

**PERANAN PERUNDING TANAH DALAM PROSES  
PERMOHONAN SERAH BALIK DAN KURNIA SEMULA (SBKS)  
DALAM NEGERI JOHOR.**

**ABU BAKAR HJ IBRAHIM**

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada  
syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Pertadbiran dan Pembangunan  
Tanah

Fakulti Kejuruteraan & Sains Geoinformasi

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

MEI 2007

## PENGHARGAAN

Syukur ke hadrat Ilahi yang Maha Pemurah lagi Mengasihani yang telah memberi kekuatan dan kesungguhan kepada hambaMu ini untuk memyempurnakan penulisan tesis dengan jayanya. Saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada Profesor Madya Dr Ismail bin Omar atas segala sokongan, masa yang tak terkira serta dorongan dan idea beliau sehingga projek penyelidikan ini dapat dihasilkan dan saya amat mengkagumi usaha murni beliau. Kepada Encik Goh Kwan Long dan En Jamil bin Ali yang juga banyak membantu saya di dalam pengumpulan fakta-fakta kes kajian. Tidak lupa juga kepada isteri saya, Zakiah Binti Jamal yang juga turut menyumbang tenaga di dalam meluangkan masa menaip tesis ini sehingga terbukunya penyelidikan saya. Dan kepada semua pihak sekiranya masih ada yang saya terlupa memberi penghargaan ini, setinggi-tinggi terima kasih di atas segala sumbangan yang amat besar demi kesinambungan ilmu pengetahuan.

## **DEDIKASI**

Ayah dan ibu, kamu adalah permulaan kami, paduan kasih kamu memberi kami peluang melihat bulan dan matahari. Terima kasih kepada Ayah, ingin ku rangkapkan “Kasihmu sepanjang hayat” dan kepada ibu tersayang “kasihmu membawa ke Syurga” jasa kamu berdua tidak terbalas.

Isteri tercinta, sesungguhnya pengorbananmu ibarat air sungai yang mengalir tanpa henti, dan kesabaran mu dalam meniti hari-hari yang berlalu adalah sebagai pembakar semangat bagiku.

Dan kepada anak-anak tersayang, sesungguhnya kamu adalah permata hati serta amanah dari Tuhan yang mesti dilaksanakan dengan terbaik oleh kami, hormatilah kedua ibu bapa mu, ingatlah ilmu adalah pelita hidup dan sinar ilmu pengetahuan akan diperoleh hanya dengan usaha gigih dan pemikiran jernih.

## ABSTRAK

Pembangunan harta tanah adalah sesuatu proses pembangunan infrastruktur sejajar dengan hasrat kerajaan untuk memberi kemudahan prasarana serta susunatur yang baik untuk sesebuah negeri di peringkat permulaan . Ini jelas kerana ia menjadi tanggungjawab kerajaan membangunkan negeri. Ini sudah pasti memerlukan perancangan yang rapi dan ada kalanya ia melibatkan masa yang panjang. Bagi kajian ini, permohonan yang terlibat adalah permohonan Serah Balik dan Kurnia Semula (SBKS), pecah bahagian, pecah sempadan dan secara lazimnya proses berkenaan melibatkan beberapa jabatan teknikal. Ini jelas sekali, seandainya banyak jabatan terlibat bagi memproses permohonan maka akan lama masa yang diperlukan dan tidak terkecuali pula dengan karenah birokrasi seperti yang telah dialami. Oleh itu, kajian ini menumpu pada cara untuk memudahkan proses SBKS dengan memilih beberapa kajian kes. Analisis kualitatif menunjukkan bahawa punca utama kelewatan adalah masalah teknikal. Oleh yang demikian disarankan perkhidmatan perunding tanah (runner) yang berpengalaman serta mempunyai hubungan baik dengan jabatan berkenaan diperlukan bagi menyelesaikan segala persoalan yang bakal ditimbulkan oleh pihak jabatan yang berkenaan. Perunding tanah tersebut berserta Jurukur / Jururancang akan berkerjasama bagi mempercepatkan segala permohonan.

