

**TINDAKAN PIHAK BERKUASA NEGERI DAN PIHAK BERKUASA
TEMPATAN TERHADAP KES PELANGGARAN SYARAT GUNA TANAH**

NUR AINI BINTI IDRIS

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

TINDAKAN PIHAK BERKUASA NEGERI DAN PIHAK BERKUASA
TEMPATAN TERHADAP KES PELANGGARAN SYARAT GUNA TANAH

NUR AINI BINTI IDRIS

Laporan Sarjana Sains Ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Syarat
Penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JANUARI 2015

DEDIKASI

Ditujukan Khas Kepada:

*Keluarga Tersayang,
Normah Binti Md. Ali, Idris Bin Mat dan adik-adikku;
Syazwan, Ridzwan, Aiman dan Aina.*

Muhammad Syadzuan Shahimi

dan

Buat Sahabat Seperjuangan.

*Terima Kasih atas Dorongan dan Sokongan.
Semoga Sentiasa Dalam Rahmat Allah S.W.T, Insya Allah.*

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang.

Alhamdulillah, syukur yang tidak terhingga kehadiran Allah Robbul Jalil kerana dengan izin-Nya dapat saya menyempurnakan dan menyiapkan penulisan Projek Sarjana Sains ini. Semoga usaha saya ini dalam menyiapkan penulisan ini menjadi salah satu ibadah dan dapat menambahkan lagi ilmu pengetahuan yang ada.

Setinggi-tinggi ucapan terima kasih kepada Dr. Robiah binti Suratman selaku penyelia yang banyak membantu dan memberi tunjuk ajar, bimbingan dan nasihat yang sangat saya hargai dalam proses menyiapkan penulisan ini. Jutaan terima kasih juga kepada semua para pensyarah Kursus Pentadbiran dan Pembangunan Tanah yang banyak mencurahkan ilmu.

Ucapan terima kasih yang tidak terhingga juga kepada para responden diatas kesudian mereka untuk meluangkan masa, memberikan kerjasama, pandangan dan nasihat berguna kepada saya serta membantu dalam pengumpulan maklumat dan data yang diperlukan bagi tujuan penulisan kajian ini.

Jutaan terima kasih saya ucapkan.

ABSTRAK

Pelanggaran syarat guna tanah adalah satu isu yang sering berlaku dan perlu diberi perhatian. Isu pelanggaran syarat guna tanah bukan sahaja memberi kesan kepada pihak berkuasa, tetapi secara tidak langsung memberi kesan negatif kepada penduduk setempat dan juga alam sekitar. Pelanggaran syarat tanah berlaku disebabkan oleh pelbagai faktor, salah satu faktornya ialah perbezaan penggunaan undang-undang antara Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) selaku pihak yang bertanggungjawab terhadap pembangunan tanah. Kajian ini dijalankan bagi membantu kedua-dua pihak berkuasa, PBN dan PBT dalam menyelesaikan kes pelanggaran syarat yang melibatkan percanggahan undang-undang. Oleh yang demikian, kajian ini akan dijalankan untuk mengenalpasti peruntukan perundangan yang berkaitan dengan kes langgar syarat tanah, mengkaji tindakan yang diambil oleh PBN dan PBT serta mengkaji penggunaan seksyen 108, Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 dalam tindakan yang diambil oleh PBN dan PBT terhadap pelanggaran syarat tanah yang melibatkan perbezaan undang-undang. Bagi mencapai ketiga-tiga objektif, kaedah pengumpulan data diperolehi dari sumber primer dan sumber sekunder. Data primer dari sesi temubual dianalisis bagi mendapatkan hasil akhir. Berdasarkan kepada hasil kajian, tindakan yang diambil oleh PBN dan PBT adalah berbeza mengikut situasi kes dan penggunaan seksyen 108 adalah terpakai dalam tindakan yang diambil oleh PBT Hasil akhir dan cadangan yang dikemukakan diharap dapat memberi manfaat kepada semua pihak yang terlibat dalam menguruskan kes pelanggaran syarat guna tanah yang melibatkan dua perundangan agensi yang berbeza.

ABSTRACT

Breach of land condition is an issue that often occurs and should be given attention. The breach of condition's issue not only affects the authority, but indirect give negative impact on the local and the environment. Breach of conditions caused by various factors, one of the factors is the difference in law between the State Authority (SA) and the Local Authority (LA) as parties responsible for the land development. This research is conducted to help both authorities, the SA and LA in resolving cases involving conflict of laws. Therefore, this study will be conducted to identify the provisions of the legislation relating to the case breach of conditions, study the actions taken by SA and LA, and study the application of section 108, National Land Code (NLC) 1965 for cases breach of land condition that involving difference of laws. To achieve these three objectives, methods of collecting data obtained from primary sources and secondary sources. Primary data from interviews were analyzed to obtain the final result. Based on the findings, action taken by the SA and LA is different according to the circumstances of the case and the application of section 108 is applicable in an action taken by LA. The final results and the suggestions made hopefully can benefit all the parties involved in managing cases of breach of condition of land that involving two different agencies.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGESAHAN STATUS TESIS	
	PENGESAHAN PENYELIA	
	JUDUL	i
	PENGAKUAN PENULIS	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	SENARAI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI SINGKATAN	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xv
1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	4
	1.4 Objektif Kajian	5
	1.5 Skop Kajian	5
	1.6 Kepentingan Kajian	6
	1.7 Metodologi Kajian	7
	1.7.1 Peringkat Pertama: Kajian dan Pembangunan Awal	7
	1.7.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur	7
	1.7.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data	8

