah 3.20	Nilai terimaan hasil oleh PTG Johor mengikut item bagi tahun 2015 (Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, 2019).	100
Rajah 3.21	Nilai terimaan hasil oleh PTG Johor mengikut item sehingga November 2019 (Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, 2019).	101
Rajah 3.22	Sumbangan terimaan hasil melalui SBKS kepada penjanaan pendapatan Kerajaan Negeri Johor.	102
Rajah 3.23	Langkah-langkah fasa reka bentuk proses dan prosedur kerja baru (MAMPU, 2009).	118
Rajah 3.24	Teknik Analisis SCAMPERIA (MAMPU, 2009).	119
Rajah 4.1	Ilustrasi penulis tentang pembentukan persoalan kajian bagi kajian ini.	123
Rajah 4.2	Peringkat metodologi kajian.	127
Rajah 4.3	Kerangka awal proses SBKS.	128
Rajah 4.4	Proses dan metodologi kajian	131
Rajah 4.5	Jumlah dokumen hakmilik yang dikeluarkan sehingga 20 Januari 2021 (Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, 2021a).	134
Rajah 4.6	Jumlah hakmilik strata yang didaftarkan oleh Pejabat Tanah Johor Bahru sehingga 20 Januari 2021 (Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, 2021a).	134
Rajah 4.7	Ilustrasi penulis tentang lingkungan kawasan pentadbiran bagi PTJB.	135
Rajah 4.8	Ilustrasi penulis tentang prosedur pencapaian objektif pertama.	136
Rajah 4.9	Proses kerja utama untuk menganalisis data kajian.	144
Rajah 4.10	Mencipta projek untuk analisis data.	144
Rajah 4.11	Penciptaan kod berdasarkan keperluan analisis objektif pertama.	146
Rajah 4.12	Contoh alat analisis Atlas.ti dalam bentuk <i>network</i> .	146
Rajah 4.13	Prosedur pencapaian objektif kedua.	147
Rajah 4.14	Hubungkait antara perekeyasaan BPI, BPM dan TQM (MAMPU, 2009).	148
Rajah 4.15	Kerangka Teoritikal Pelaksanaan Perekayaan	149

Rajah 4.16	Proses perekeyasaan yang digunapakai dalam kajian ini berdasarkan Manual Perekeyasaan Proses dan Prosedur Kerja Bagi Sektor Awam oleh MAMPU (2009).	150
Rajah 4.17	Prosedur pencapaian objektif ketiga.	152
Rajah 4.18	Ringkasan proses metodologi kajian.	154
Rajah 5.1	Faktor-faktor kelewatan dalam proses permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang (Borang C1).	157
Rajah 5.2	Faktor-faktor kelewatan yang berlaku dalam proses permohonan SBKS yang dikemukakan terus ke Pejabat Tanah.	157
Rajah 5.3	Penjelasan responden berkenaan ketiadaan ketetapan berhubung tempoh masa.	159
Rajah 5.4	Penjelasan responden berkenaan permohonan tidak lengkap.	161
Rajah 5.5	Penjelasan responden berkenaan isu kelewatan dalam penyediaan laporan tanah oleh Penolong Pegawai Tanah.	163
Rajah 5.6	Penjelasan responden berkenaan isu kelewatan penyediaan draf kertas perakuan di Pejabat Tanah.	165
Rajah 5.7	Maklumat kedudukan tanah dalam kertas perakuan.	166
Rajah 5.8	Penjelasan responden berkaitan isu ketidakseimbangan beban tugas dan jumlah permohonan SBKS di PTG Johor.	169
Rajah 5.9	Proses pertimbangan permohonan SBKS.	171
Rajah 5.10	Penjelasan responden berkenaan isu limitasi kertas perakuan yang dibentangkan dalam mesyuarat JKHB.	172
Rajah 5.11	Penjelasan responden berkenaan isu kelewatan penyediaan pelan pra-hitungan oleh juruukur tanah berlesen.	173
Rajah 5.12	Penjelasan responden berkenaan kelewatan penyediaan Notis 5A oleh pemohon.	175
Rajah 5.13	Penjelasan responden berkaitan isu lanjutan tempoh masa bayaran Notis 5A.	177
Rajah 5.14	Penjelasan responden berkenaan isu rayuan pemohon atas keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor.	179
Rajah 5.15	Ringkasan proses rayuan atas keputusan MMK.	180

Rajah 5.16	Penjelasan responden berkenaan isu kelewatan pengeluaran nombor PTD atau PTB di Pejabat Tanah.	182
Rajah 5.17	Maklumbalas responden berkenaan isu kelewatan juruukur tanah berlesen dalam menyediakan dokumen untuk pendaftaran hakmilik baru.	185
Rajah 5.18	Maklumbalas responden yang terlibat dalam isu keberkesanan proses pendaftaran dan kompetensi pendaftar hakmilik	188
Rajah 5.19	Maklumbalas responden yang terlibat dalam membincangkan isu kelewatan jabatan teknikal memberikan ulasan.	190
Rajah 5.20	Pengkategorian faktor kelewatan internal, eksternal dan bersama.	195
Rajah 5.21	11 faktor kelewatan internal dalam proses kelulusan permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang (Borang C1) (baca mengikut aliran anak panah).	197
Rajah 5.22	Tambahan 1 faktor kelewatan internal dalam proses kelulusan permohonan SBKS yang dihantar terus kepada Pejabat Tanah (baca mengikut aliran anak panah).	198
Rajah 5.23	Tatacara rayuan yang dicadangkan.	213
Rajah 5.24	Kerangka proses dan tempoh masa baru yang dicadangkan.	218
Rajah 5.25	Bilangan fail pembangunan dan kurniaan tanah yang telah bawa ke mesyuarat Jawatankuasa Penyelarasan Teknikal Tahun 2020-2021.	228
Rajah 5.26	Bilangan mesyuarat Jawatankuasa Penyelarasan Teknikal yang telah dilaksanakan oleh Pejabat Tanah Daerah tahun 2020 sehingga 2021.	229
Rajah 5.27	Perasmian LCM oleh Yang Berhormat Dato' Haji Azmi Rohani, Setiausaha Kerajaan Johor pada 30 Disember 2021.	231
Rajah 5.28	Pemegang taruh yang menikmati manfaat monetari.	233
Rajah 5.29	Perbandingan jumlah terimaan hasil tanah mengikut Pejabat Tanah Daerah dan PTG Johor bagi tahun 2017 hingga 2021.	234
Rajah 5.30	Prestasi terimaan hasil bagi tahun 2020 dan 2021 bagi daerah Johor Bahru.	235

Rajah 5.31	Nilai terimaan Kerajaan Negeri Johor berdasarkan bayaran premium dan cukai tanah baru daripada projek SBKS.	237
Rajah 5.32	Simulasi implikasi monetari berdasarkan tarikh pendaftaran hakmilik baru selepas kelulusan SBKS.	238
Rajah 6.1	Contoh sistem kelulusan kebenaran merancang menggunakan aplikasi OSC 3.0 <i>Plus</i> yang boleh dicapai oleh agensi teknikal.	247

## SENARAI SINGKATAN

Borang C1	-	Kelulusan kebenaran merancang
CC	-	<i>Chief Clerk</i> (Ketua Pembantu Tadbir)
DHDK	-	Dokumen Hakmilik Daftar
DHKK	-	Dokumen Hakmilik Keluaran
JKHB	-	Jawatankuasa Hasil Bumi
KML	-	Kebeneran merancang susun atur
LS	-	<i>Land Surveyor</i> (Juruukur tanah berlesen)
MMK	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan
OSC	-	<i>One Stop Center</i> (Pusat Hentian Setempat)
PCP	-	<i>Pre-Comp Plan</i> (Pelan susun atur)
PPTD	-	Penolong Pentadbir Tanah Daerah
PPTK	-	Penolong Pegawai Tanah Kanan Teknikal
PSA	-	Pelan Susun Atur
PT	-	Pembantu Tadbir
PTD	-	Pentadbir Tanah Daerah
PTG Johor	-	Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor
PTJ	-	Pentadbiran Tanah Johor
PTJB	-	Pejabat Tanah Johor Bahru
SBBS	-	Serah balik bermilik semula
SBKS	-	Serah balik kurnia semula
SO	-	<i>Settlement Officer</i> (Penolong pegawai tanah)
SPTB	-	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
SUKJ	-	Setiausaha Kerajaan Johor
TP1	-	Timbalan Pengarah 1 (Pembangunan)
TP2	-	Timbalan Pengarah 2 (Pendaftaran)

## **SENARAI LAMPIRAN**

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
Lampiran A	Soalan Temu bual	269
Lampiran B	Contoh Laporan Tanah	274
Lampiran C	Contoh Draf Perakuan Tanah	284
Lampiran D	Kronologi rayuan Tasek Maju Sdn. Bhd. atas keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor	293
Lampiran E	Sampel dokumen bagi penyediaan laporan tanah yang komprehensif	309
Lampiran F	Modul Program Diploma	313



# BAB 1

## PENGENALAN

### 1.1 Pendahuluan

Tanah merupakan bidang kuasa Kerajaan Negeri. Perkara ini dinyatakan dalam Jadual ke-9 Perlembagaan Persekutuan di samping peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 yang memperuntukkan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) adalah Raja atau Gabenor bagi setiap tanah dalam sempadan negeri masing-masing. Sekaligus, perkara ini menjadikan PBN sebagai pihak berkuasa tertinggi bagi perkara-perkara berkaitan pentadbiran dan pembangunan tanah.

