

PENGELUARAN HAKMILIK BLOK SELEPAS KELULUSAN
SERAHBALIK KURNIASEMULA DI NEGERI JOHOR

LOW WEE HOW

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi
sebahagian daripada syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Kejuruteraan Sains Dan Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia

November 2006

DEDIKASI

Teristimewa kepada keluargaku, terima kasih diatas segala sokongan dan dorongan untuk sepanjang kajian ini

PENGHARGAAN

Penulis ingin merakamkan penghargaan ikhlas dan mengucapkan ribuan terima kasih kepada Penyelia Projek Sarjana ini, Profesor Madya Dr. Megat Mohamed Ghazali bin Megat Abd. Rahman, di atas segala usaha, bimbingan, tunjuk ajar serta nasihat yang berterusan sepanjang mengendalikan penulisan ini.

Penghargaan ikhlas ini juga ditujukan kepada kakitangan Jurukur Jasa Jaya Sdn. Bhd. En.Yong, Cik.Kangkeswari, En.Sahrizal, Pn.Malinda yang telah menghulurkan bantuan dalam membantu menyediakan maklumat-maklumat yang diperlukan untuk kajian ini.

Penghargaan juga diberikan kepada Pegawai PTG En. Nor Haizat, En.Thomas Ng, En. Azhan, En. Seow dan rakan-rakan seperjuangan Nik, Faizal, Tan, Charles, Irda, Hasnul, Mohidin serta pensyarah-pensyarah FKSG. Segala sokongan dan tunjuk ajar ikhlas daripada kalian semua adalah amat dihargai dan tidak akan dilupakan.

Akhir kata, ribuan terima kasih diucapkan kepada sesiapa yang sama ada secara langsung atau tidak langsung yang sudi membantu penulis dari segi bahan-bahan ilmiah dan sokongan moral di sepanjang projek Sarjana ini.

ABSTRAK

Negeri Johor mengamalkan proses permohonan pembangunan tanah secara Serahbalik Kurniasemula (SBKS) bagi tujuan pembangunan perumahan, perdagangan, pembangunan campuran, pelancongan dan sebagainya. Oleh sebab kaedah SBKS adalah kesemua proses untuk pecah sempadan, pecah bahagian, penyatuan dan tukar syarat dilakukan secara serentak maka ia menimbulkan masalah kepada projek-projek pembangunan mega yang melibatkan ribuan ekar tanah yang telah diluluskan leautnya melalui SBKS oleh Kerajaan, sedangkan tanah yang hendak dibangunkan hanya melibatkan sebahagian sahaja daripada keseluruhan tanah yang dimajukan. Pendaftaran hakmilik blok dicadangkan sebagai jalan penyelesaian kepada projek-projek pembangunan mega yang hendak dibangunkan dimana fasa yang hendak dimajukan akan didaftarkan hakmilik individu sementara fasa yang belum dimajukan akan dijadikan blok-blok pertanian mengikut fasa pembangunan akan datang. Pemaju memohon pendaftaran hakmilik blok untuk menyenangkan pangsariran wang dan mengurangkan beban untuk membayar cukai tanah. Pekeliling PTG Johor Bil. 6/2005 yang dikuatkuasakan pada 1 Jun 2005 telah memberi kesan kepada permohonan pendaftaran hakmilik blok kerana terdapat beberapa syarat-syarat yang ketat untuk kelulusan permohonan. Dalam Kajian ini penulis akan mengkaji proses permohonan hakmilik blok selepas kelulusan SBKS. Selain daripada itu kajian ini juga lebih menumpu kepada kesan-kesan kepada projek pembangunan mega selepas penguatkuasaan pekeliling PTG Johor 6/2005 pada tarikh 1hb.Jun 2005.

ABSTRACT

State Johor implementation process Surrender and Re-alienation (SBKS) for land development for housing, commercial and mix development. The method of SBKS is subdivision process together with the partition, amalgamation and conversion, and it became problems of mega housing project, which involved thousand acres of land and the layout plan approved by local authority but the development just involved a part of the all land. Registration block title is suggested as a solution for mega housing project that the development area will be register as individual title and the part for future development will be register as block title. Application registered block title is for simplify the cash flow of developer and reduced burden of quit rent. Circular PTG Johor 6/2005 gazettes on 1st June 2005 were affected the application for registration block title because the requirements for approval are very strict. In this thesis, process application of registration block title after approval SBKS will be discuss. Emphasis on the effect of application to registration block title after Circular PTG Johor 6/2005 gazettes will be given in this thesis.