1.7.4	Peringkat Keempat: Analisis Data	8
1.7.5	Peringkat Kelima: Kesimpulan dan Cadangan	9
1.8	Susunatur Bab	9
1.8.1	Bab 1: Pengenalan	9
1.8.2	Bab 2: Pembangunan Tanah	10
1.8.3	Bab 3: Kajian Kes	10
1.8.4	Bab 4: Kaedah dan Analisis Kajian	10
1.8.5	Bab 5: Kesimpulan dan Cadangan	10
2	PEMBANGUNAN TANAH	11
2.1	Pengenalan	11
2.2	Guna Tanah	11
2.3	Guna Tanah Oleh Pihak Berkuasa Negeri	12
2.3.1	Syarat Nyata	13
2.3.2	Syarat Tersirat	14
2.4	Guna Tanah Oleh Pihak Berkuasa Tempatan	15
2.4.1	Pengezonan Guna Tanah	18
2.4.2	Undang-undang Kecil Pihak Berkuasa Tempatan	21
2.5	Pelanggaran Syarat Guna Tanah Mengikut Pihak Berkuasa Negeri	28
2.6	Pelanggaran Guna Tanah Mengikut Pihak Berkuasa Tempatan	31
2.7	Gunapakai Seksyen 108, Kanun Tanah Negara Dalam Kes Pelanggaran Syarat Guna Tanah	32
2.8	Kesimpulan	33
3	KAJIAN KES: JOHOR SELATAN	35
3.1	Pengenalan	35
3.2	Johor Selatan	35
3.3	Pejabat Tanah di Johor Selatan	38
3.3.1	Pejabat Tanah Johor Bahru	38
3.3.2	Pejabat Tanah Daerah Kulaijaya	40
3.3.3	Pejabat Tanah Daerah Pontian	41
3.3.4	Pejabat Tanah Daerah Kota Tinggi	42

3.4	Kes Pelanggaran Syarat Tanah di Kawasan Johor Selatan	43
3.5	Pihak Berkuasa Tempatan di Johor Selatan	46
3.5.1	Majlis Bandaraya Johor Bahru	47
3.5.2	Majlis Perbandaran Kulai	49
3.5.3	Majlis Daerah Pontian	50
3.5.4	Majlis Daerah Kota Tinggi	50
3.6	Kes Pelanggaran Guna Tanah di Kawasan Johor Selatan	51
3.7	Kesimpulan	54
4	KAEDAH DAN ANALISIS KAJIAN	55
4.1	Pengenalan	55
4.2	Pelaksanaan Kajian	55
4.2.1	Kaedah Pengumpulan Data	58
4.2.1.1	Kaedah Temubual	58
4.2.2	Bilangan Sampel	59
4.3	Analisis Kajian	60
4.3.1	Latar Belakang Responden	61
4.3.2	Faktor Pelanggaran Syarat Guna Tanah	62
4.3.3	Peruntukan Perundangan Yang Berkaitan Dengan Guna Tanah	65
4.3.4	Pelanggaran Syarat Yang Melibatkan Kanun Tanah Negara dan Zon Guna Tanah	66
4.3.5	Pelanggaran Syarat Yang Melibatkan Kanun Tanah Negara dan Undang-undang Kecil	68
4.3.6	Tindakan Yang Diambil Bagi Kes Pelanggaran Syarat Tanah	69
4.3.7	Penggunaan Seksyen 108, KTN Dalam Tindakan Yang Diambil Oleh Pihak Berkuasa Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan Bagi Kes Pelanggaran Syarat Tanah	73
4.4	Kesimpulan	74
5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	76
5.1	Pengenalan	76

5.2	Penemuan Kajian	76
5.2.1	Pencapaian Objektif 1	77
5.2.2	Pencapaian Objektif 2	78
5.2.3	Pencapaian Objektif 3	78
5.3	Cadangan Penambahbaikan	79
5.3.1	Penglibatan Pihak Berkuasa Negeri Dalam Memberi Ulasan Lesen Premis Perniagaan	80
5.3.2	Kerjasama Antara Pihak Berkuasa Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan	80
5.3.3	Aplikasi Sistem Maklumat Geografi (GIS) Bagi Pelanggaran Syarat Tanah	81
5.4	Limitasi Kajian	82
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	83
5.6	Kesimpulan	83
	BIBLIOGRAFI	85
	Lampiran A - H	90 - 111