Umumnya, tanah dan bangunan mewakili 50 hingga 70 peratus daripada kekayaan nasional di seluruh negara. Tanah menjadi penyumbang terbesar kepada penjana pendapatan negara yang memainkan peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi (Yeap, 2018; Bell, 2006). Dianggarkan 20 peratus atau lebih daripada Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNGK) mana-mana negara di dunia ini adalah disumbangkan oleh tanah, industri hartanah dan pembinaan (UNECE, 1996). Tanah menjadi komoditi asas bagi kebanyakan ekonomi bagi menyediakan keperluan manusia seperti tempat tinggal, peluang pekerjaan dan sebagainya.

Secara puratanya, sekurang-kurangnya RM5 bilion hasil yang diterima oleh kebanyakan PBN di Semenanjung Malaysia adalah dijana melalui hasil tanah (Yeap, 2018). Di Selangor, hasil tanah dianggarkan menyumbang kira-kira 71% (bersamaan RM1.46 bilion) kepada pendapatan Kerajaan Negeri bagi tahun 2022. Dua item hasil tanah yang utama di Selangor adalah premium dan cukai tanah, di mana hasil premium menyumbang sebanyak 70% daripada keseluruhan hasil tanah (Zainudin *et al.*, 2021). Manakala sekurang-kurangnya 48% daripada pendapatan Kerajaan Negeri di Pulau Pinang, Pahang dan Kedah adalah daripada hasil tanah. Premium, cukai tanah dan

urusniaga-urusniaga berkaitan tanah menyumbang sebanyak 60% kepada pendapatan Kerajaan Negeri di Melaka.

Di Johor, terimaan hasil tanah juga merupakan penyumbang terbesar kepada pendapatan Kerajaan Negeri yang merangkumi 60% daripada keseluruhan terimaan hasil negeri. Dianggarkan 50% daripada terimaan hasil tanah dijana oleh cukai tanah. Manakala bakinya adalah hasil bukan cukai yang meliputi premium geran, premium SBKS, bayaran pendaftaran dan lain-lain bayaran atas perkhidmatan yang diterima daripada Pentadbiran Tanah Johor (PTJ) (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020a); Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Johor, 2019). Di samping itu juga, pendapatan Kerajaan Negeri turut disumbangkan oleh hasil hutan, mineral dan bahan batuan, pelaburan serta sumbangan Kerajaan Persekutuan sebagai hasil tambahan yang membantu meningkatkan pendapatan Kerajaan Negeri (Yeap, 2018). Ini menunjukkan hasil tanah adalah sangat signifikan dalam pendapatan Kerajaan Negeri dan perlu dipertingkatkan bagi menampung kos-kos perbelanjaan pembangunan dan pentadbiran yang dijangka akan turut meningkat pada masa hadapan.

Menurut Subedi (2016), peruntukan, penggunaan dan pengurusan tanah adalah penting kepada sesebuah negara dan masyarakat. Dengan kepesatan pembangunan negara, pentadbiran tanah perlu mengorak langkah ke hadapan supaya mampu mendepani isu-isu pembangunan semasa yang semakin kompleks. Agenda perubahan ini memerlukan pentadbiran tanah yang sentiasa kreatif, inovatif, proaktif dan responsif dalam memenuhi permintaan dan idea-idea baru para pemaju yang sentiasa berusaha untuk memaksimumkan keuntungan.

Perkara ini selaras dengan matlamat pembangunan mampan (*Sustainable Development Goal, SDG*) yang telah memberi dorongan baru untuk memperbaiki prosedur pembangunan bandar melalui SDG 16 agar institusi yang berkesan, bertanggungjawab dan telus di semua peringkat dapat dibangunkan di samping memastikan keputusan yang responsif, inklusif dan partisipatif dapat dihasilkan (Marzukhi, Jaafar dan Leh, 2019). Dalam masa yang sama, para Pentadbir Tanah Daerah juga perlu memainkan peranan untuk memastikan agar dasar-dasar kerajaan dapat dilaksanakan dalam usaha untuk meningkatkan kualiti kehidupan masyarakat

sekaligus mencapai sasaran pendapatan Kerajaan Negeri yang optimum melalui proses pembangunan tanah yang cekap dan produktif.

## **1.2    Penyataan Masalah**

Pembangunan tanah merupakan salah satu aktiviti ekonomi yang menguntungkan serta menyumbang kepada penjanaaan pendapatan Kerajaan Negeri. Menurut Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) di bawah Seksyen 2(1), pembangunan atau disebut sebagai ‘pemajuan’ merujuk kepada “apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atau di bawah tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah”.

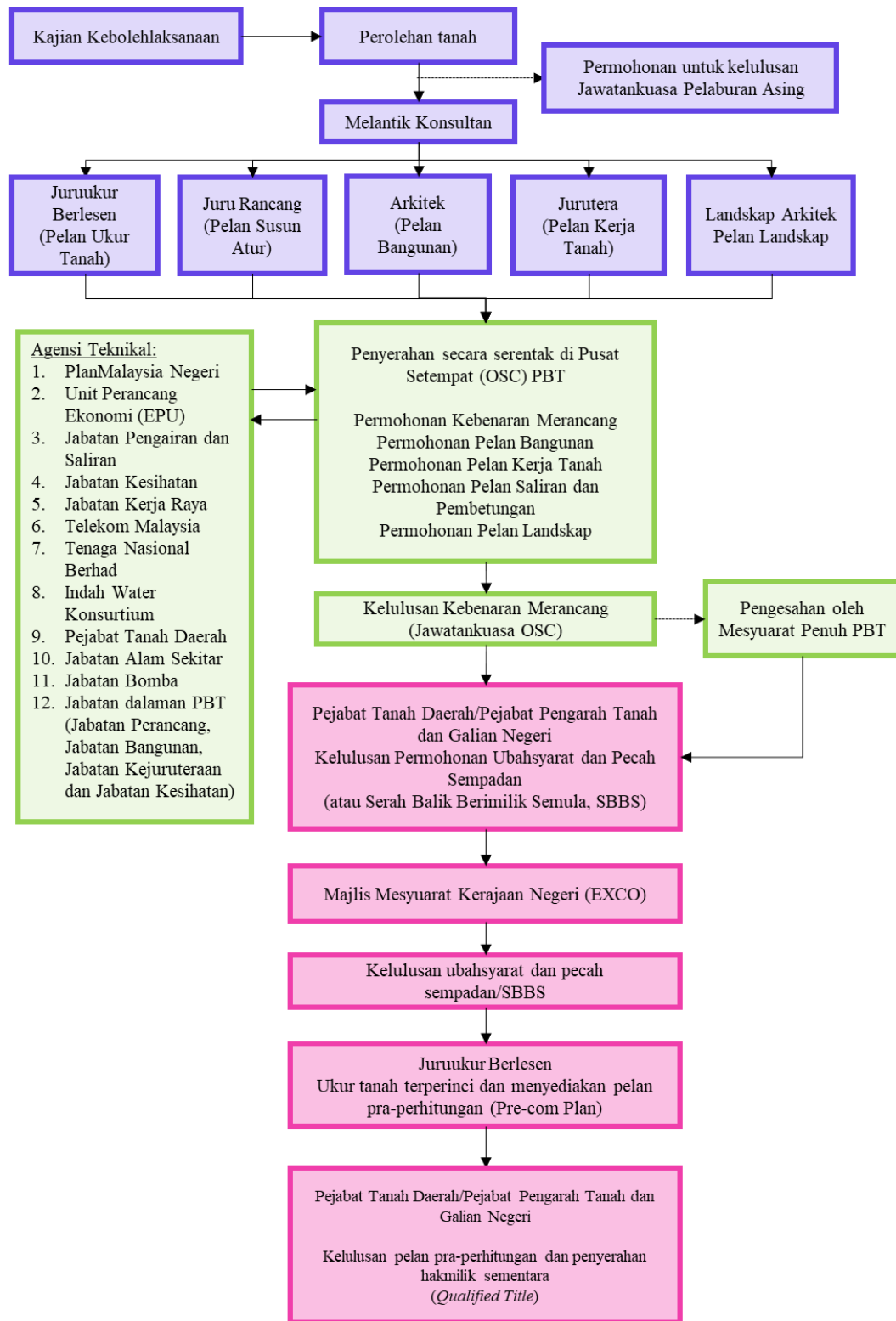
Dalam perspektif pentadbiran dan pembangunan tanah, terma pembangunan tanah umumnya merujuk kepada perubahan penggunaan asal mana-mana tanah bermilik yang memberi kesan kepada sekatan kepentingan, syarat nyata dan kategori guna tanah yang bertentangan dengan apa yang telah ditetapkan oleh PBN semasa pemberimilikan (Jaafar, 2006; Suhailizan, Amirul Haffiz dan Shahrizan, 2018). Walaupun terma pembangunan tanah tidak ditafsirkan secara terperinci di bawah mana-mana peruntukan dalam satu-satunya undang-undang tanah di Malaysia, terma pembangunan tanah atau permohonan pembangunan tanah yang disebut di dalam Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) di bawah Divisyen III - Bahagian Tujuh (7) – Bab Empat (4) – Bahagian Sembilan (9) adalah merujuk kepada pecah sempadan dan tukar syarat serentak (Seksyen 124A), pecah sempadan (Seksyen 135), penyatuan tanah (Seksyen 146) dan serah balik dan bermilik semula (Seksyen 203 dan 204A-H) (Jaiya, 2017).