KANDUNGAN

| BAB | PERKARA | MUKA SURAT |
|------------|--------------------------------|-------------------|
| | PENGESAHAN STATUS TESIS | |
| | PENGESAHAN PENYELIA | |
| | HALAMAN JUDUL | i |
| | PENGAKUAN | ii |
| | DEDIKASI | iii |
| | PENGHARGAAN | iv |
| | ABSTRAK | v |
| | ABSTRACT | vi |
| | KANDUNGAN | vii |
| | SENARAI JADUAL | xi |
| | SENARAI RAJAH | xii |
| | SENARAI SINGKATAN | xiii |
| | SENARAI LAMPIRAN | xiv |
| 1 | PENDAHULUAN | |
| | 1.1 Pengenalan | 1 |
| | 1.2 Pernyataan Masalah | 3 |
| | 1.3 Matlamat Kajian | 5 |
| | 1.4 Objektif Kajian | 6 |
| | 1.5 Skop Kajian | 6 |
| | 1.6 Kepentingan Kajian | 7 |
| | 1.7 Metodologi Kajian | 7 |

| | | |
|----------|---|----|
| 2 | PROSEDUR PEMBANGUNAN TANAH DI NEGERI JOHOR | |
| 2.1 | Pengenalan | 11 |
| 2.2 | Permohonan-permohonan Pembangunan Tanah | 12 |
| | 2.2.1 Permohonan Ubahsyarat Tanah (Sek.124 KTN) | 12 |
| | 2.2.2 Pecah Sempadan Tanah (Sek. 135-139 KTN) | 13 |
| | 2.2.3 Pecah Bahagian Tanah (Sek. 140-145 KTN) | 13 |
| | 2.2.4 Penyatuan Tanah (Sek. 146-150 KTN) | 14 |
| | 2.2.5 Penyerahan Dan Pemberimilikan Semula | 14 |
| 2.3 | Pembangunan Tanah Di Negeri Johor | 15 |
| | 2.3.1 Permohonan SBKS Peringkat I | 16 |
| | 2.3.2 Permohonan SBKS Peringkat II | 18 |
| | 2.3.3 Prosedur Permohonan SBKS I | 18 |
| | 2.3.4 Prosedur Permohonan SBKS II | 21 |
| 2.4 | Rumusan | 25 |
| | | |
| 3 | PENGELUARAN HAKMILIK BLOK | |
| 3.1 | Pengenalan | 26 |
| 3.2 | Definasi Hakmilik Blok | 28 |
| | 3.2.1 Dokumen Untuk Hakmilik Blok | 30 |
| | 3.2.2 Projek Pembangunan Mega | 30 |
| 3.3 | Pekeliling PTG Johor Bil. 6 Tahun 2005 | 31 |
| | 3.3.1 Syarat-syarat permohonan Hakmilik Blok | 32 |
| 3.4 | Prosedur Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok | 33 |
| | 3.4.1 Pengiraan Premium Untuk Permohonan SBKS | 36 |
| | 3.4.2 Pengiraan Cukai Tanah | 37 |
| | 3.4.2.1 Kutipan Cukai Tahun Pertama | 38 |
| | 3.4.2.2 Pelaksanaan Kadar Baru Cukai Tanah | 38 |
| | 3.4.3 Bayaran Ukur | 40 |
| 3.5 | Pelepasan Hakmilik Blok | 41 |
| 3.6 | Rumusan | 42 |