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Kuasa Am Bagi Undang-undang Kecil PBT	22
2.2	Dasar Umum Kelulusan Lesen Premis Perniagaan	26
2.3	Undang-undang Kecil Tred Perniagaan dan Perindustrian Mengikut PBT	27
2.4	Bilangan Pelanggaran Syarat Guna Tanah di Daerah Johor Bahru	29
3.1	Bilangan Kes Langgar Syarat Mengikut Tahun	44
3.2	Peta Cadangan Guna Tanah MPKU	49
3.3	Keluasan Pentadbiran MDKT	50
4.1	Justifikasi Penyediaan Borang Temubual	58
4.2	Jumlah Sampel Responden Mengikut Agensi	60
4.3	Kategori Responden	61
4.4	Latar Belakang Responden Mengikut Agensi, Bahagian/Jabatan & Jawatan	62
4.5	Faktor Pelanggaran Syarat Guna Tanah	63
4.6	Perundangan Yang Berkaitan Dengan Guna Tanah	65
4.7	Matrik Pengetahuan dan Penggunaan Seksyen 108	73

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Hierarki Pelan Pembangunan Fizikal	18
2.2	Pengkelasan Zon Guna Tanah	21
2.3	Prosedur Tindakan Penguatkuasaan Pelanggaran Syarat	30
3.1	Peta Daerah Negeri Johor Darul Takzim	36
3.2	Kawasan Iskandar Malaysia	37
3.3	Kronologi Sejarah Penubuhan Pejabat Tanah Johor Bahru	39
3.4	Peta Daerah Johor Bahru Dan Keluasan Mengikut Kawasan Mukim	40
3.5	Pelan Daerah Kulaijaya	41
3.6	Mukim dalam Daerah Pontian	42
3.7	Peta Mukim Daerah Kota Tinggi dan Pengerang Kecil	43
3.8	Pelanggaran Syarat Tanah Pertanian Kepada Industri	44
3.9	Contoh Tadika Swasta dalam Kawasan Taman Perumahan	46
3.10	Kawasan Pentadbiran PBT	47
3.11	Kawasan Pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru	48
3.12	Peta Kawasan Pentadbiran dan Kawalan MDKT	51
3.13	Pelan Guna Tanah	53
4.1	Proses Kajian	57
4.2	Carta Alir Prosedur Pulih Syarat Tanah	71

4.3	Carta Alir Proses Perubahan Rancangan Tempatan (Pindaan Terhadap Blok Perancangan Kecil)	72
-----	---	----

SENARAI SINGKATAN

GIS	-	<i>Geographic Information System</i>
INSTUN	-	Institut Tanah Dan Ukur Negara
JPBD	-	Jabatan Perancangan Bandar & Desa
JPN	-	Jawatankuasa Perancang Negeri
KHSB	-	Kumpulan Hartanah Selangor Bhd.
KM	-	Kebenaran Merancang
KTN	-	Kanun Tanah Negara
MBJB	-	Majlis Bandaraya Johor Bahru
MDKT	-	Majlis Daerah Kota Tinggi
MPKU	-	Majlis Perbandaran Kulai
OSC	-	One Stop Center
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBPT	-	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PTD	-	Pejabat Tanah Daerah
PTJB	-	Pejabat Tanah Johor Bahru
RFN	-	Rancangan Fizikal Negara
RKK	-	Rancangan Kawasan Khas
RS	-	Rancangan Struktur
RT	-	Rancangan Tempatan

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
A	Borang Temubual: Kesan Perbezaan Undang-Undang Antara Pejabat Tanah & Pihak Berkuasa Tempatan Terhadap Kes Pelanggaran Syarat Guna Tanah (PBN)	90
B	Borang Temubual: Kesan Perbezaan Undang-Undang Antara Pejabat Tanah & Pihak Berkuasa Tempatan Terhadap Kes Pelanggaran Guna Tanah (PBT).	92
C	Keratan Akhbar: MB akui rampas tanah, dakwa KHSB langgar syarat	94
D	Keratan Akhbar: 3 Kilang Cemar Sg. Kundang	95
E	Arahan Pesuruhjaya Tanah Dan Galian Kelantan Bil 1/1969	97
F	Borang 7A - Notis Untuk Memulih Pelanggaran Syarat	105
G	Borang 7B - Pelanggaran Syarat: Notis Supaya Menunjukkan Sebab	106
H	Borang Permohonan Lesen Permis	108

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Perkara 74 Perlembagaan Persekutuan telah menetapkan bahawa hal-ehwal tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri. Jadi, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) mempunyai hak ke atas tanah di sesebuah negeri. Seksyen 41, Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 menetapkan bahawa PBN mempunyai kuasa untuk melupuskan tanah kerajaan dan mempunyai hak perkembalian ke atas tanah bermilik. Tanah ditafsirkan oleh seksyen 5, KTN sebagai;

- (a) permukaan bumi dan segala benda yang menjadi permukaan bumi tersebut;
- (b) bumi di bawah permukaan bumi dan segala benda di dalamnya;
- (c) segala tumbuh-tumbuhan dan lain-lain keluaran semulajadi, sama ada atau tidak memerlukan penggunaan buruh secara berkala untuk pengeluarannya, dan sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi;
- (d) segala benda yang bercantum kepada bumi atau yang terpasang dengan kekal kepada apa-apa benda yang bercantum kepada bumi, sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi;
- (e) tanah yang dilitupi air.