Di Negeri Johor, antara bentuk-bentuk pembangunan ini, serah balik dan bermilik semula (SBBS) atau serah balik kurnia semula (SBKS) merupakan salah satu mekanisme pembangunan tanah yang memainkan peranan penting dalam penjanaaan pendapatan Kerajaan Negeri. Menurut Amirul Haffiz *et al.* (2019a), mekanisme ini menyumbang kepada penjanaaan pendapatan Kerajaan Negeri Johor dalam bentuk

premium, cukai tanah tahun pertama dan bayaran pendaftaran hakmilik tanah bagi setiap permohonan SBKS yang telah diluluskan. Walau bagaimanapun, ketiadaan tempoh masa yang khusus dalam proses kelulusan permohonan SBKS telah menjejaskan penerimaan penjana pendapatan Kerajaan Negeri Johor serta kepentingan pemegang-pemegang taruh lain yang terlibat.

Proses permohonan SBKS melibatkan dua peringkat permohonan. Pertama, pemohon perlu mendapatkan kelulusan kebenaran merancang pelan susun atur dari Pusat Agensi Setempat (OSC) di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Sekiranya permohonan diluluskan, maka kelulusan kebenaran merancang akan diberikan dalam bentuk Borang C1 yang akan dijadikan sebagai asas dan rujukan utama bagi permohonan berkaitan urusan tanah seperti cantuman, pecah sempadan dan perubahan syarat nyata yang dihantar ke Pejabat Tanah Daerah untuk mendapatkan pertimbangan serta kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Segala urusan permohonan untuk mendapatkan KM daripada pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) akan diuruskan oleh jururancang atau perancang yang dilantik oleh pemilik tanah sebagai wakil pemohon.

Pada peringkat kedua, proses ini kemudiannya dilanjutkan dengan penyerahan Borang C1 tersebut ke Pejabat Tanah Daerah oleh juruukur tanah berlesen bagi meneruskan proses permohonan SBKS sehingga proses tersebut disempurnakan dengan pendaftaran hakmilik sementara. Selain Pejabat Tanah, proses ini akan turut melibatkan agensi lain seperti Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor (PTG Johor), Pejabat Setiausaha Jawatankuasa Hasil Bumi (JKHB), Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor (Bahagian Perumahan) dan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) yang terikat dengan prosedur dan tempoh masa masing-masing yang telah ditetapkan. Secara keseluruhannya, kedua-dua peringkat proses ini diilustrasikan dalam Rajah 1.1 berikut.