## **ABSTRACT**

Land development is a process of land planning is based on a proper and well infrastructure planning at a beginning stage. Developing of land needs a proper and rapid arrangement which some cases it consumed longer time and sometimes unpredictable. Therefore, this research which comprises of various application pertaining to land development such as Surrender and Realienation (SBKS), sub division of land and it is indeed involved with a various technical department. Besides time frame, there are much complaints from the land owner on bureaucracies happen during the process which is created by some department. In view of this problems, this research would focus mainly on finding the solution of solving the process , a thorough and quality analysis has been done and to enables us to overcome these problems, an agent or runner should be the best person to render their service to expedite the application with all the technical department involved. This agent or runner will have to create a pleasant working environment with the Land Surveyor in order for both parties to ensure a smooth flow of work process, hassle free and most of all to expedite the process involved during the application.

**KANDUNGAN**

<b>BAB PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b>	<b>i</b>
<b>PENGAKUAN PENULIS</b>	<b>ii</b>
<b>PENGHARGAAN</b>	<b>iii</b>
<b>DEDIKASI</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>vi</b>
<b>KANDUNGAN</b>	<b>vii</b>
<b>SENARAI JUDUL</b>	<b>xi</b>
<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xiii</b>
<b>1.0 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Pengenalan	1
1.2 Pernyataan Masalah	2
1.3 Matlamat Kajian	4
1.4 Objektif Kajian	4
1.5 Skop Kajian	5
1.6 Kepentingan Kajian	5
1.7 Metodologi	6
1.8 Aliran Bab	6

## **2.0 PROSES PRA PEMBANGUNAN TANAH**

2.1	Pengenalan	8
2.2	Seksyen-seksyen Yang Berkaitan Dengan Pembangunan Tanah Kaedah KTN	10
2.2.1	Seksyen 124 - Ubahsyarat / Mengenakan Syarat	10
2.2.2	Seksyen 124A - Pecah Sempadan/Bahagian dan Ubahsyarat Dijalankan Serentak	10
2.2.3	Seksyen 195 - Serahbalik Kesemua Tanah	11
2.2.4	Seksyen 197 - Serah Kesemua Tanah dan Kurnia Semula Seksyen 76	13
2.2.5	Seksyen 200 - Serah Sebahagian Tanah	13
2.2.6	Seksyen 203 – Serah Balik dan Kurnia Semula Lot-lot Berdampingan (Hakmilik Pejabat Tanah)	13
2.2.7	Seksyen 204A – Serah Balik dan Kurnia Semula Bagi 1 lot atau Lebih Lot-lot Berdampingan	14
2.2.8	Seksyen 204B- Serah Balik dan Kurnia Semula Dengan Segera	14
2.2.9	Seksyen 204D- SBKS	14
2.2.10	Seksyen 204E- SBKS	15
2.2.11	Seksyen 204GA- SBKS	16
2.3	Amalan Proses Pembangunan Tanah Dalam Negeri Johor	
2.3.1	Pecah Sempadan	17
2.3.2	Pecah Bahagian	19
2.3.3	Cantuman	20
2.3.4	Mengenakan Syarat / Ubah Syarat	20
2.3.5	U/Syarat dan Pecah Sempadan/Bahagian/Cantuman	20
2.3.6	Serah Balik dan Kurnia Semula	21
2.4	Syarat-syarat khas Negeri Johor	31
2.5	Kesimpulan	32

### **3.0 PERANAN PERUNDING TANAH / AGENSI YANG TERLIBAT DALAM SBKS**

3.1	Pengenalan	33
3.2	Sektor Swasta	33
	3.2.1.1 Urusan Rasmi	33
	3.2.1.2 Urusan Tidak Rasmi	34
3.3	Jabatan Kerajaan	40
	3.3.1 Jabatan Perancangan Bandar dan Desa	41
	3.3.2 Pejabat Tanah	42
	3.3.3 Pejabat Tanah Galian	44
	3.3.4 Majlis Daerah/PBT	45
	3.3.5 Jabatan Pengairan dan Saliran	46
	3.3.6 Ulasan dan Komen Daripada Lain-lain Jabatan Terlibat	47
3.4	Kesimpulan	50