| | | |
|----------|--|----|
| 4 | KES KAJIAN | |
| 4.1 | Pengenalan | 43 |
| 4.2 | Kes Kajian 1: Projek Pembangunan Taman Kempas Indah | 44 |
| 4.2.1 | Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok Untuk ProjekPembangunan Kempas Indah | 47 |
| 4.2.2 | Kelulusan Permohonan Hakmilik Blok Untuk Taman Kempas Indah | 48 |
| 4.3 | Kes Kajian 2: Projek Pembangunan Muar Coastal | 50 |
| 4.3.1 | Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok Bagi Projek Pembangunan Muar Coastal | 52 |
| 4.3.2 | Kelulusan PerbohonanUntuk Projek Muar Coastal | 53 |
| 4.4 | Kes Kajian 3: Projek Pembangunan Taman Pulau Indah II | 55 |
| 4.4.1 | Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok Bagi Projek Pembangunan Taman Pulau Indah II | 57 |
| 4.4.2 | Kelulusan Permohonan Hakmilik Blok Untuk Taman Pulai Indah II | 58 |
| 4.5 | Kes Kajian 4: Taman Lagenda Putra | 60 |
| 4.5.1 | Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok Bagi Projek Pembangunan Taman Lagenda Putra | 62 |
| 4.5.2 | Kelulusan Permohonan Hakmilik Blok Untuk Projek Taman Lagenda Putra | 64 |
| 4.6 | Kes Kajian 5: Taman Bestari Indah | 65 |
| 4.6.1 | Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok Bagi Projek Pembangunan Taman Bestari Indah | 68 |
| 4.6.2 | Kelulusan Permohonan Hakmilik Blok Untuk Projek Taman Bestari Indah | 69 |
| 4.7 | Rumusan | 71 |
| 5 | ANALISIS KAJIAN | |
| 5.1 | Pengenalan | 72 |
| 5.2 | Pengumpulan Data | 72 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 5.3 | Analisis Data | 73 |
| 5.4 | Penguatkuasaan Pekeliling PTG Johor 6/2005 | 74 |
| 5.4.1 | Kepentingan Penguatkuasaan Pekeliling PTG Johor 6/2005 | 75 |
| 5.4.2 | Kesan-kesan Dari Penguatkuasaan Pekeliling PTG Johor 6/2005 | 76 |
| 5.5 | Kesan-kesan Terhadap Bidang Perumahan Di Negeri Johor | 77 |
| 5.5.1 | Permohonan Ditangguhkan | 78 |
| 5.5.2 | Bebanan Untuk Penjelasan Tuntutan Borang 5A Dan Cukai Tahunan | 81 |
| 5.5.3 | Tempoh Hakmilik Blok Terlalu Singkat | 86 |
| 5.5.4 | Menggalakkan Pembangunan Berbahagian | 87 |
| 5.6 | Tindakan Yang Diambil Oleh PTG Johor | 90 |
| 5.7 | Cadangan-cadangan Untuk Mengatasi Masalah | 90 |
| 5.7.1 | Pelanjutan Tempoh Hakmilik Blok | 91 |
| 5.7.2 | Keluasan Untuk Permohonan | 91 |
| 5.7.3 | Pelanjutan Hakmilik Blok Yang Didaftar Sebelum Penguatkuasaan Pekeliling PTG Johor 6/2005 | 92 |
| 5.7.4 | Menubuhkan Kategori Khas Untuk Hakmilik Blok | 92 |
| 5.7.5 | Hakmilik Individu Sebagai Syarat Kelulusan Sijil Kelayakan Menduduki | 93 |
| 5.8 | Rumusan | 93 |
| 6 | KESIMPULAN KAJIAN | |
| 6.1 | Pengenalan | 95 |
| 6.2 | Kesimpulan Kajian | 95 |
| 6.3 | Cadangan Kajian Lanjutan | 97 |
| | BIBLIOGRAFI | 100 |
| | LAMPIRAN | |

SENARAI JADUAL

| No. JADUAL | TAJUK | MUKA SURAT |
|------------|--|------------|
| 2.1 | Prosedur Permohonan SBKS I | 18 |
| 2.2 | Prosedur Permohonan SBKS II | 23 |
| 4.1 | Jenis Pembangunan Bagi Projek Perumahan Taman Kempas Indah | 45 |
| 4.2 | Permohonan Hakmilik Blok Bagi Taman Kempas Indah | 47 |
| 4.3 | Bayaran Untuk Pendaftaran Hakmilik | 49 |
| 4.4 | Jenis Pembangunan Bagi Projek Muar Coastal | 51 |
| 4.5 | Permohonan Hakmilik Blok Bagi Projek Muar Coastal | 52 |
| 4.6 | Bayaran Untuk Pendaftaran Hakmilik (Muar Coastal) | 54 |
| 4.7 | Jenis Pembangunan Bagi Pulau Indah II | 55 |
| 4.8 | Permohonan Hakmilik Blok Bagi Taman Pulau Indah II | 57 |
| 4.9 | Bayaran Untuk Pendaftaran Hakmilik (Taman Pulau Indah II) | 59 |
| 4.10 | Jenis Pembangunan Bagi Taman Lagenda Putra | 60 |
| 4.11 | Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok Bagi Taman Lagenda Putra | 52 |
| 4.12 | Bayaran Untuk Pendaftaran Hakmilik (Taman Lagenda Putra) | 64 |
| 4.13 | Jenis Pembangunan Bagi Taman Bestari Indah | 66 |
| 4.14 | Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok Bagi Taman Bestari Indah | 68 |
| 4.15 | Bayaran Untuk Pendaftaran Hakmilik (Taman Bestari Indah) | 70 |
| 5.1 | Kelulusan Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok | 75 |
| 5.2 | Tuntutan Borang 5A Dan Cukai Tahunan | 79 |
| 5.3 | Tempoh Penyiapan Projek Perumahan | 84 |