**Nota:**



Proses KM oleh PBT



Proses SBKS oleh Pejabat Tanah

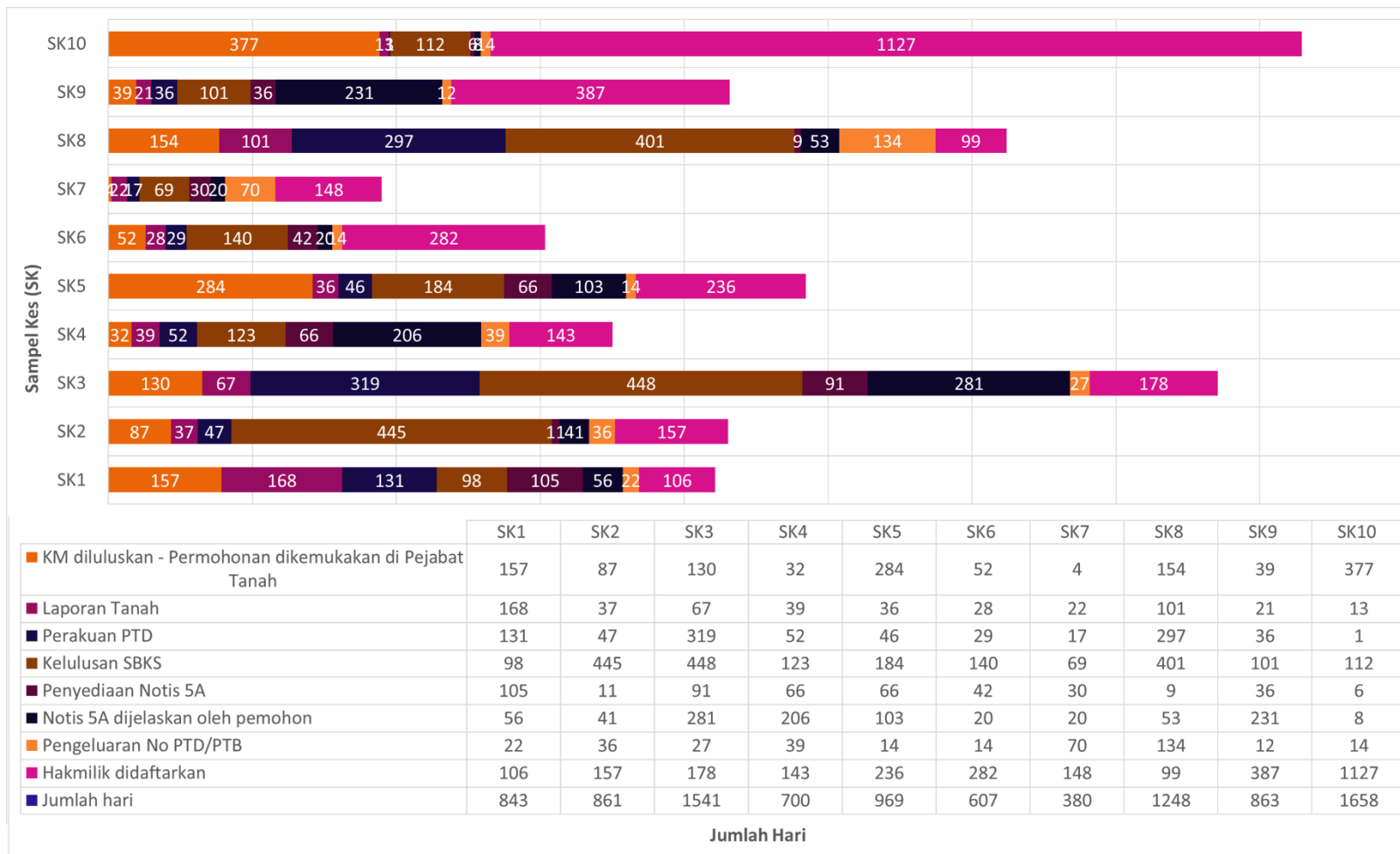


Proses pemohon/pemilik tanah

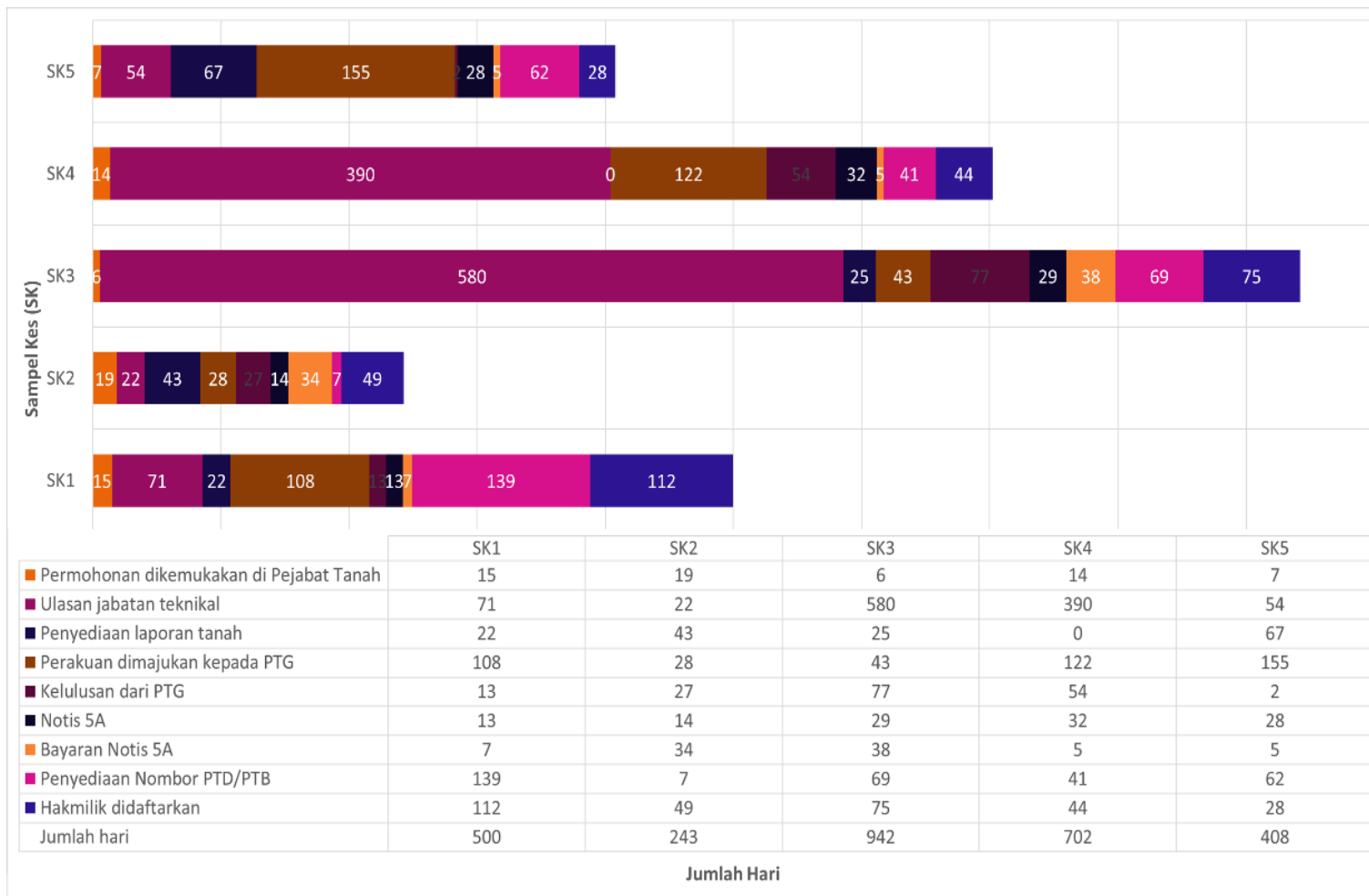
Rajah 1.1 Proses OSC dan SBKS berdasarkan kajian Alias (2009a) dan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2019).

Bagi mempercepatkan proses permohonan kelulusan kebenaran merancang, Pusat Agensi Setempat atau OSC telah ditubuhkan pada tahun 2007 di setiap PBT di seluruh negeri di Semenanjung Malaysia untuk memastikan norma masa untuk memproses permohonan dapat dipendekkan, prosedur dan proses cadangan pemajuan dapat diseragamkan serta memudahcara dan menyelaraskan proses kelulusan permohonan pembangunan tanah, permohonan kebenaran merancang dan pelan-pelan lain berkaitan cadangan pemajuan. Berdasarkan Manual *OSC 3.0 Plus*, proses dan prosedur untuk mendapatkan kebenaran merancang ini mengambil masa selama sekurang-kurangnya 98 hari dan tidak melebihi 300 hari, bergantung kepada kategori permohonan sama ada kecil, sederhana atau besar (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2019).

Berbeza dengan proses permohonan SBKS yang diproses di Pejabat Tanah, ketiadaan tempoh masa khusus bagi menganggarkan berapa lama tempoh masa kelulusan permohonan SBKS yang perlu diambil sehingga hakmilik didaftarkan menyebabkan proses kelulusan permohonan SBKS di peringkat Pejabat Tanah Daerah mengambil masa yang lama dan berbeza-beza. Perkara ini dapat dilihat dalam 10 contoh sampel kes permohonan SBKS berikut yang mengambil masa antara 380 hingga 1658 hari bagi kelulusan permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang, seperti yang diperincikan dalam Rajah 1.2 berikut. Manakala bagi kelulusan permohonan SBKS yang dihantar terus ke Pejabat Tanah, tempoh masa yang diambil adalah antara 243 hingga 942 hari, seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 1.3 berikut.



Rajah 1.2 Tempoh masa (hari) yang diambil dalam memproses permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang (Borang C1) bagi Daerah Johor Bahru (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020a).



Rajah 1.3 Tempoh masa (hari) yang diambil dalam memproses permohonan SBKS yang dihantar terus ke Pejabat Tanah Johor Bahru (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020a).



Kesan daripada isu ini, terdapat kes yang mana pemohon terpaksa membatalkan permohonan SBKS akibat tidak mampu menampung kos-kos projek yang kian meningkat (Seow, 2019). Sekiranya proses ini diabaikan oleh pemohon khususnya pihak pemaju perumahan dengan meneruskan projek tanpa kelulusan SBKS, pihak pemaju akan berhadapan dengan isu kegagalan untuk mendapatkan Lesen Permit Pengiklanan Pembangunan atau APDL (*Advertising Permit and Developer Licence*) yang memberi kebenaran kepada pemaju untuk mengiklan dan menjual hartanah seperti yang telah ditetapkan dalam Akta Pembangunan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118). Dengan kata lain, hartanah yang dibina tidak dapat diiklankan untuk jualan.

Dengan merujuk kepada 15 sampel permohonan tersebut, kelewatan proses permohonan SBKS telah menjejaskan penjanaaan pendapatan Kerajaan Negeri (dalam bentuk penerimaan bayaran premium dan cukai tahun pertama yang dikenakan ke atas setiap hakmilik) kerana gagal didaftarkan sebelum 30 September. Ini adalah kerana bagi mana-mana hakmilik untuk didaftarkan sebelum 30 September, ia akan tertakluk pada cukai tanah tahun berikutnya pada kadar baru selaras dengan Seksyen 94 Kanun Tanah Negara 1965. Namun demikian, sekiranya hakmilik tersebut tidak dapat didaftarkan sebelum tarikh tersebut, maka selaras dengan peruntukan Seksyen 94(1) ia akan terkecuali daripada dikenakan cukai tanah bagi tahun tersebut dan cukai tanah baru hanya akan berkuatkuasa pada tahun berikutnya, seperti yang diilustrasikan dalam rajah berikut.



Rajah 1.4 Simulasi bayaran cukai tanah sebelum dan selepas 30 September.

Berdasarkan Laporan SBKS yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah Johor Bahru, kegagalan pendaftaran hakmilik sementara selepas kelulusan SBKS telah menyebabkan sebanyak RM14.5 juta bayaran kadar baru cukai tanah selepas kelulusan SBKS tidak dapat dipungut setiap tahun dalam tempoh 2016 hingga 2019 sekaligus menggambarkan jumlah kerugian yang terpaksa ditanggung oleh Kerajaan Negeri Johor bagi tahun-tahun tersebut (Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020a). Kerugian yang digambarkan ini adalah hanya bagi item cukai tanah, sedangkan dalam masa yang sama kelewatan proses SBKS juga menyebabkan kelewatan penerimaan bayaran premium SBKS dan lain-lain bayaran yang berkaitan dengan sesuatu kelulusan SBKS yang diberikan oleh PBN.

Kincaid (2003) serta Ibrahim dan Norris Kweku (2018), mengakui bahawa masa yang diambil oleh pihak berkuasa terutamanya untuk memberikan kelulusan berpotensi untuk menyebabkan kelewatan. Sedangkan masa yang diambil untuk memberikan kelulusan turut akan menentukan untung rugi pelaburan hartanah yang dilakukan oleh pemaju kerana melibatkan kos pegangan yang ditanggung di samping faedah yang akan diterima oleh pembeli dan pihak berkepentingan apabila pembangunan berjaya direalisasikan (Seow, 2019). Perkara ini merupakan kebimbangan terbesar pihak pemaju yang sering dibahaskan oleh ramai pengkaji terdahulu khususnya apabila melibatkan pembangunan hartanah (Chan, 1997; Buitelaar, 2004; Ratcliffe, Stubbs dan Shepherd, 2004; Tiesdell dan Allmendinger, 2005; Adams dan Watkins, 2008; Evans, 2008; Mohd, Ahmad dan Arbi, 2011; Marzukhi, Omar dan Leh, 2012; Harvey, 2016; Marzukhi *et al.*, 2019; Marzukhi, Jaafar dan Leh, 2019). Kelewatan dalam proses SBKS mampu menimbulkan persepsi negatif masyarakat terhadap kompetensi dan kecekapan pentadbiran tanah kerana mengambil masa yang terlalu lama untuk memproses sesuatu permohonan.

Sehubungan dengan itu, adalah menjadi tanggungjawab dan peranan pentadbiran tanah untuk memastikan semua permohonan pembangunan tanah diproses secara cekap khususnya dari segi tempoh masa kelulusan bagi mengelakkan ketirisan dalam pendapatan kerajaan (Amirul Haffiz *et al.*, 2019a). Dalam perkara ini, Ibrahim (2005) mengakui bahawa faktor ketidakcekapan pentadbiran tanah telah menjadi antara punca berlakunya isu kelewatan. Ini termasuklah isu ketidakcukupan

kakitangan untuk memproses permohonan, kekurangan ilmu dan kemahiran untuk mengendalikan proses permohonan dengan cekap di samping kekerapan penukaran kakitangan ke bahagian lain menjadikan kerja-kerja untuk memproses permohonan tidak lancar (Marzukhi, Jaafar dan Leh, 2019). Selain itu, kelewatan ini turut disumbang oleh isu borang yang tidak lengkap, dokumentasi permohonan yang telah tamat tempoh, proses pentadbiran antara daerah yang tidak seragam sekaligus menjadikan isu ini semakin kritikal (Suhailizan, 2020).