### **4.0 KAJIAN KES**

4.1	Kajian Kes I (SBKS-Kelana Erat Sdn Bhd)	52
4.2	Kajian Kes II (SBKS-Ban Hoe Lee Co. Sdn Bhd)	63
4.3	Kajian Kes III (Plaza Pontian Sdn Bhd)	68
4.4	Kajian Kes IV (Goh Kwang Hau)	73
4.5	Kajian Kes V (Gesing Group Sdn Bhd)	77
4.6	Kajian Kes VI (Goh Kwang Long dan rakan)	84
4.7	Kajian Kes VII (Karsilah bt Muji dan saudara)	89
4.8	Kajian Kes VIII (Masahadi bin Khasim dan rakan)	94
4.9	Kajian Kes IX (Glen Distinction Sdn Bhd)	98
4.10	Kesimpulan	104

### **5.0 ANALISIS DAN PENEMUAN**

5.1	Pengenalan	106
5.2	Masalah Dalam Proses SBKS	106
	5.2.1 Surat Kebenaran Daripada Bank	106



5.2.2	Masalah Pindaan Leaut Mengikut Permintaan Semasa	108
5.2.3	Permohonan Tidak Disokong Oleh Jabatan Perancangan (JPBD)	108
5.2.4	Jalan Keluar Masuk Yang Sah Ke Tapak Permohonan	109
5.2.5	Susulan Di Jabatan Teknikal	109
5.3	Penemuan Kajian	110
5.3.1	Tempoh Masa Kelulusan Diperoleh Bagi Kesemua Kes	110
5.3.2	Jabatan Teknikal	110
5.3.3	Masa Kelulusan Bagi Kategori Bangunan dan Pertanian	111
5.3.4	Perbandingan Masa Kelulusan Bagi Tanah Kategori Pertanian Dan Bangunan	112
5.3.5	Perbezaan Di antara SBKS mengikut KTN dan amalan Negeri Johor	113
5.4	Kesimpulan	113
<b>6.0</b>	<b>CADANGAN DAN KESIMPULAN</b>	
6.1	Pengenalan	115
6.2	Pencapaian Objektif Kajian	115
6.3	Cadangan Mengatasi Masalah SBKS	116
6.3.1	Penglibatan Jabatan Teknikal di kurangkan	116
6.3.2	Edaran Ke Agensi Kerajaan oleh Konsultan	116
6.3.3	Tindakan Susulan (follow up) di Jabatan Teknikal	117
6.3.4	Sistem Pusat Setempat (OSC)	117
6.3.5	Melantik Perunding Tanah (Runner)	117
6.3.6	Limitasi Kajian	118
6.3.7	Kajian Lanjutan	118
6.3.8	Komen / Ulasan dari Jabatan Teknikal Tidak Relevan	119
6.4	Kesimpulan	119