Pelupusan tanah oleh PBN boleh dikategorikan kepada dua kategori, iaitu pelupusan secara pemberimilikan dan pelupusan selain daripada pemberimilikan. Pelupusan secara pemberimilikan adalah memberimilik tanah kerajaan selaras dengan seksyen 76, KTN. Pelupusan selain dari pemberimilikan pula ialah melalui

penrizaban tanah kerajaan dan memberi pajakan tanah rizab; mengeluarkan lesen pendudukan sementara atas tanah Kerajaan, tanah rizab dan tanah lombong; mengeluarkan permit mengambil dan mengalih bahan batuan dari mana-mana tanah selain dari tanah rizab hutan; dan mengeluarkan permit penggunaan ruang udara atas tanah kerajaan atau tanah rizab.

Bagi tanah bermilik, tanah tersebut adalah tertakluk kepada tiga kategori penggunaan tanah iaitu, "pertanian", "bangunan" dan "perindustrian" (seksyen 52, KTN). Setelah PBN mengendorskan salah satu daripada kategori tersebut di atas dokumen hakmilik, apa-apa syarat nyata dan syarat tersirat akan terpakai terhadap tanah tersebut. Syarat nyata adalah kategori tanah yang tertakluk kepada suatu kategori sahaja sama ada pertanian, bangunan atau perindustrian menurut kuasa seksyen 121 atau 122. Syarat-syarat tersirat pula sebagaimana yang boleh dipakai menurut kuasa seksyen 115, 116 atau 117.

Menurut Nik Sarulazizie (2006), masalah pelanggaran syarat guna tanah telah lama berlaku dan ini dapat dilihat dengan pembangunan yang dilakukan tanpa mengambil kira syarat yang telah dikenakan ke atas tanah tersebut. Pembangunan kuari secara haram oleh Kumpulan Hartanah Selangor Bhd. (KHSB) yang dilaporkan oleh Utusan Malaysia bertarikh 16 Februari 2012, menyebabkan KHSB bakal kehilangan 234 hektar tanah dengan nilai mencecah RM250 juta. Tanah tersebut tidak pernah ditukar status daripada tujuan asalnya iaitu pertanian dan aktiviti kuari yang dijalankan juga tidak mempunyai sebarang lesen atau kelulusan daripada kerajaan negeri (Utusan Malaysia, 2012).

Masalah pelanggaran syarat ini bukan sahaja memberi kerugian kepada hasil kerajaan negeri, bahkan menyebabkan berlakunya pencemaran alam sekitar. Akhbar Utusan Malaysia bertarikh 15 November 2013 melaporkan tiga buah kilang di Rawang telah diserbu kerana didapati telah melepaskan air kotor dan bahan kimia terlarang ke dalam sungai. Salah sebuah kilang tersebut merupakan premis memproses daging babi yang juga mengusahakan ternakan ikan dalam kolam dan organ dalaman haiwan itu dibuang untuk dijadikan makanan ikan. Air dari kolam tersebut didapati mengalir ke Sungai Kundang, sebelum ke Sungai Sembah dan

Sungai Selangor yang menjadi punca bekalan air mentah. Ketiga-tiga kilang ini dibina dengan melanggar syarat guna tanah sedia ada iaitu pertanian (Utusan Malaysia, 2013).

1.2 Penyataan Masalah

Segala bentuk hal ehwal berkaitan tanah adalah terletak di bawah bidang kuasa dan tanggungjawab Kerajaan Negeri untuk mentadbirnya. Perkara yang berhubung dengan Kerajaan Tempatan pula diperuntukkan di bawah Senarai Negeri iaitu Jadual Kesembilan Butiran 4(a) di dalam Perlembagaan Persekutuan. Bila wujud dua pihak berkuasa yang bertanggungjawab untuk merancang dan mengawal pembangunan maka terbitlah isu-isu yang boleh membawa kepada konflik di antara kedua-duanya (INSTUN, 2007).

Pada masa ini didapati banyak tanah dalam bandar atau pekan yang telah melanggar syarat-syarat yang dinyatakan. Kebanyakan daripada bangunan yang dibina dengan melanggar syarat kegunaan tanah itu telah dibina dengan kebenaran Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) tetapi walaupun demikian pembinaan itu tetap melanggar syarat kegunaan tanah itu kerana undang-undang PBT tidak boleh mengatasi KTN - seksyen 108 (Arahan Pesuruhjaya Tanah Dan Galian Kelantan Bil 1/1969). Mastura (2010) menyatakan bahawa komunikasi antara Majlis Perbandaran dan Pejabat Tanah adalah tidak berkesan kerana adakalanya ulasan dari Pejabat Tanah tidak digunapakai bagi meluluskan lesen-lesen perniagaan contohnya, walaupun syarat guna adalah bangunan kediaman tetapi diberi lesen untuk perniagaan taska atau pusat asuhan kanak-kanak. Jadi, disini wujudnya isu bertentangan syarat guna tanah antara KTN dan undang-undang kecil tempatan.