Dalam perkara ini, timbul persoalan tentang bagaimana kerajaan boleh menjadi jentera yang berkesan untuk memudahkan pertumbuhan dan daya saing negara bagi membolehkan proses pembuatan keputusan khususnya dalam konteks pembangunan tanah dapat dilaksanakan secara efektif, cekap dan tepat. Dengan mengambil falsafah penubuhan OSC yang bermatlamatkan untuk mempercepatkan proses permohonan, penambahbaikan proses kelulusan permohonan SBKS yang lebih menjimatkan masa dan efektif dari segi kos adalah penting untuk menggalakkan pertumbuhan negara yang lebih progresif. Lebih-lebih lagi apabila Negeri Johor sedang rancak menerima pelaburan dari syarikat luar negara yang pastinya akan membuat perbandingan kualiti penyampaian perkhidmatan yang diberikan oleh negara ini berbanding negara-negara lain yang mereka berurusan. Dalam konteks sektor awam, merupakan satu perubahan asas pemikiran dan reka bentuk semula proses dan prosedur kerja secara radikal bagi meningkatkan kecekapan dan keberkesanan penyampaian perkhidmatan. Ia melibatkan perubahan budaya kerja di semua peringkat proses dan prosedur kerja bagi mencapai prestasi yang lebih tinggi dari aspek kos, kualiti, perkhidmatan dan masa.

Berdasarkan Manual Perekayasaan Proses dan Prosedur Kerja Bagi Sektor Awam yang dikeluarkan pada 2009 oleh Unit Pemodenan Tadbiran dan Perancangan Pengurusan Malaysia (MAMPU), Kerajaan sentiasa memberi tumpuan kepada usaha untuk memenuhi harapan dan kehendak rakyat serta pelanggan dalam memperoleh perkhidmatan yang disediakan oleh pelbagai agensi Kerajaan. Perubahan pesat di peringkat global turut menuntut transformasi kepada sistem penyampaian sektor awam untuk menjadikan Malaysia antara negara paling berdaya saing di dunia. Pelbagai langkah telah diambil untuk memperkukuhkan sistem penyampaian perkhidmatan awam seperti mengurangkan kerenah birokrasi dengan mempermudah dan

memperkemaskan sistem dan prosedur kerja, memantapkan pengurusan borang, proses dan kelulusan serta mengkaji semula undang-undang dan peraturan. Langkah-langkah ini disokong dengan penggunaan teknologi maklumat dan komunikasi (ICT) yang meluas dan penyediaan perkhidmatan melalui pelbagai saluran yang boleh dicapai pada bila-bila masa dan di mana jua. Dalam konteks sektor awam, PPPK merupakan satu perubahan asas pemikiran dan reka bentuk semula proses dan prosedur kerja secara radikal bagi meningkatkan kecekapan dan keberkesanan penyampaian perkhidmatan. Ia melibatkan perubahan budaya kerja di semua peringkat proses dan prosedur kerja bagi mencapai prestasi yang lebih tinggi dari aspek kos, kualiti, perkhidmatan dan masa. Justeru itu, dengan perekaayaan proses SBKS yang dilakukan dalam kajian ini dapat membantu mempercepatkan tempoh masa sesuatu permohonan pembangunan tanah agar lebih cekap dan berkesan.

Dengan pelaksanaan kajian ini, isu kelewatan dalam proses permohonan SBKS di Negeri Johor dapat diminimumkan agar lebih lancar, tidak tertangguh, tiada proses yang terhenti, berulang-ulang, lebih tersusun dan sistematik bagi memberi faedah kepada semua pihak yang berkepentingan dalam merealisasikan program-program pembangunan yang telah dirancang yang mampu menggalakkan pertumbuhan ekonomi tempatan sekaligus menyumbang kepada kesejahteraan masyarakat secara keseluruhannya.

### **1.3 Persoalan Kajian**

Berdasarkan huraian penyataan masalah yang telah diteliti, persoalan utama kajian adalah bagaimana proses permohonan SBKS sedia ada di Negeri Johor boleh ditambahbaik dan dipercepatkan? Berdasarkan persoalan ini, berikut adalah huraian persoalan yang ingin difokuskan oleh kajian, iaitu:

1. Mengapakah isu kelewatan dalam proses permohonan SBKS di Negeri Johor berlaku?
  - 1.1. Apakah faktor-faktor internal dan eksternal yang menyebabkan kelewatan tersebut berlaku?

2. Bagaimanakah isu ini boleh diatasi?
  - 2.1. Bagaimana faktor kelewatan internal yang dikenalpasti boleh diatasi untuk mempercepatkan proses permohonan SBKS di Negeri Johor?; dan
  - 2.2. Bagaimanakah perekruteraan proses yang dicadangkan dapat memberi implikasi yang positif kepada pemegang taruh yang terlibat?

#### **1.4 Matlamat Kajian**

Kajian ini dilaksanakan bertujuan untuk mencadangkan pemantapan proses pembangunan tanah secara SBKS bagi meningkatkan kualiti penyampaian perkhidmatan sektor awam khususnya di pentadbiran tanah melalui pelaksanaan perekruteraan proses kerja.

#### **1.5 Objektif Kajian**

Berdasarkan persoalan-persoalan kajian yang telah ditetapkan, maka kajian ini dilaksanakan bagi mencapai objektif-objektif berikut, iaitu:

1. Mengenal pasti faktor-faktor kelewatan internal dan eksternal dalam proses permohonan SBKS di Negeri Johor;
2. Membentuk perekruteraan proses permohonan SBKS di Negeri Johor bagi mengatasi faktor kelewatan internal yang dikenalpasti; dan
3. Menilai implikasi perekruteraan proses permohonan SBKS secara monetari dan bukan monetari kepada Kerajaan Negeri dan masyarakat.

## 1.6 Skop Kajian

Skop kajian ini menumpukan penambahbaikan faktor-faktor kelewatan secara internal yang tertakluk di bawah bidang kuasa Pentadbiran Tanah Johor di peringkat Pejabat Tanah Daerah dan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor berbanding faktor-faktor kelewatan secara eksternal yang melibatkan agensi luar. Kajian tentang kedua-dua faktor ini dalam konteks permohonan SBKS adalah sangat terhad. Kajian Abu Bakar Ibrahim (2008) memfokuskan peranan perunding tanah dalam proses permohonan SBKS dalam Negeri Johor. Manakala penulisan Suhailizan (2020) dalam buku yang bertajuk 'Kebenaran Merancang & Serah Balik Kurnia Semula' pula memfokuskan kepada kepentingan korelasi ulasan tanah dalam proses SBKS di Negeri Johor. Sungguhpun demikian, tiada kajian terdahulu yang telah mengupas tentang isu kelewatan secara internal dan eksternal yang ingin diketengahkan dalam kajian ini.

Secara umumnya, terma yang digunakan oleh Kanun Tanah Negara 1965 menurut Seksyen 204B adalah SBBS. Dalam konteks Negeri Johor, terma yang digunakan adalah berbeza iaitu SBKS. Maka, kedua-dua terma ini akan digunapakai dalam penulisan tesis mengikut konteks perbincangan. Kajian ini memfokuskan proses permohonan kelulusan pembangunan tanah secara SBKS yang dilaksanakan di Negeri Johor. Ia melibatkan dua jenis permohonan, iaitu (1) Permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang (Borang C1); serta (2) Permohonan SBKS yang dikemukakan terus ke Pejabat Tanah Daerah.

Bagi permohonan SBKS yang mempunyai kelulusan kebenaran merancang (Borang C1), kajian memfokuskan keseluruhan proses untuk direkayasakan. Manakala bagi permohonan SBKS yang dikemukakan terus ke Pejabat Tanah Daerah, proses permohonannya adalah sama dengan permohonan SBKS yang mempunyai kebenaran merancang (Borang C1), kecuali ia melibatkan ulasan jabatan teknikal. Maka, kajian memfokuskan proses mendapatkan ulasan-ulasan tersebut untuk direkayasakan.

Kajian ini telah memilih Pejabat Tanah Johor Bahru (PTJB) sebagai kajian kes berikutan tanggungjawabnya yang lebih besar dan berat berbanding pejabat-pejabat tanah lain. Pemilihan ini dibuat berdasarkan beban permohonan SBKS yang diterima oleh PTJB yang menguruskan permohonan daripada tiga buah PBT bertaraf bandaraya iaitu Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB), Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG) dan Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP) serta sebuah PBT bertaraf perbandaran iaitu Majlis Perbandaran Kulai (MPKu). Lebih-lebih lagi selaku agensi yang berperanan dalam mentadbir ibu Negeri Johor, PTJB berhadapan dengan pelbagai bentuk permohonan pembangunan tanah yang kompleks dan unik hasil daripada idea-idea kreatif para pemaju yang sentiasa berusaha untuk memaksimumkan keuntungan.