SENARAI RAJAH

| NO. RAJAH | TAJUK | MUKA SURAT |
|-----------|---|------------|
| 1.1 | Metodologi Kajian | 10 |
| 3.1 | Permohonan Pembangunan Secara SBKS | 26 |
| 3.2 | Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok Selepas Kelulusan SBKS | 27 |
| 3.3 | Pelan Leaut Yang Diluluskan Oleh PBT | 28 |
| 3.4 | Pelan Permohonan Hakmilik Blok | 29 |
| 3.5 | Prosedur Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok | 33 |
| 4.1 | Pelan Lokasi (Taman Kempas Indah) | 45 |
| 4.2 | Pelan Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok (Taman Kempas Indah) | 48 |
| 4.3 | Pelan Lokasi (Projek Muar Coastal) | 50 |
| 4.4 | Pelan Permohonan Pendaftaran Hakmilik Blok (Muar Coastal) | 53 |
| 4.5 | Pelan Lokasi (Taman Pulau Indah II) | 55 |
| 4.6 | Pelan Permohonan Hakmilik Blok (Taman Pulau Indah II) | 58 |
| 4.7 | Pelan Lokasi (Taman Lagenda Putra) | 60 |
| 4.8 | Pelan Permohonan Hakmilik Blok (Taman Lagenda Putra) | 63 |
| 4.9 | Pelan Lokasi (Taman Bestari Indah) | 66 |
| 4.10 | Pelan Permohonan Hakmilik Blok (Taman Bestari Indah) | 69 |

SENARAI SINGKATAN

| | | |
|----------------|---|--------------------------------------|
| CFO | - | Sijil Kelayakan Menduduki |
| KTN | - | Kanun Tanah Negara |
| LJT | - | Lembaga Jurukur Tanah |
| MBJB | - | Majlis Bandaraya Johor Bahru |
| m ² | - | meter persegi |
| PBN | - | Pihak Berkuasa Negeri |
| PBT | - | Pihak Berkuasa Tempatan |
| PTD | - | Pejabat Tanah Daerah |
| PTG | - | Pengarah Tanah dan Galian |
| PPS | - | Penyerahan dan Pemberimilikan Semula |
| RM | - | Ringgit Malaysia |
| SBKS | - | Serahbalik Kurnia Semula |
| Sek. | - | Seksyen |

SENARAI LAMPIRAN

| NO. LAMPIRAN | TAJUK |
|---------------------|--|
| A | Pekeliling PTG Johor 6/2005 |
| B | Garis Panduan Permohonan SBKS I |
| C | Garis Panduan Permohonan SBKS II |
| D | Surat Kelulusan Permohonan Hakmilik Blok |
| E | Borang 5A (Sek.81 dan 82 KTN) |
| F | Dokumen Pendaftaran Hakmilik Blok (Borang 11AK) |
| G | JPU 94 (Kadar Permium) |
| H | JPU 95 (Kadar Cukai Tahunan) |
| I | Jadual Ke-13 Yang Diperuntukan Dalam Peraturan 99(1), Peraturan-peraturan Jurukur Tanah Berlesen 1959 |
| J | Prosedur Pendepositan Bayaran Ukur Ke LJT |
| K | Soalan Temubual Dengan Pegawai PTG |
| L | Soalan Temubual Dengan Pengurus (Syarikat Pemaju) |
| M | Soalan Temubual Dengan Jurukur Berlesen |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Beberapa perkara yang perlu dilaksanakan dalam proses pembangunan tanah adalah pecah sempadan, pecah bahagian, penyatuan tanah, tukar syarat, dan serahbalik kurnia semula. Oleh itu, akan timbul pelbagai jenis permohonan kepada pihak pemaju. Untuk memudahkan kerja semua pihak, pemaju akan melakukan semua proses-proses yang terbabit dalam pecah sempadan, pecah bahagian, penyatuan tanah dan tukar syarat melalui satu permohonan sahaja iaitu permohonan dinamakan sebagai Serahbalik Kurnia Semula di bawah peruntukan KTN seksyen 204A hingga seksyen 204H.

Keistimewaan penggunaan kaedah Serahbalik Kurnia Semula adalah kesemua proses untuk pecah sempadan, pecah bahagian, penyatuan dan tukar syarat dilakukan secara serentak. Ini bermakna pemohon atau pemaju hanya perlu membuat permohonan sekali sahaja.

Dalam negeri Johor, Kerajaan telah mengadakan dasar dimana pemilik atau pemaju tanah yang hendak membangunkan tanah sebagai kawasan perumahan, perdagangan, industri atau pelbagai kegunaan, hendaklah terlebih dahulu mendapatkan kelulusan pada dasarnya dari Kerajaan Negeri. Dengan adanya kelulusan secara dasar, tuan tanah dapat dari mula mengetahui sama ada tanahnya boleh dirancang semula kegunaannya. Kelulusan ini juga memberi peluang kepada pemilik atau pemaju untuk membuat perancangan awal mengenai konsep pembangunan yang akan dilaksanakan supaya selaras dengan Pelan Tempatan atau Pelan Leaut.

Prosedur yang disebut sebagai Serahbalik Kurnia Semula Peringkat I dan II (SBKS I dan SBKS II) yang diuruskan oleh Pengarah Tanah dan Galian (PTG) menyatukan dan memproses secara serentak permohonan pecah sempadan atau pecah bahagian dengan ubahsyarat. Untuk tujuan itu tuan tanah menyerahkan dahulu tanah kepada Kerajaan. Ini bermakna pada prinsipnya tanah menjadi tanah Kerajaan, sekaligus memansuhkan semua syarat kegunaan tanah dan sekatan kepentingan yang dikenakan pada tanah berkenaan.