Isu kedua, adakah KTN mengatasi undang-undang kecil tempatan seperti mana yang diperuntukkan di bawah seksyen 108. Apabila berlakunya bercanggahan undang-undang kecil tempatan dengan KTN, mengikut seksyen 108, segala percanggahan yang terdapat dalam undang-undang kecil tempatan dengan KTN perlu

terhenti setakat mana ianya terpakai sahaja. Seksyen ini memberi kuasa kepada KTN dimana semua undang-undang kecil tempatan tidak boleh mengatasinya. Pernyataan ini dikuatkan lagi dengan kes mahkamah *Ordinary Co Sdn Bhd lwn Lembaga Rayuan Negeri Selangor & Anor*. Pemohon adalah pemilik berdaftar tanah Lot 16994 yang dikategorikan kegunaannya sebagai '*building*' dan syarat nyata yang dikenakan ialah '*commercial building*'. Namun, lot tanah beliau telah dizonkan sebagai ruang terbuka di bawah Pelan Tempatan. Permohonan pemohon untuk kebenaran perancangan untuk mengubah kegunaan Lot 16994 (penukaran zon) daripada ruang terbuka kepada kegunaan komersial telah ditolak atas dasar tidak mematuhi pelan tempatan. Pengezonan Lot 16994 sebagai ruang terbuka adalah berlawanan dengan syarat nyata '*commercial building*' di dalam daftar dokumen hakmilik. Jadi, mahkamah telah memutuskan bahawa seksyen 108, KTN terang-terangan sangat jelas bahawa undang-undang kecil atau sekatan yang dikenakan oleh mana-mana PBT atau perancangan yang mana berlawanan dengan syarat nyata adalah terbatal.

Namun, timbul isu disini sama ada seksyen 108 masih relevan terhadap pembangunan semasa dan setakat manakah penggunaannya? Menurut Md Said & Ismail (2007), undang-undang dan syarat-syarat yang telah ditetapkan di dalam KTN merupakan halangan kepada penggunaan tanah. Undang-undang kecil tempatan, melalui Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan adalah lebih bersifat sejagat dan berdasarkan kepada pembangunan masa kini. Seharusnya, seksyen 108 perlu diselaraskan dengan undang-undang kecil tempatan supaya pembangunan dan perancangan sesuatu kawasan dapat dilaksanakan mengikut arus pembangunan masa kini.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji tindakan terhadap kes pelanggaran syarat guna tanah yang melibatkan penggunaan peruntukan undang-undang yang berbeza oleh PBN dan PBT.

1.4 Objektif Kajian

Objektif bagi kajian ini pula adalah seperti berikut;

- (i) Mengenalpasti peruntukan perundangan berkaitan dengan kes langgar syarat tanah.
- (ii) Mengkaji tindakan yang diambil oleh PBN terhadap pelanggaran syarat guna tanah dan tindakan PBT terhadap pelanggaran zon guna tanah.
- (iii) Mengkaji penggunaan seksyen 108 dalam tindakan yang diambil oleh PBN dan PBT.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini dijalankan untuk mengenalpasti penggunaan peruntukan undang-undang yang berbeza dalam kes pelanggaran syarat guna tanah. Nik Sarulazizie (2006) telah mengkaji tentang penguatkuasaan pelanggaran syarat guna tanah di Johor Bahru tetapi tidak menyentuh kepada undang-undang PBT. Jadi, kajian ini lebih memberi fokus kepada langgar syarat yang melibatkan perbezaan dua undang-undang, iaitu undang-undang PBN dan PBT. Kajian ini juga akan mengkaji kesan penggunaan antara dua undang-undang ini terhadap kes pelanggaran syarat guna tanah. Undang-undang yang bercanggahan dengan KTN, hendaklah terhenti pemakaiannya kepada tanah mengikut seksyen 108, KTN. Jadi, penulis akan melihat sejauh mana penggunaan dan sekatan dalam seksyen ini terpakai kepada undang-undang PBT. Selain itu juga, kajian ini akan mengenalpasti tindakan yang diambil oleh kedua-dua pihak, iaitu PBN dan PBT dalam menanggapi kes pelanggaran syarat tanah yang melibatkan perbezaan undang-undang bagi kes berkaitan seksyen 108.

Bagi mendapatkan maklum balas berkaitan pelanggaran syarat tanah, responden yang terpilih ialah pegawai dari PBN dan PBT. Pegawai dari PBN yang terpilih dalam skop kajian ini adalah pegawai dari Bahagian Penguatkuasaan kerana salah satu dari bidang tugas mereka ialah melibatkan pelanggaran syarat tanah.

Pegawai dari PBT pula akan difokuskan kepada Jabatan Perancangan yang terlibat secara langsung dengan perancangan dalam kawasan pentadbirannya.

Kawasan kajian yang dipilih adalah bahagian Johor Selatan yang melibatkan empat buah daerah, iaitu Johor Bahru, Kulaijaya, Pontian dan Kota Tinggi. Empat daerah ini dipilih berdasarkan kepesatan pembangunan dan juga secara tidak langsung terlibat dengan pembangunan Wilayah Iskandar Malaysia. Permintaan pembangunan yang semakin meningkat menyebabkan kes pelanggaran syarat tanah juga semakin meningkat.