<b>SENARAI JADUAL</b>		<b>Muka Surat</b>
<b>No.</b>	<b>Tajuk</b>	
Jadual 2.1 :	Seksyen-seksyen Yang Berkaitan Dengan Pembangunan Tanah Kaedah KTN	12
Jadual 4.1.1 :	Komposisi Pembangunan Kes 1	59
Jadual 4.1.2 :	Kelulusan Peringkat SBKS II Mengikut Masa	60
Jadual 4.1.3 :	Kelulusan Permohonan SBKS Peringkat II Mengikut Masa	61
Jadual 4.2.1 :	Komponen Pembangunan Bagi Kes 2	65
Jadual 4.2.2 :	Tatacara Kajian Kes Mengikut Tempoh Masa SBKS I	66
Jadual 4.2.3 :	Tatacara Kajian Kes Mengikut Tempoh Masa SBKS II	66
Jadual 4.3.1 :	Komponen Pembangunan Jenis Kegunaan Tanah Bagi Kes 3	68
Jadual 4.3.2 :	Tatacara Kelulusan Pecah Sempadan Mengikut Masa	72
Jadual 4.4.1 :	Komponen Pembangunan Jenis Kegunaan Tanah Bagi Kes 4	75
Jadual 4.4.2 :	Tatacara Mengikut Tempoh Masa Peringkat SBKS II Bagi Kes 4	77
Jadual 4.5.1 :	Komponen Pembangunan Jenis Kegunaan Tanah Bagi Kes 5	78
Jadual 4.5.2 :	Tatacara Kajian Kes Mengikut Tempoh Masa SBKS II	83
Jadual 4.6.1 :	Jadual Cadangan Pecah Bahagian Bagi Kes 6	85
Jadual 4.6.2 :	Tatacara Pecah Bahagian Mengikut Tempoh Masa Bagi Kes 6	88
Jadual 4.7.1 :	Tatacara Pecah Bahagian Kajian Kes 8 Mengikut Tempoh Masa	92
Jadual 4.7.2 :	Komposisi Pembangunan Bagi Kes 7	92
Jadual 4.8.1 :	Tatacara Kajian Kes 8 Mengikut Tempoh Masa Kelulusan	97
Jadual 4.8.2 :	Jadual Cadangan Pecah Bahagian Bagi Kes 8	97
Jadual 4.9.1 :	Jadual Komposisi Pembangunan Tanah Bagi Kes 9	102
Jadual 4.9.2 :	Tatacara Kajian Kes 9 Mengikut Tempoh Masa	103
Jadual 5.1 :	Perbandingan Masa dan Bilangan Jabatan Terlibat	111

## SENARAI RAJAH

<b>No.</b>	<b>Tajuk</b>	<b>Muka Surat</b>
Rajah 2.1	Carta Aliran Permohonan SBKS Agensi Setempat Peringkat I	24
Rajah 2.2	Carta Aliran Permohonan SBKS Agensi Setempat Peringkat II	26
Rajah 4a	Kawasan Pentadbiran Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru	51
Rajah 4b	Kawasan Pentadbiran Pejabat Tanah Daerah Pontian	52
Rajah 4c	Kawasan Pentadbiran Pejabat Tanah Daerah Kluang	53
Rajah 4.1.1	Pelan Tapak Bagi Kes 1	56
Rajah 4.1.2	Pelan Lokasi Bagi Kes 1	56
Rajah 4.1.3	Pelan Susunatur Bagi Kes 1	57
Rajah 4.2.1	Pelan Tapak Bagi Kes 2	64
Rajah 4.2.2	Pelan Lokasi Bagi Kes 2	64
Rajah 4.2.3	Pelan Susunatur Bagi Kes 2	67
Rajah 4.3.1	Pelan Tapak Bagi Kes 3	69
Rajah 4.3.2	Pelan Lokasi Bagi Kes 3	69
Rajah 4.3.3	Pelan Susunatur Bagi Kes 3	71
Rajah 4.4.1	Pelan Tapak Bagi Kes 4	73
Rajah 4.4.2	Pelan Lokasi Bagi Kes 4	74
Rajah 4.4.3	Pelan Susunatur Bagi Kes 4	76
Rajah 4.5.1	Pelan Tapak Bagi Kes 5	78
Rajah 4.5.2	Pelan Lokasi Bagi Kes 5	79
Rajah 4.5.3	Pelan Cantuman dan Ubahsyarat Bagi Kes 5	82
Rajah 4.6.1	Pelan Tapak Bagi Kes 6	84
Rajah 4.6.2	Pelan Lokasi Bagi Kes 6	85
Rajah 4.6.3	Pelan Pecah Bahagian Bagi Kes 6	87