Apatah lagi pada hari ini, Negeri Johor sedang rancak menerima pelaburan dari syarikat-syarikat luar negara yang pastinya akan membuat perbandingan kualiti penyampaian perkhidmatan yang diberikan oleh negeri ini berbanding dengan tempat-tempat lain di mana mereka turut melabur. Selaras dengan itu, pelaksanaan kajian ini adalah selaras dengan agenda perubahan bagi Pentadbiran Tanah Johor untuk sentiasa kreatif, inovatif, proaktif dan responsif dalam mendepani isu-isu pembangunan semasa sekaligus memenuhi kepuasan dan ekspektasi rakyat serta pihak berkepentingan yang terlibat.

Dengan pemilihan ini, maka pelbagai variasi sampel kes dapat dipilih untuk dijadikan sebagai rujukan bagi menambahbaik dan mempercepatkan proses permohonan SBKS di Negeri Johor. Cadangan penambahbaikan kepada proses permohonan SBKS ini dijangka akan menjadi penanda aras kepada seluruh Pejabat Tanah Daerah di Negeri Johor dalam usaha untuk memproses dan menguruskan permohonan secara cekap, cepat dan tepat sekaligus menghapuskan stigma dan mentaliti masyarakat dalam mengaitkan isu kelewatan dengan agensi kerajaan khususnya Pejabat Tanah. Di samping itu juga, penambahbaikan ini dapat memenuhi keperluan pihak berkepentingan khususnya Kerajaan Negeri, Pentadbiran Tanah Johor, pemaju dan masyarakat secara keseluruhannya pada masa hadapan.

## **1.7 Kepentingan Kajian**

Dengan pelaksanaan kajian ini, isu kelewatan dalam proses permohonan SBKS di Negeri Johor dapat diminimumkan agar lebih lancar, tidak tertangguh, tiada proses yang terhenti, berulang-ulang, lebih tersusun dan sistematik bagi memberi faedah kepada semua pihak yang berkepentingan dalam merealisasikan program-program pembangunan yang telah dirancang yang mampu menggalakkan pertumbuhan ekonomi tempatan sekaligus menyumbang kepada kesejahteraan masyarakat secara keseluruhannya. Kajian ini dijangka akan memberi manfaat dan sumbangan kepada beberapa pihak berkepentingan yang terlibat secara langsung dalam proses pembangunan tanah secara SBKS. Pihak-pihak tersebut adalah terdiri daripada (i) Kerajaan Negeri Johor; (ii) Pentadbiran Tanah Johor; (iii) Pemohon; dan (iv) Masyarakat.

### **1.7.1 Kerajaan Negeri Johor**

Tujuan kajian ini dilaksanakan salah satunya adalah untuk memfokuskan isu ketirisan dalam terimaan hasil Kerajaan Negeri, khususnya di Negeri Johor kesan daripada kelewatan proses kelulusan permohonan SBKS. Dengan penemuan yang dihasilkan daripada kajian ini, maka isu ketirisan terimaan hasil oleh Kerajaan Negeri dapat dikurangkan malah membantu mempercepatkan proses penerimaan hasil oleh Kerajaan Negeri setelah proses sedia ada ditambahbaik, direkayasa semula dan digunakan dalam Pentadbiran Tanah Johor.

### **1.7.2 Pentadbiran Tanah Johor**

Berdasarkan amalan semasa, proses kelulusan permohonan SBKS mengambil masa yang lama untuk diluluskan sekurang-kurangnya 925 hari atau lebih. Kelewatan ini sedikit sebanyak menimbulkan persepsi negatif dalam kalangan masyarakat yang menjadi stigma yang perlu diperbaiki. Selaras dengan peredaran masa pada era industri 4.0 pada masa kini, keperluan untuk memperbaiki sistem penyampaian perkhidmatan



kerajaan adalah sangat penting bagi melancarkan proses pertumbuhan negara. Justeru itu, dengan perekaayaan proses permohonan SBKS ini akan meningkatkan kecekapan perkhidmatan kerajaan dalam menguruskan permohonan pembangunan yang dikemukakan oleh pemohon dalam tempoh masa yang lebih pendek. Keberhasilan penemuan kajian ini dalam bentuk proses permohonan SBKS yang lebih ringkas, lancar dan sistematik akan memberi manfaat dalam bentuk rujukan untuk digunakan dalam Pentadbiran Tanah Johor bagi memproses permohonan yang mengambil masa selama 107 hari dan diikuti dengan baki proses yang mengambil masa selama 277 hari untuk dilaksanakan oleh pemegang-pemegang taruh lain yang berkaitan seperti juruukur tanah berlesen, pemilik tanah dan sebagainya.

### **1.7.3 Pemohon**

Kajian ini turut dijangka akan menjadi rujukan kepada pemohon yang terdiri daripada juruukur tanah berlesen, perancang bandar dan desa dan perunding harta tanah dalam mengemukakan permohonan dan dokumen sokongan yang diperlukan dengan lengkap bagi mempercepatkan proses permohonan. Hasil dapatan kajian ini membolehkan suatu jaminan berhubung tempoh masa penyempurnaan permohonan pembangunan tanah secara SBKS dapat diselaraskan dengan jadual pembangunan yang dirancang.

### **1.7.4 Masyarakat**

Dalam kajian ini, isu yang diketengahkan akan memberi implikasi kepada masyarakat selaku pemegang taruh yang memainkan peranan sebagai pengguna akhir setelah projek pembangunan tanah secara SBKS dapat direalisasikan. Hasil pembangunan tanah secara SBKS, masyarakat dapat menikmati manfaat bukan monetari yang diperolehi daripada penyediaan kemudahan dalam bentuk kawasan lapang, surau, dewan, sekolah, tadika dan sebagainya. Oleh yang demikian, kelewatan yang berlaku telah menanggungkan potensi masyarakat untuk memperbaiki tahap kualiti kehidupan. Oleh yang demikian, pelaksanaan kajian ini penting bagi

mbolehkan kelulusan permohonan projek SBKS dapat dipercepatkan sekaligus mempercepatkan peluang masyarakat untuk menikmati manfaat bukan monetari yang disediakan.

## **1.8 Perancangan Susun Atur Penulisan Bab**

Dalam kajian ini, penulisan tesis dibahagikan kepada enam (6) bab yang merangkumi bab pengenalan, kajian literatur, metodologi kajian, analisis dan penemuan hasil kajian serta akhir sekali kesimpulan. Dalam bahagian pengenalan, Bab 1 membincangkan isu kajian yang ingin diketengahkan, penetapan matlamat, objektif kajian yang ingin dicapai, skop kajian serta kepentingan kajian kepada pemegang-pemegang taruh yang dijangka memperolehi manfaat hasil pelaksanaan kajian ini.

Penulisan tesis ini diteruskan dengan penulisan kajian literatur yang dibahagikan kepada dua bab. Bahagian pertama kajian literatur yang dibuat dalam Bab 2 penulisan tesis ini membincangkan konsep pembangunan tanah di Malaysia secara umum yang merangkumi definisi, proses dan jenis-jenis pembangunan tanah berdasarkan Kanun Tanah Negara 1965. Bahagian kedua kajian literatur dalam Bab 3 penulisan tesis ini pula memfokuskan kepada pelaksanaan mekanisme SBKS dalam perspektif Negeri Johor.

Bagi melaksanakan kajian ini, perincian prosedur dan proses metodologi kajian telah dilakukan dalam Bab 4 kajian yang menghuraikan reka bentuk kajian, proses dan metodologi pelaksanaan kajian, justifikasi pemilihan kajian kes dan akhir sekali prosedur pencapaian objektif pertama, kedua dan ketiga.

Bahagian analisis dan perbincangan penemuan kajian ini telah dibuat dalam Bab 5 kajian dan diikuti dengan bahagian akhir penulisan, Bab 6 yang membuat kesimpulan serta mengemukakan cadangan untuk kajian lanjutan sebagai penutup kepada penulisan tesis.

## RUJUKAN

- Abdul Hamid, M.I., 2007. *Property Supply And Demand*, Penerbit Universiti Teknologi Malaysia.
- Abu Bakar Ibrahim, 2008. *Peranan perunding tanah dalam proses permohonan serah balik dan kurnia semula (SBKS) dalam negeri Johor*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Adams, D. and Watkins, C., 2008. *Greenfields, brownfields and housing development*, John Wiley & Sons.
- Alias, R., 2009a. *Land use planning system and housing development process in Malaysia*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Alias, R., 2009b. *Land use planning system and housing development process in Malaysia*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Alias, R., 2006. Pengukuhan sistem penyampaian (service delivery) dalam proses perancangan dan pembangunan hartanah perumahan. *Seminar Kebangsaan Perancangan Bandar Kali ke-24*.
- Alter, S., 2002. *Information Systems: The Foundation of E-Business*, Pearson Educations, Inc. *Upper Saddle River, NJ*.
- Amirul Haffiz, A., Suhailizan, S., Mohd Halim, H. and Jamaludin, A.H., 2019a. *Kompendium Tanah Johor*, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, Johor, Malaysia.
- Amirul Haffiz, A., Suhailizan, S., Mohd Halim, H. and Jamaludin, A.H., 2019b. *Kompendium Tanah Johor*. In: Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, Johor, Malaysia.
- Asiah, O., 1999. *The effect of the planning system on housing development: a study of developers behaviour in Kuala Lumpur and Johor Bahru, Malaysia*. University of Aberdeen.
- Auckland Council, 2019, *Guidelines for online resource consent applications* [Online]. Available at: <https://www.aucklandcouncil.govt.nz/building-and-consents/resource-consents/prepare-resource-consent-application/Pages/resource-consent-online-application-document-file-naming.aspx>.