1.6 Kepentingan Kajian

Hasil dari kajian ini diharapkan dapat membantu dan memberi manfaat kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan tanah, seperti:

(i) Pihak Berkuasa Negeri

Membantu PBN dalam membuat keputusan terhadap kes-kes yang melibatkan perbezaan undang-undang lain dengan KTN. Dengan keputusan yang tepat, diharap pembangunan tanah terhadap pemilik tanah tidak terjejas serta dapat meningkatkan lagi hasil pendapatan kepada Kerajaan Negeri.

(ii) Pihak Berkuasa Tempatan

Dalam membuat sesuatu kelulusan terhadap kebenaran merancang, PBT dapat membuat keputusan yang lebih sistematik tanpa mengetepikan undang-undang lain yang ada terutamanya KTN. Hasilnya, pentadbiran PBT akan lebih konsisten dan selari dengan PBN.

(iii) Pemilik tanah

Membantu pemilik tanah mengetahui hak terhadap tanahnya dan perlu selaras dengan undang-undang yang ada supaya pembangunan tanah yang dirancang tidak melanggar syarat yang telah ditetapkan.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian adalah kaedah yang dijalankan bagi mencapai objektif yang telah dibuat. Dalam kajian ini, penulis membahagikan kepada lima peringkat iaitu:

- (i) Peringkat Pertama: Kajian dan Pembangunan Awal
- (ii) Peringkat Kedua: Kajian Literatur
- (iii) Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data
- (iv) Peringkat Keempat: Analisis Data
- (v) Peringkat Kelima: Kesimpulan dan Cadangan

1.7.1 Peringkat Pertama: Kajian dan Pembangunan Awal

Pada peringkat permulaannya menurut Stake (1994), data tentang latar belakang konteks kes perlu diperoleh sepenuhnya, seperti bentuk kes, latar belakang sejarah, konteks fizikal, konteks sosial, ekonomi dan politik, lain-lain yang berkaitan dan, pemberi maklumat tentang kes kajian. Dalam pembangunan awal ini melibatkan pemahaman terhadap guna tanah, syarat guna tanah serta isu atau permasalahan yang timbul. Seterusnya, matlamat dan objektif kajian akan ditetapkan, serta kepentingan kajian kepada pihak-pihak terlibat dapat dikenalpasti.

1.7.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur

Kajian literatur melibatkan pengumpulan data dan maklumat yang diperlukan. Kajian literatur dilaksanakan dengan merujuk bahan-bahan daripada kajian terdahulu, buku-buku, akhbar dan internet berkaitan isu yang dipilih. Sumber perolehan bagi kajian literatur adalah dari tesis, buku, keratan akhbar, pekeliling, internet dan sebagainya.

Dalam peringkat ini, penulis menerangkan berkenaan dengan syarat guna tanah, pelanggaran syarat guna tanah, dan undang-undang yang terlibat. Bagi aspek perundangan pula, penulis membuat rujukan kepada KTN, Akta Kerajaan Tempatan 1976, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 dan Undang-undang Kecil PBT.

1.7.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data

Pendekatan yang digunakan pada peringkat ini ialah kajian kualitatif. Kajian kualitatif lebih kepada data yang tidak boleh dikira. Kajian kualitatif digunakan kerana isu yang dipilih penulis lebih kepada penerokaan dan penelitian perkara-perkara seperti hubungan organisasi dengan pelanggan dari perspektif responden kajian. Data yang dikumpul adalah melalui sumber primer dan sekunder.

Data primer adalah data yang diperolehi hasil daripada sesi temubual yang diadakan bersama pegawai PBN dan pegawai perancang PBT. Sesi temubual dijalankan bagi mengetahui tentang isu pelanggaran syarat guna tanah yang berlaku dan tindakan yang diambil oleh kedua-dua pihak.

Data sekunder pula ialah data dari laporan, statistik, dan sebagainya berkenaan isu yang timbul. Data-data sekunder juga diolah penulis bagi mendapatkan gambaran yang lebih jelas bagi kajian kes pelanggaran syarat guna tanah yang melibatkan undang-undang yang berbeza.

1.7.4 Peringkat Keempat: Analisis Data

Dalam peringkat analisis data, kaedah-kaedah tertentu digunakan bagi mencapai matlamat dan objektif kajian yang telah digariskan. Data-data primer dan sekunder yang diperolehi akan dianalisis untuk menghasilkan satu pernyataan atau konsep. Analisis teks digunakan bagi menganalisis hasil temubual yang dijalankan.

Analisis teks akan diterangkan secara terperinci oleh penulis dalam Bab 4. Hasil dari analisis yang dibuat akan ditunjukkan dalam bentuk jadual dan pernyataan transkrip.

1.7.5 Peringkat Kelima: Penemuan Kajian

Pada peringkat terakhir, hasil dari analisis akan disimpulkan bagi penemuan kajian. Penulis akan memberi beberapa cadangan supaya penambahbaikan dapat dilakukan kepada kajian ini. Kesimpulan adalah berdasarkan kepada keseluruhan kajian dan penemuan kajian. Segala limitasi dan masalah yang dihadapi penulis dalam melakukan kajian ini akan diterangkan supaya kajian lanjutan dapat dilakukan di masa hadapan.

1.8 Susunatur Bab

Kajian ini merangkumi lima bahagian atau pecahan bab yang utama bagi memudahkan pemahaman kajian.