Rajah 4.7.1	Pelan Tapak Bagi Kes 7	89
Rajah 4.7.2	Pelan Lokasi Bagi Kes 7	90
Rajah 4.7.3	Pelan Pecah Bahagian Bagi Kes 7	91
Rajah 4.7.4	Pelan Menunjukkan Jalan Keluar Masuk ke Lot 3816 Bagi Kes 7	93
Rajah 4.8.1	Pelan Tapak Bagi Kes 8	94
Rajah 4.8.2	Pelan Lokasi Bagi Kes 8	95
Rajah 4.8.3	Pelan Pecah Bahagian Bagi Kes 8	96
Rajah 4.9.1	Pelan Tapak Bagi Kes 9	98
Rajah 4.9.2	Pelan Lokasi Bagi Kes 9	100
Rajah 4.9.3	Pelan Cantuman, Pecah Sempadan Serta Ubahsyarat Bagi Kes 9	102
Rajah 5.1	Perbandingan Masa dan Bilangan Jabatan Terlibat	111

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Pertumbuhan ekonomi yang berlaku dengan pesatnya telah menggalakkan industri harta tanah berkembang di negara kita khususnya di negeri Johor. Seiring dengan matlamat Wawasan 2020 yang mempunyai objektif untuk menjadikan Malaysia bertaraf negara maju maka pembangunan harta tanah perlu berkembang secara lebih realistik, tersusun dan terancang selaras dengan kemajuan negara.

Untuk menjadi negara maju pelbagai usaha perlu dilakukan bagi memastikan pembangunan setempat berlaku tahap yang optima. Pembangunan adalah merujuk kepada usaha mengubah masyarakat atau negara daripada keadaan mundur kepada maju. Perubahan ini meliputi pelbagai aspek kehidupan manusia seperti sosial, kebudayaan, politik, ekonomi dan psikologi. Ia juga meliputi aspek-aspek kebendaan dan bukan kebendaan, sumber fizikal dan sumber manusia.

Negeri Johor adalah di antara negeri yang paling pesat membangun di Malaysia kerana mempunyai kedudukannya yang strategik dari sudut geografi. Kelebihan faktor geografi ini telah menjadikan kerajaan pusat membuat keputusan untuk membangunkan selatan Johor sebagai hab perkhidmatan serantau yang dinamik.

Justeru itu Pembangunan Wilayah Johor Selatan yang dikenali sebagai SJER atau Wilayah Pembangunan Iskandar (WPI) dibangunkan yang merangkumi tiga segi utama iaitu Serkat di sebelah timur, Kulai di utara dan Pasir Gudang di sebelah barat yang luasnya 2,200 km persegi. Ia juga melibatkan pembuatan, logistik, pelancongan dan perkhidmatan.

Pembangunan wilayah tiga segi telah menyebabkan berlakunya peningkatan permohonan pembangunan harta tanah yang melibatkan pecah sempadan, pecah bahagian, cantuman tanah dan ubah syarat tanah yang di hadapi oleh Pejabat Tanah.

Kerajaan telah mengenal pasti bahawa sistem penyampaian perkhidmatan yang dilaksanakan oleh Pejabat Tanah, Jabatan Teknikal, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) banyak menimbulkan masalah kepada orang ramai termasuk pelabur-pelabur dari luar negara. Misalnya dalam soal memproses kelulusan ubah syarat tanah kepada pembangunan, permohonan kelulusan pelan susun atur, pertapakan, pecah sempadan tanah, permohonan kelulusan pelan infrastruktur, kerja tanah dan sistem saliran, pelan-pelan bangunan, Sijil Kelayakan Menduduki Bangunan (CFO), dan sebagainya menimbulkan masalah kerana melibatkan proses yang terlalu lama, banyak karenah birokrasi, syarat-syarat yang terlalu ketat, tidak telus, dan sebagainya.

Dalam pembangunan tanah secara dasarnya terdapat 3 peringkat iaitu pertama Pra pembangunan, kedua dalam Pembinaan dan ketiga selepas pembangunan (siap pembinaan). Kajian ini adalah lebih menumpu kepada peringkat pertama iaitu Pra pembangunan sahaja sehingga kelulusan diperoleh dari Pejabat Tanah Negeri.