Selepas mendapat kelulusan SBKS I daripada Pihak Berkuasa Negeri, tuan tanah boleh memohon Kebenaran Merancang dari Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) atau kelulusan Pelan Susunatur dari Pihak Berkuasa Tempatan yang lain. Apabila Kebenaran Merancang atau Pelan Susunatur telah diluluskan, SBKS II akan diproses oleh Pengarah Tanah dan Galian (PTG) dan sekiranya diluluskan, Kerajaan mengurniakan balik tanah kepada pemilik seolah-olah ia tanah Kerajaan tertakluk kepada kegunaan dan syarat-syarat baru dengan Hakmilik berasingan mengikut kegunaan yang ditetapkan dalam Pelan Susunatur atau Pelan Tempatan yang telah diluluskan. Mana-mana tanah yang ditetapkan untuk kegunaan awam seperti sekolah, kawasan lapang, rumah ibadat akan kekal menjadi tanah rizab Kerajaan Negeri.

1.2 Pernyataan Masalah

Mohd. Mazlan Suleiman (2004), telah menyatakan bahawa perihal tanah (*land matter*) merupakan isu utama dan terpenting dalam perbincangan sesuatu projek pembangunan tanah. Cadangan pembangunan akan menjadi tidak bermakna sekiranya isu tanah tidak dapat ditangani dengan cekap pada peringkat awal pembangunan. Pengurus projek dan perunding yang terlibat dalam pembangunan tanah biasanya enggan mengendalikan urusan tanah kerana perkara ini mengambil masa yang panjang dan memerlukan prosidur yang rumit dan leceh.

Oleh sebab kaedah SBKS adalah kesemua proses untuk pecah sempadan, pecah bahagian, penyatuan dan tukar syarat dilakukan secara serentak maka ia menimbulkan masalah kepada projek-projek pembangunan mega yang melibatkan ribuan ekar tanah yang telah diluluskan leutnya melalui SBKS oleh Kerajaan, sedangkan tanah yang hendak dibangunkan hanya melibatkan sebahagian sahaja daripada keseluruhan tanah.

Hakmilik blok dicadangkan sebagai jalan penyelesaian kepada projek-projek pembangunan mega yang melibatkan ribuan ekar tanah. Mengikut pekeliling PTG Johor Bil. 5/1986 berhubung dengan kutipan bayaran secara beransur untuk perakuan SBKS yang telah dimansuhkan pada tahun 1993 ada menyebut bahawa bagi unit-unit yang belum dijelaskan borang 5A, hakmilik pertanian akan didaftarkan sebagai hakmilik blok. Fasa yang hendak dimajukan akan didaftarkan hakmilik individu sementara fasa yang belum dimajukan akan dijadikan blok-blok pertanian mengikut fasa pembangunan akan datang. Pendaftaran hakmilik blok juga telah memberi peluang kepada pemaju daripada bebanan cukai. Dari segi perancangan apa yang diamalkan sekarang ini amat bersesuaian kerana dalam projek-projek pembangunan mega ini keperluan awam dapat dirancangkan lebih kemas dan menyeluruh.

Pendaftaran hakmilik blok amat penting bagi bidang perumahan tetapi pengeluaran hakmilik blok tanpa kawalan juga menimbulkan beberapa masalah

terutamanya banyak tanah telah mendapat kelulusan SBKS tetapi tidak membangunkan tanah berkenaan. Selain daripada itu banyak tuan tanah telah menjual tanah itu dengan kelulusan SBKS dan mendapatkan harga yang lebih tinggi berbanding dengan tanah yang biasa. Kerajaan berpendapat bahawa banyak tuan tanah memohon SBKS bukan untuk pembangunan tetapi dengan tujuan menaikkan nilai harga tanah maka satu pekeliling diperlukan untuk mengawal aktiviti permohonan pendaftaran hakmilik blok. Terdapat beberapa projek perumahan tidak menukarkan hakmilik blok ke hakmilik individu apabila projek berkenaan telah disiapkan. Contohnya, Bandar Putra di Kulai telah menyiapkan salah satu fasa pembangunannya dan rumah-rumah berkenaan telah mendapat Sijil Kelayakan Menduduki (CFO) pada tahun 1996 tetapi hakmilik individu didaftarkan pada tahun 2006. Dalam kes ini kerajaan negeri telah mengalami kerugian dari segi pemungutan cukai selama sepuluh tahun. Oleh itu PTG telah mencadangkan pekeliling PTG Johor 6/2005 untuk mengawal aktiviti-aktiviti pendaftaran hakmilik blok