1.8.1 Bab 1: Pengenalan

Bab ini menerangkan dengan jelas berkenaan matlamat dan objektif kajian. Selain itu, bab ini juga menerangkan tentang isu atau permasalahan yang dikaji, skop kajian, kepentingan kajian serta metodologi kajian atau kaedah dalam menjalankan kajian ini.

1.8.2 Bab 2: Pembangunan Tanah

Bab ini pula menerangkan dengan menyeluruh berkenaan syarat guna tanah, syarat nyata dan syarat tersirat, perundangan yang terlibat, pelanggaran syarat guna tanah, dan seksyen 108 KTN yang terlibat.

1.8.3 Bab 3: Kajian Kes

Bab ini menerangkan tentang kawasan kajian yang dipilih iaitu bahagian Johor Selatan. Hal ini merangkumi tentang kes langgar syarat guna tanah dan tindakan yang diambil.

1.8.4 Bab 4: Kaedah dan Analisis Kajian

Bab ini pula menerangkan tentang metodologi dan kaedah yang digunakan oleh penulis bagi setiap peringkat untuk mencapai objektif kajian. Kaedah analisis yang dan bentuk analisis yang digunakan untuk mendapatkan hasil kajian juga diterangkan dalam bab ini.

1.8.5 Bab 5: Kesimpulan dan Cadangan

Bab yang terakhir mengandungi cadangan dan kesimpulan dari hasil kajian. Dalam bab ini juga dicadangkan bagi kajian lanjutan dan kesimpulan bagi keseluruhan kajian yang telah dibuat.

BIBLIOGRAFI

1. Nik Sarulazizie. (2006). *Kajian Ke Atas Penguatkuasaan Pelanggaran Syarat Guna Tanah Di Johor Bahru*. Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Universiti Teknologi Malaysia.
2. Mohd. Asron Mustapha. (2012, Oktober 17). MB Akui Rampas Tanah, Dakwa KHSB Langgar Syarat. *Utusan Malaysia*. diambil pada Februari 2014, dari http://ww1.utusan.com.my/utusan/info.asp?y=2012&dt=0216&pub=Utusan_Malaysia&sec=Dalam_Negeri&pg=dn_03.htm
3. Muhamad Aimy Ahmad. (2013, November 15). 3 Kilang Cemar Sg Kundang. *Utusan Malaysia*. diambil pada Februari 2014, dari http://www.utusan.com.my/utusan/Kota/20131115/wk_05/3-kilangcemarSg.-Kundang#ixzz31eTaq3QB
4. INSTUN. (2007). *Peranan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan Dalam Pembangunan Tanah*. diambil dari seminar siri 16.
5. Arahan Pesuruhjaya Tanah Dan Galian Kelantan Bil 1/1969. (1969). *Rumah-Rumah Kedai Yang Didirikan Di Atas Tanah Dalam Bandar Atau Pekan Dengan Tidak Terlebih Dahulu Di Pecahkan Tanah-Tanah Itu Menjadi Lot Kedai*. diambil pada Mac 2014, dari http://www.ptg.kelantan.gov.my/v3/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=53&Itemid=45http://www.kptg.gov.my/sites/default/files/docman/PKPTG%201985-5.pdf
6. Mastura Binti Osman. (2010). *Kajian Ke Atas Cadangan Penambahbaikan Koordinasi Penguatkuasaan Pelanggaran Syarat Guna Tanah Di Antara Pejabat Tanah Dan Pihak Berkuasa Tempatan*. Sarjana Muda (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Universiti Teknologi Malaysia.

7. Malay Law Journal. (2014). *Ordinary Co Sdn Bhd lwn Lembaga Rayuan Negeri Selangor & Anor*, [2014] 7 MLJ 705.
8. Md Said @ Mohd Zaki Abdullah & Ismail Omar. (2007). *Halangan Pembangunan Tanah: Kajian Kes Di Pulau Duyong Terengganu*. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
9. Stake, R. E. 1994. Case Studies. dalam Denzin, N.K. dan Lincoln, Y. S. (ed) *Handbook of Qualitative Research*. Thousand Oaks, CA: Sage.
10. Malay Law Journal. (1982). *Dr. Ti Teow Seow & Lain-lain lwn Pendaftar Geran-Geran Tanah Negeri Selangor*, [1982] 1 MLJ 38.
11. Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965).(2013). Selangor: International Law Book Services.
12. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). (2006). Kuala Lumpur: Nasional Malaysia Bhd
13. Laman Web Rasmi Majlis Perbandaran Pulau Pinang (MPPP). (2014). *Kebenaran Merancang*, diambil pada Mei 2014, dari <http://www.mppp.gov.my/kebenaran-merancang>
14. PTG Perak. (2007). *Isu Tanah: Peranan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan Dalam Pembangunan Tanah*. PBTT Siri 16. Perak.
15. JPBDJ. (2014). *Sistem Rancangan Pemajuan*. diambil pada Oktober 2014, dari Portal Rasmi Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, <http://jpbd.johor.gov.my/v1/ms/perkhidmatan/rancangan-pemajuan>
16. Draf Rancangan Kawasan Khas, 2020 (2012). *Zon Perancangan PJU 1, PJU 2, SS & PJS, Petaling Jaya 2020*. diambil pada Oktober 2014, dari http://eps.mbpj.gov.my/RKK2020/Peta_Gunatanahv2.pdf
17. The Free Dictionary. (2014). *Law*. diambil pada Oktober 2014, dari <http://www.thefreedictionary.com/>