- Awang, A., 1997. Land conversion, subdivision and amalgamation. *Universiti Teknologi Malaysia*.
- Awang, A., 1991. Serah Balik Kurnia Semula Tanah Di Negeri Johor Johor, P.T. dan G.N., (ed.).
- Awang, A. and Law, S., 2008. A critical assessment of provisions of the federal constitution with regard to federal-state relationship on land law. *International Conference on Contemporary Issues of Law, Syariah & Legal Research, Faculty of Syariah, University of Jordan, Amman*. 2008
- Azmi, R. et al., 2019. Surrender And Re-Alienation Of Land In Johor, Malaysia: A Planning Tool And Mechanism For Sustainable Property Development. Bahagian Perancang Ekonomi Negeri Johor, 2020. *Laporan Ekonomi 2019/2020 Negeri Johor Darul Ta'zim*,
- Bell, K.C., 2006. World Bank Support for Land Administration and Management: Responding to the Challenges of the Millennium Development Goals. *The XXIII FIG Congress*, (October 2006), pp.1–13.
- Bernard, H.R., 2013. *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*, SAGE Publications.
- Bhaskar, H.L., 2018. Business process reengineering: A process based management tool. *Serbian Journal of Management*, 13(1), pp.63–87.
- Broadbent, M., Weill, P. and St. Clair, D., 1999. The implications of information technology infrastructure for business process redesign. *MIS Quarterly: Management Information Systems*, 23(2), pp.159–182.
- Buitelaar, E., 2004. A transaction-cost analysis of the land development process. *Urban Studies*, 41(13), pp.2539–2553.
- Chan, L., 1997. Government Housing Policies and Incentives: the industry viewpoint. *Housing The Nation: A Definitive Study*, Kuala Lumpur, CAGAMAS Bhd.
- Chan, R., 2013. Property Development: Lecture Note Management, T.G.C. of T. and, (ed.).
- Chow, J., 2018, *Board urged to speed up land-use approvals process* [Online]. Available at: <https://scmp.com/special-reports/article/2077756/institute-urges-hong-kongs-town-planning-board-speed-land-use>.
- Chow, W.M., 1999. The workflow system and its applications. *Production Planning and Control*, 10(6), pp.506–519.

- Chua, Y.P., 2011. *Kaedah dan statistik penyelidikan: kaedah penyelidikan*, McGraw-Hill Education.
- Cresswell, J.W., 2013. *Qualitative inquiry and research design : choosing among five approaches*, Third Edition. Sage, 66.
- Creswell, J.W., 1998. *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five traditions*.
- Creswell, J.W., 2017. *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*, Sage publications.
- Creswell, J.W., 2003. *Research design Qualitative quantitative and mixed methods approaches. Research design Qualitative quantitative and mixed methods approaches*.
- Creswell, J.W., 2012. *Second Edition QUALITATIVE INQUIRY & RESEARCH DESIGN Choosing Among Five Approaches*,
- El-razek, M.E.A., Bassioni, H.A. and Mobarak, A.M., 2009. Causes of Delay in Building Construction Projects in Egypt. , 134(11), pp.831–841.
- Ellis, C.A. and Keddara, K., 2000. A workflow change is a workflow. In: *Business process management*. Springer, Berlin, Heidelberg, pp. 201–217.
- European Commission, 2007. INITIATIVES TO IMPROVE THE EFFICIENCY AND EFFECTIVENESS OF PUBLIC SPENDING: “MODERNISING PUBLIC ADMINISTRATION.”
- Evans, A.W., 2008. *Economics and land use planning*, John Wiley & Sons.
- Gallent, N. and Carmona, M., 2004. Planning for housing: Unravelling the frictions in local practice. *Planning Practice & Research*, 19(2), pp.123–146.  
Available at: <https://doi.org/10.1080/0269745042000284386>.
- Gore, T. and Nicholson, D., 1991. Models of the Land-Development Process: A Critical Review. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 23(5), pp.705–730. Available at: <https://doi.org/10.1068/a230705>.
- Grimes, A. and Mitchell, I., 2015. Impacts of planning rules, regulations, uncertainty and delay on residential property development.
- Hammer, M. and Champy, J., 2009. *Reengineering the Corporation: Manifesto for Business Revolution*, A, Zondervan.
- Harvey, J., 2016. *Urban land economics*, Macmillan International Higher Education.
- Healey, P., 1992. An institutional model of the development process. *Journal of property research*, 9(1), pp.33–44.

- Healey, P., 1991. Models of the development process: a review. *Journal of property research*, 8(3), pp.219–238.
- Hood, C., 1991. A public management for all seasons? *Public administration*, 69(1), pp.3–19.
- Ibrahim, A., 2005. *Keberkesanan pengeluaran hakmilik kekal berdasarkan pindaan Kanun Tanah Negara 1965 (Akta A1104)*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Ibrahim, A.B., 2007. *Peranan perunding tanah dalam proses permohonan serah balik dan kurnia semula (SBKS) dalam Negeri Johor*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Ibrahim, I., 1999. Ke Arah Memperkukuhkan Perkhidmatan Perancangan Bandar dan Desa Melalui Perseimbangan Kuasa Perundangan Persekutuan Dan Negeri. *Habitat Malaysia*, 2, pp.23–36.
- Ibrahim, M., 2008. *the effect of the urban planning control on urban housing land development in Peninsular Malaysia*. Universiti Malaya, Kuala Lumpur, Malaysia.
- Ibrahim, R. and Nissen, M., 2007. Discontinuity in organizations: Developing a knowledge-based organizational performance model for discontinuous membership. *International Journal of Knowledge Management (IJKM)*, 3(1), pp.10–28.
- Ibrahim, R. and Nissen, M.E., 2005. Developing a knowledge-based organizational performance model for discontinuous participatory enterprises. *Proceedings of the 38th Annual Hawaii International Conference on System Sciences*. 2005 IEEE, pp. 249b-249b.
- Ibrahim, R. and Norris Kweku, H., 2018. Streamlining the Planning Approval Process for a Sustainable Urban Development-A Case Study for Unwinding Manmade Complexities. *Stud. Archit. Urban. Environ. Sci. J*, 1(1), pp.1–10.
- Ikediashi, D.I., 2014. *A Framework for outsourcing Facilities Management Services in Nigeria 's Public Hospitals*.
- Jaafar, N.N.N., 2006. *The viability of re-developing Kampung Baru within the ambit of current planning structure and matket condition from financial and social perspectives*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Jaiya, A., 2017. Pemajuan Tanah Melalui Peruntukan-peruntukan Khas (Seksyen 204A-H Kanun Tanah Negara 1965) - Suatu Pilihan. *Jurnal Pentadbiran Tanah*.

- Kazaz, A., Ulubeyli, S. and Tuncbilekli, N.A., 2012. Causes of delays in construction projects in Turkey. *Journal of Civil Engineering and Management*, 18(3), pp.426–435.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2019. *Manual OSC 3.0 Plus: Proses dan Prosedur Cadangan Pemajuan serta Perlaksanaan Pusat Setempat (OSC) First.*, Jabatan Kerajaan Tempatan, KPKT, Putrajaya.
- Kincaid, D., 2003. *Adapting buildings for changing uses: guidelines for change of use refurbishment*, Routledge.
- Lai, L.W.C., Ho, D.C.W., Chau, K.W. and Chua, M.H., 2016. Repeated planning applications by developers under statutory zoning: A Hong Kong case study of delays and design improvements in private residential development. *Land Use Policy*, 57, pp.709–718. Available at: <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.06.031>.
- Maidin, A.J. and Ali, B.B.M., 2009. Powers of the local authority in regulating land planning and development control: whither control. *PLANNING MALAYSIA*, 7(1).
- MAMPU, 2009. *Manual perkhidmatan proses dan prosedur kerja bagi sektor awam*, Unit Pemodenan Tadbiran dan Perancangan Pengurusan Malaysia (MAMPU).
- Marzukhi, M.A., Omar, D., et al., 2019. One Stop Centre (Osc): Lessons On Best Practices In Planning System Delivery. *PLANNING MALAYSIA*, 17(9).
- Marzukhi, M.A., Jaafar, A. and Leh, O.L.H., 2019. The Effectiveness Of Building Plan Approval . Case Study : , 5.
- Marzukhi, M.A., Omar, D. and 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, pp.767–774. Available at: <http://dx.doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.12.265>.
- Memon, A. and Thomas, G., 2006. New Zealand’s new Local Government Act: a paradigm for participatory planning or business as usual? *Urban Policy and Research*, 24(1), pp.135–144.
- Mihaiu, D.M., Opreana, A. and Cristescu, M.P., 2010. Efficiency, effectiveness and performance of the public sector. *Romanian Journal of Economic Forecasting*, 4(1), pp.132–147.
- Mohd Azam, M.A., 2003. Sistem kelulusan perancangan di bawah peruntukan Akta

- Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) dan Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56). *Seminar Pentadbiran dan Perundangan Tanah Untuk Pegawai Daerah / Pentadbir Tanah Semenanjung Malaysia*. 2003 INSTUN, Institut Tanah dan Ukur Negara, Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi, Behrang 35950, Perak Darul Ridzuan.
- Mohd, I., Ahmad, F. and Arbi, E., 2011. One Stop Centre as a boon to property development approval process. A case study: City Hall of Kuala Lumpur. *Journal of Design and Built Environment*, 8(1).
- Mohd Shahrizan, S., 2021. *SBKS & Block Title Berdasarkan Amalan PTG Johor*, Nyumba, T., Wilson, K., Derrick, C.J. and Mukherjee, N., 2018. The use of focus group discussion methodology: Insights from two decades of application in conservation. *Methods in Ecology and evolution*, 9(1), pp.20–32.
- Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, 2021a. *Laporan Hakmilik Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor*,
- Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, 2019. *Laporan Prestasi Terimaan Hasil Negeri Johor dari tahun 2015 hingga 2019*, Johor Bahru, Johor.
- Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, 2021b. *Practical Guide Serah Balik Kurnia Semula, Pindaan Pelan Susun Atur dan Pembangunan Secara Blok*,
- Pejabat Perbendaharaan Negeri Johor, 2019. *Laporan Terimaan Hasil Kerajaan Negeri Johor 2015-2018*, Pejabat Kewangan Negeri Johor, Negeri Johor.
- Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020a. *Laporan SBKS 2020*, Bahagian Pembangunan, PTG Negeri Johor, Nusajaya.
- Pejabat Tanah Johor Bahru, 2020b. *My Portfolio Pembantu Tadbir (Unit SBKS, Pejabat Tanah Johor Bahru)*,
- Rainey, H.G., Backoff, R.W. and Levine, C.H., 1976. Comparing public and private organizations. *Public administration review*, 36(2), pp.233–244.
- Rashid, A.A., 2012. The role of urban governance to enhance Kuala Lumpur City-Region development. *Global Journal of Human Social Science Arts & Humanities*, 12(12), pp.16–24.
- Ratcliffe, J., 1978. *An introduction to urban land administration*, Estates Gazette.
- Ratcliffe, J., Stubbs, M. and Keeping, M., 2009. *Urban planning and real estate development*, Routledge.
- Ratcliffe, J., Stubbs, M. and Shepherd, M., 2004. *Urban planning and real estate development*, Taylor & Francis.



- Rinaldi, M., Montanari, R. and Bottani, E., 2015. Improving the efficiency of public administrations through business process reengineering and simulation. *Business Process Management Journal*, 21(2), pp.419–462.
- Salleh, D., 2009. *Improving Off-side Infrastructure Provision Through the Planning Approval System in Peninsular Malaysia*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Sambasivan, M. and Soon, Y.W., 2007. Causes and effects of delays in Malaysian construction industry. *International Journal of project management*, 25(5), pp.517–526.
- Saunders, M., Lewis, P. and Thornhill, a., 2009. *Research Methods for Business Students*,
- Saxena, Anupam and Saxena, Anurag, 2019. Case study: A Research Method. *Voice of Intellectual Man- An International Journal*, 9(2), p.55.
- Seow, C.L., 2019. *Surrender Back & Re-alienation (SBKS) Johor From Private Perspective*, Mesra Ukur Sdn. Bh, Johor, Malaysia.
- Shafii, H. and Miskam, N., 2011. Pembentukan penunjuk dan indeks kualiti hidup bagi mengukur kesejahteraan hidup masyarakat di Pekan Parit Raja, Johor.
- Shahzad, W.M., Hassan, A. and Rotimi, J.O.B., 2021. The challenges of land development for housing provision in New Zealand. *Journal of Housing and the Built Environment*, (0123456789). Available at: <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09896-z>.
- Siddiquee, N.A., 2008. Service delivery innovations and governance: the Malaysian experience. *Transforming government: people, process and policy*.
- Sim, V., Oelofse, C. and Todes, A., 2004. 'eThekwini Municipality: Assessment of the municipality's environmental and planning processes. *Report to the Ethekwini Municipality*.
- Subedi, G.P., 2016. Land Administration and Its Impact on Economic Development. , p.250.
- Suhailizan, S., 2020. *Kebenaran merancang & serah balik kurnia semula*, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai, Johor.
- Suhailizan, S., Amirul Haffiz, A. and Shahrizan, S., 2018. Pembangunan Tanah - Perkaitan antara Kanun Tanah Negara 1965 dengan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976. *Jurnal Pentadbiran Tanah*.
- Sutherland, B., 2019, *Engineering plan approval – more consents from Councils? Planning Plus* [Online]. Available at:

- <https://www.planningplus.co.nz/post/engineering-plan-approval-more-consents-from-council>.
- Tan, A.A.L., 1996. *Project management in Malaysia: A comprehensive approach for successful management of property development projects from inception until completion*, Synergy Books International.
- The World Bank, 2022, *Ease of Doing Business Rankings* [Online]. Available at: <https://archive.doingbusiness.org/en/rankings>.
- Theakston, K., 1995. *The civil service since 1945*, Wiley-Blackwell.
- Thomson, P., 1992. Public sector management in a period of radical change: 1979–1992. *Public Money & Management*, 12(3), pp.33–41.
- Tiesdell, S. and Allmendinger, P., 2005. Planning tools and markets: Towards an extended conceptualisation. *Planning, public policy & property markets*, pp.56–76.
- Tuli, F., 2011. Review Article The Basis of Distinction Between Qualitative and Quantitative Research in Social Science : Reflection on Ontological , Epistemological and Methodological Perspectives.
- Ulibarri, N., 2018. Does collaboration affect the duration of environmental permitting processes? *Journal of Environmental Planning and Management*, 61(4), pp.617–634. Available at: <https://doi.org/10.1080/09640568.2017.1327845>.
- UNECE, 1996. *Land Administration Guidelines*,
- Yeap, C., 2018. Cover Story: Sizeable land income for states complicates housing issue. *The Edge Malaysia*. Available at: <https://www.theedgemarkets.com/article/cover-story-sizeable-land-income-states-complicates-housing-issue>.
- Yin, R.K., 2009. Case study research: design and methods, Applied Social Research Methods Series. *Book*, 5.
- Yusoff, M.R.B.M., 2004. TANAH PERTANIAN KEPADA BANGUNAN KAJIAN KES : MBBJ DAN MPJBT MOHD ROZAIDI BIN MD YUSOFF Laporan projek ini di kemukakan Sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat Penganugerahan ijazah Sarjana Muda Sains Pengurusan Harta Tanah Fakulti Kejuruteraan Dan Sai. , p.98.
- Zaheer, A., Mushtaq, K. and Ishaq, H.M., 2008. Reengineering the procurement process in a public sector organization: A case study. *APДAKTYU KEHEIII*,

p.145.

Zainal, Z., 2007. Case study as a research method. *Jurnal Kemanusiaan bil*, 9.

Zainudin, L., Yusoff, Z.M., Sulaiman, S.A. and Abu, J., 2021. Land Conversion Processes and Local Community Assessment in The District of Petaling. *PLANNING MALAYSIA*, 19.

## SENARAI PENERBITAN

### Artikel

Ariff, A. H., Samsudin, S. and Ahmad, M.H., 2020. Surrender and re-alienation approval process: A review of emerging issues and way forward from evidence base. *Journal of Critical Reviews*, 7(16).

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(18). doi: 10.21837/pm.v19i18.1035.

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(18). <https://doi.org/10.21837/pm.v19i18.1029>

Hakim, A.M., Samsudin, S. and Haffiz, A.A., 2021, March. Land alienation in the johor bahru district area: the factors of unsuccessful response of Form 5A, National Land Code 1965. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 683, No. 1, p. 012013). IOP Publishing.

Rohani, A., Suliman, S., Ariff, A.H., Sahid, M.S. and Senan, M.A.A., Towards Water Security: Water Resource Management Praxis in Johor Land Administration. International Federation of Surveyor, 10-14 Mei 2020. Amsterdam, Netherland.

Challenges and Practices in The Land Administration of Solar Farming Development in Johor, Malaysia. Azmi ROHANI, Mohd Shahrizan SAHID, Suhailizan SULIMAN, Amirul Haffiz ARIFF, and Muhammad Ammar Akmal SENAN. International Federation of Surveyor, 10-14 Mei 2020. Amsterdam, Netherland.

**Buku**

Suhailizan, Suliman (2019). *Kompilasi Penulisan Pengambilan Balik Tanah di Negeri Johor*. Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor. Malaysia.

Amirul Haffiz, A. (2020). *Penarafan Bintang Pentadbiran Tanah*. Universiti Teknologi Malaysia dan Akademi Perkhidmatan Tadbir Negeri Johor. Malaysia.