Pekeliling PTG Johor 6/2005 yang dikuatkuasakan pada 1 Jun 2005 telah menjadikan sebagai garis panduan kepada pegawai-pegawai PTG dan pemaju-pemaju di negeri Johor mengenai prosidur permohonan dan syarat-syarat kelulusan untuk pengeluaran hakmilik blok. Pekeliling ini telah menyatakan beberapa syarat-syarat yang baru untuk tujuan mengawal aktiviti-aktiviti permohonan hakmilik blok. (Sila rujuk Lampiran A)

Pekeliling PTG Johor Bil. 6/2005 telah menambahkan beberapa syarat-syarat untuk permohonan pengeluaran hakmilik blok selepas kelulusan SBKS. Syarat-syarat berkenaan telah memberi kesan kepada projek pembangunan mega seperti hakmilik blok hendaklah didaftarkan sebagai hakmilik individu dalam tempoh 5 tahun dari tarikh hakmilik didaftarkan. Sekiranya gagal, kelulusan serahbalik dan kurnia semula atas hakmilik blok tersebut akan terbatal. Ini telah memberi kesan yang ketara kepada projek perumahan mega kerana kebanyakan projek berkenaan menggunakan tempoh masa yang lebih daripada 10 tahun untuk menjayakan sesuatu projek. Contoh projek berkenaan di

negeri Johor adalah seperti Kota Masai, Johor Jaya, Permas Jaya, Bandar Seri Alam dan sebagainya.

Selain daripada itu, tidak kurang 80 hektar / 200 ekar atau 50% daripada keluasan yang tersebut (mana yang lebih tinggi) hendaklah didaftarkan sebagai hakmilik individu (termasuk perumahan kos rendah) dan baki daripadanya akan didaftar sebagai hakmilik blok mengikut keperluan fasa pembangunan yang dicadangkan oleh tuan tanah. Syarat ini terlalu ketat terhadap bidang perumahan kerana keluasan yang diperlukan terlalu besar dan ini memberi kesan ketara kepada projek perumahan terutamanya projek perumahan di luar kawasan MBBJ. Pekeliling PTG Johor 6/2005 juga menambahkan beberapa syarat-syarat yang lain untuk permohonan hakmilik Blok dan ini secara langsungnya akan memberi kesan kepada projek perumahan mega di negeri Johor.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk memberi panduan mengenai proses pelaksanaan dan penjelasan tentang pengeluaran Hakmilik Blok selepas kelulusan Serahbalik dan Kurniaan Semula di Negeri Johor.

1.4 Objektif Kajian

Objektif yang ingin dicapai dalam Kajian ini adalah seperti berikut:

- i. Mengkaji Hakmilik Blok selepas kelulusan Serahbalik Kurniasemula.
- ii. Mengkaji kesan terhadap projek pembangunan perumahan selepas penguatkuasaan Pekeliling PTG Johor 6/2005.

1.5 Skop Kajian

Daripada penyelidikan terhadap penulisan yang terdahulu, didapati terdapat beberapa kajian telah dilakukan untuk mengkaji kaedah Serahbalik dan Kurnia Semula iaitu:-

- i. Perbandingan Kesesuaian Penggunaan Penyerahan Balik dan Pemberimilikan Semula Tanah di Bawah S 204A hingga 204H dengan S 197 dan 76, KTN oleh Law Chee Pei (2000).
- ii. Proses Permohonan untuk Pembangunan Tanah di Negeri Sembilan : Amalan dan Undang-undang. Mohd. Mazlan Suleiman (2004).
- iii. Perbandingan Proses Penyerahan Balik dan Pengurniaan Semula antara Negeri Johor dan Melaka. Ahmad Salhin Bin Mustapa (1999).

Walau bagaimanapun, kajian yang dilakukan oleh Law Chee Pei (2000) dan Mohd. Mazlan Suleiman (2004) hanya menyentuh amalan Penyerahan Balik dan Pemberimilikan Semula (PPS) di Negeri Sembilan. Kajian dari Ahmad Salhin (1999) lebih menumpu kepada perbandingan Sistem permohonan Penyerahan Balik dan Pengurniaan Semula di antara Negeri Johor dan Melaka.

Dalam Kajian ini penulis akan mengkaji proses permohonan hakmilik blok selepas kelulusan SBKS. Selain daripada itu kajian ini juga lebih menumpu kepada kesan-kesan kepada projek pembangunan mega selepas penguatkuasaan pekeliling PTG Johor 6/2005 pada tarikh 1hb.Jun 2005. Disebabkan oleh sistem pentadbiran tanah yang berbeza antara negeri, maka kajian ini hanya dikhususkan kepada pengeluaran hakmilik blok di negeri Johor sahaja.