18. Kamus Dewan Bahasa dan Pustaka Online. (2014). *Undang-undang*. diambil pada Oktober 2014, dari <http://prpm.dbp.gov.my/Search.aspx?k=undang-undang>
19. Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). (2006). Kuala Lumpur: Nasional Malaysia Bhd.
20. Portal Rasmi Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). (2014). *Senarai Perundangan KPKT*. diambil pada November 2014, dari http://www.kpkt.gov.my/kpkt_2013/index.php/pages/view/337
21. MPSNS (2014). *Lesen Premis Perniagaan*. diambil pada November 2014, dari Portal Rasmi Majlis Perbandaran Seremban, <http://www.mpsns.gov.my>
22. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 5/1985. (2007). *Tindakan Penguatkuasaan Apabila Berlaku Pelanggaran Syarat Penggunaan Tanah (Disemak 2007)*. diambil pada November 2014, dari [http://www.kptg.gov.my/sites/default/files/docman/PKPTG %201985-5.pdf](http://www.kptg.gov.my/sites/default/files/docman/PKPTG%201985-5.pdf)
23. Jabatan Perancangan Bandar & Desa. *Ensiklopedia Undang-Undang dan Pentadbiran Perancangan Bandar dan Desa*. Kuala Lumpur : Ensiklopedia Bahagian Perundangan, Perancangan & Kawal Selia Jabatan Perancangan Bandar & Desa. 2013.
24. Salleh Hussain. (2014). *Penolong Pegawai Tanah, Pejabat Tanah Yan, Kedah*.
25. JPR. (2014). *Profil Negeri Johor*. diambil pada November 2014, dari Laman Web Jabatan Penerangan Malaysia, <http://pmr.penerangan.gov.my/index.php/maklumat-kenegaraan/8971-profil-negeri.html>
26. PTJ. (2014). *Profil Daerah*. diambil pada November 2014, dari Portal Rasmi Pentadbir Tanah Johor, ptj.johordt.gov.my
27. SiLC. (2014). *Iskandar Malaysia*. diambil pada November 2014, dari <http://silcnusajaya.com>

28. Hidayat. (2014). *Penolong Pegawai Tanah, Pejabat Tanah Daerah Pontian, Johor.*
29. PTJB. (2014). *Kes Pelanggaran Syarat Tanah Pertanian kepada Pertanian.* Bahagian Penguatkuasaan & Teknikal, Pejabat Tanah Johor Bahru.
30. Ahmad Ehwan. (2014). *Penolong Pegawai Tanah, Pejabat Tanah Johor Bahru, Johor.*
31. Mohd Nurulamin. (2014). *Penolong Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah Daerah Kulajjaya, Johor.*
32. Imej Tadika Swasta. (2014). diambil pada November 2014, dari <http://www.nuri.com.my>
33. *Draf Rancangan Tempatan Johor Bahru, 2020.* (2011). *Peta Cadangan dan Kelas Kegunaan Tanah, 2020.* Majlis Perbandaran Kulai, Johor.
34. MBBJ. (2014). *Info Majlis Bandaraya Johor Bahru.* diambil pada November 2014, dari Portal Rasmi MBBJ, <http://www.mbjb.gov.my>
35. MDP. (2014). *Kawasan Pentadbiran MDP.* diambil pada November 2014, dari Portal Rasmi Majlis Daerah Pontian, <http://www.mdpontian.gov.my/kawasan-pentadbiran-mdp>
36. MDKT. (2014). *Latar Belakang.* diambil pada November 2014, dari Portal Rasmi Majlis Daerah Kota Tinggi, <http://www.mdkt.gov.my/latarbelakang>
37. Mohd. Shahrill. (2014). *Penolong Pegawai Perancang, Majlis Perbandaran Kulai, Johor.*
38. Kamus Dewan. Ed. Ke 4. (2007). Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
39. Yin, R.K. (2004). *The Case Study Anthology.* SAGE Publications Inc. Thousand Oaks. California.

40. Marohaini Yusoff. (2001). *Penyelidikan Kualitatif: Pengalaman Kerja Lapangan Kajian*. Penerbit Universiti Malaya. Kuala Lumpur.
41. Beeton, S. (2005). *The Case Study in Tourism Research: A Multi-method Case Study Approach* in Ritchie, B.W., Burns, P. and Palmer, C. *Tourism Research Methods: Integrating Theory With Practice*. CABI Publishing. UK.
42. Silverman, D. (2003). Analyzing Talk and Text. In Denzin, N.K. and Yvonna, S.L. *Collecting and Interpreting Qualitative Materials*. Sage Publications Inc. Thousand Oaks, California
43. Jennings, G.R. (2005), Interviewing: a Focus on Qualitative Techniques. In Ritchie, B.W., Burns, P. and Palmer, C. *Tourism Research Methods: Integrating Theory With Practice*. CABI Publishing. UK.