1.6 Kepentingan Kajian

Berdasarkan kepada pernyataan masalah dan objektif di atas, maka hasil kajian ini akan memberi faedah kepada organisasi dan individu yang terlibat secara langsung dalam proses pembangunan tanah. Antara pihak yang akan mendapat faedah dari hasil kajian ini ialah:

- i. Pemilik-pemilik tanah atau Pemaju Perumahan yang akan terlibat secara langsung dalam pembangunan tanah.
- ii. Perunding-perunding pembangunan tanah seperti jurukur tanah, perancang bandar, arkitek, jurutera awam dan pengurus projek harta tanah.
- iii. Pejabat Tanah dan Galian, Pejabat Tanah Daerah dan Jabatan-jabatan teknikal di negeri Johor. Kajian ini dapat membantu Pejabat Tanah dan Jabatan-jabatan Teknikal memahami masalah yang dihadapi oleh pemilik dan perunding semasa melaksanakan permohonan ini.

1.7 Metodologi Kajian

Dalam kajian ini cuba penulis memahami prosedur permohonan SBKS berdasarkan Garis Panduan yang diterbitkan oleh Unit Maklumat Dan Prosedur Kerja - Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor Darul Ta'zim dan peruntukan undang-undang KTN. Pekeliling-pekelling PTG Johor akan menjadi rujukan utama untuk mengkaji

pengeluaran hakmilik blok di negeri Johor. Bagi menjalankan kajian ini kefahaman berhubung dengan undang-undang dan prosedur perlu dijelaskan terlebih dahulu dan diikuti dengan kajian di lapangan yang melibatkan kerja-kerja penelitian ke atas kes-kes permohonan untuk membengunkan tanah bagi mengenal pasti isu permasalahan yang timbul.

I. Peringkat Pertama – Teoritikal

Dalam bahagian ini, kajian akan ditumpukan kepada aspek-aspek penting yang membawa kepada keperluan untuk mengkaji isu-isu seperti pernyataan masalah, objektif kajian dan kepentingan kajian. Skop dan batasan kajian juga ditentukan pada peringkat ini. Kajian teoritikal akan menerangkan secara teori peruntukan dalam Pekeliling PTG Johor berkenaan kaedah-kaedah permohonan hakmilik blok selepas kelulusan SBKS. Penyelidikan terhadap tesis yang terdahulu juga dilakukan untuk mendapat maklumat mengenai permohonan pembangunan tanah.

II. Peringkat Kedua – Pengumpulan Data

Pada peringkat ini, pengumpulan data untuk kajian akan dilaksanakan. Data dibahagikan kepada dua peringkat yang berasaskan kepada sumber data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer akan merujuk kepada temubual dengan perunding yang terlibat dalam permohonan SBKS dan Pentadbir Tanah dan Daerah. Beberapa kes-kes pengeluaran hakmilik blok bagi projek perumahan mega akan digunakan oleh penulis untuk membuat perbandingan dan penganalisan.

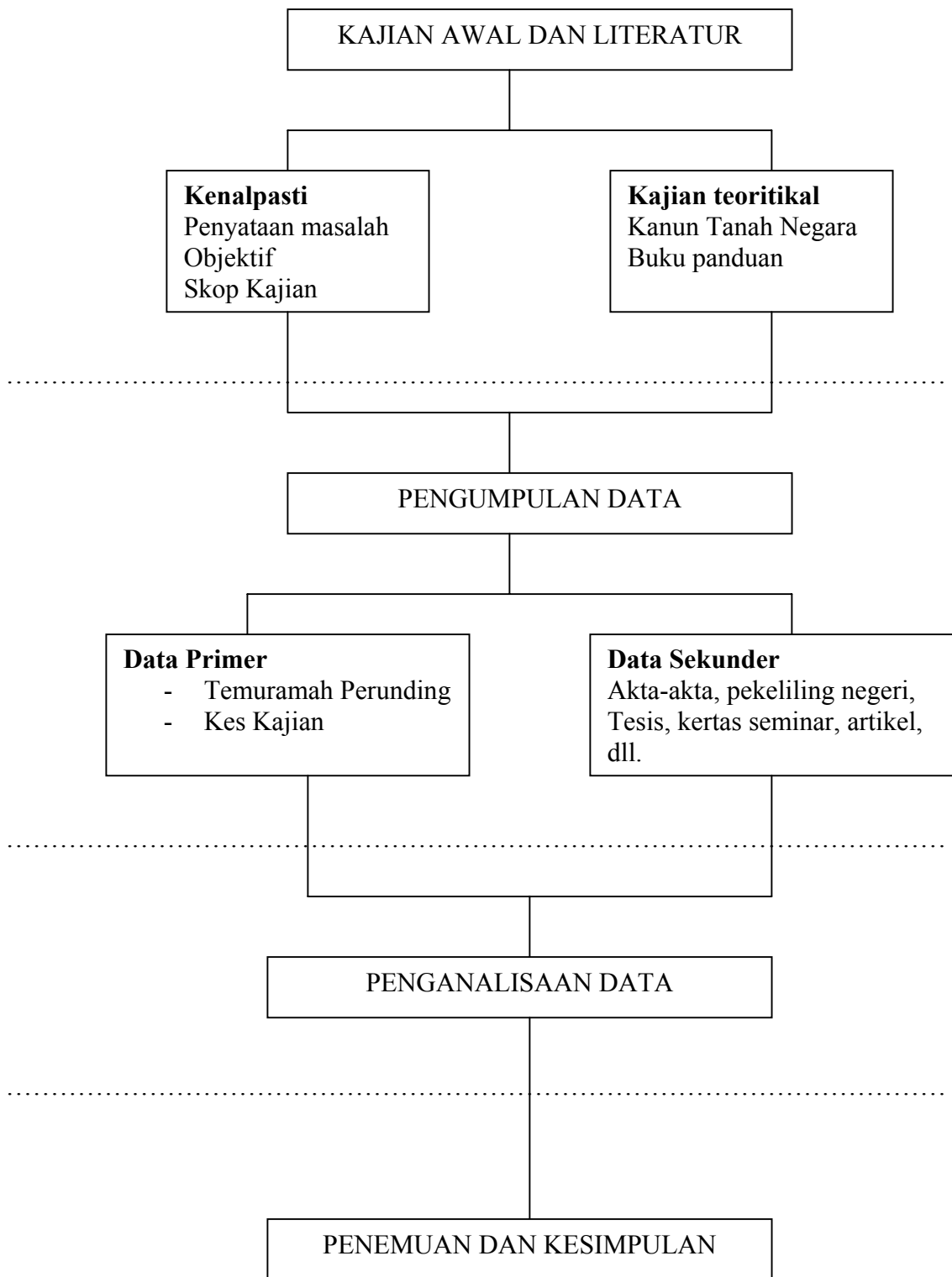
Pengumpulan data sekunder pula diperolehi daripada pembacaan dan rujukan penulis terhadap akta-akta, pekeliling-pekeling, kertas kerja seminar, laporan, buku-buku rujukan dan sumber-sumber lain.

III. Peringkat Ketiga – Penganalisan

Penganalisan secara kualitatif akan digunakan untuk analisis data yang telah diperolehi daripada peringkat kedua. Data yang dikumpul akan diolah dan dipersembahkan semula sebagai hasil penemuan kajian.

IV. Peringkat Keempat – Penemuan dan Kesimpulan

Hasil penemuan daripada analisis dan cadangan dibentangkan dalam peringkat akhir ini. Hasil penemuan yang dibentangkan kelak diharap berupaya membantu pengkaji lain untuk membuat kajian lanjutan. Seterusnya hasil penemuan juga boleh dijadikan rujukan kepada mereka yang akan terlibat secara langsung dalam pembangunan tanah di negeri Johor.



Rajah 1.1: Metodologi Kajian

BIBLIOGRAFI

Buku Teks dan Majalah

Adibah Awang (1991), “Serah Balik dan Kurnia Semula di Negeri Johor”, The Surveyor (Professional Journal of The Institution Of Surveyor Malaysia, Maziza Sdn. Bhd. Kuala Lumpur, halaman 5-9.

Salleh Buang (1993), “Undang-undang Tanah Di Malaysia”, Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Tesis

Abdul Rahman Bin Jamaludin (1998), “Kelewatan Proses Serah Balik Kurnia Semula di Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian bagi Tanah Rizab Melayu. Kes Kajian: Kampung Sinaran Baru, Mukim Tebrau, Johor Bahru.” Projek Sarjana Muda, UTM. (Tidak diterbitkan)

Law Chee Pei (2000). “Perbandingan Kesesuaian Penggunaan Penyerahbalik dan Pemberimilikan Semula Tanah Dibawah Seksyen 204A Hingga Seksyen 204H dan Seksyen 197 dan Seksyen 76, Kanun Tanah Negara, 1965” Projek Sarjana Muda, UTM. (Tidak diterbitkan)

Mohd. Mazlan Suleiman (2004). “Proses Permohonan Untuk Pembangunan Tanah Di Negeri Sembilan: Amalan Dan Undang-undang”. Projek Sarjana Teknologi Malaysia. (Tidak diterbitkan)

Perundangan dan Akta

Manual Kanun Tanah Negara (2003), Koperasi Pegawai Pentadbiran dan Pengurusan Tanah Malaysia Berhad.

Peraturan Tanah Johor 1966, (Pindaan Sehingga 1 Mardh 1997), Malayan Law Journal Sdn. Bhd.

Undang-undang Malaysia, Kanun Tanah Negara 1965, (Pindaan Sehingga 25 Jun 2004), International Law Book Service.

Buku Panduan Prosedur Jabatan Kerajaan (2003), Pentadbiran Tanah, Unit Maklumat & Prosedur Kerja, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor Darul Takzim.