## **1.2      Penyataan Masalah**

Sering kali kedengaran rungutan daripada orang awam dan pemaju perumahan kerana kelewatan atas satu-satu kelulusan permohonan pembangunan harta tanah. Antara sebab-sebab yang boleh dibincangkan adalah seperti berikut :

- a. Didapati terlalu banyak peruntukan dalam Kanun Tanah Negara (KTN) berkaitan dengan pembangunan harta tanah, tetapi yang mana satu yang sesuai untuk satu-satu kes pembangunan. Menurut Law Chee Pei (2000), kebanyakan pihak pemohon sama ada pemaju perumahan sendiri dan pakar-pakar perunding tanah tidak mengetahui pemilihan permohonan Serah Balik dan Kurnia Semula (SBKS) yang sesuai untuk tanah mereka yang terlibat. Ini telah menyukarkan kepada pihak pemohon dan mereka terpaksa mendapatkan nasihat daripada Penolong Pentadbir Tanah dan pembantu tadbir yang berpengalaman supaya dapat membuat pemilihan jenis permohonan SBKS yang sesuai bagi mempercepatkan dan mempermudah kelulusan permohonan. Menurut Law Chee Pei (2000) lagi, temu bual dengan respondennya, beliau telah menggunakan masa yang panjang untuk memahami berbezaan penggunaan kedua-dua permohonan SBKS. Selain itu, beliau juga menyatakan bahawa walaupun beliau boleh memahami perbezaannya, tetapi pada pengalamannya, ramai pihak yang terlibat dalam permohonan SBKS ini terutamanya pemaju-pemaju perumahan tidak memahami perbezaan kedua-dua jenis permohonan ini dan mereka juga mendapat khidmat nasihat dari kakitangan pejabat tanah.
- b. Ekonomi negara semakin hari semakin berkembang, maka pembangunan harta tanah semakin rancak lantaran itu permintaan rumah bertambah. Keperluan mempunyai rumah meningkat yang menjadikan ini memerlukan proses pembangunan harta tanah dipercepatkan.
- c. Di Pejabat Tanah dan Galian (PTG), permohonan SBKS yang diterima terlalu banyak sehingga menyebabkan tunggakan pendaftaran hakmilik kekal (Final Title) meningkat hingga ke angka lebih kurang 561,324 hakmilik (rujuk pekeliling PTG Johor Bil. 10/1990) bertarikh 25 September, 1990 (lihat lampiran 1). Hal yang sama seperti yang dimaklum oleh Salleh Buang (2003), menyebut bahawa sehingga Disember 2002, 2.6 juta kes pertukaran hak milik sementara (QT) kepada hak milik kekal (FT) masih tertunggak, manakala

200,000 kes penyerahan yang dibuat di pejabat tanah tetapi belum dapat lagi didaftarkan (Utusan Malaysia 30 Disember 2003) (lihat lampiran 2)

Mengikut piagam PTG dan Pejabat Tanah Negeri Johor, kelulusan SBKS diperoleh dalam masa 388 hari (lihat rajah 2.1 & 2.2), iaitu daripada tarikh terima permohonan hingga ke kelulusan kerajaan, tetapi kenapa ada permohonan SBKS yang lulus secepat 6 bulan dan selambat 13 tahun keratan akhbar Utusan Malaysia 16 Februari, 2007 (lihat lampiran 3).

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat utama projek sarjana ini adalah untuk mengenal pasti dan menganalisis masalah proses pembangunan harta tanah yang merangkumi ubahsyarat jenis kegunaan tanah, pecah sempadan, pecah bahagian, cantuman dan Serah Balik dan Kurniasemula (SBKS) serta mencadangkan tindakan yang sepatutnya diambil oleh tuan tanah / pemaju / pemohon bagi mempercepatkan proses pembangunan tanah.

### **1.4 Objektif Kajian**

Pada dasarnya objektif kajian ini adalah untuk mengkaji kaedah permohonan SBKS di Negeri Johor sahaja kerana terdapat permohonan SBKS yang mana kelulusan secepat 6 bulan (rujuk jadual 5.1). Objektif tersebut adalah disenaraikan seperti berikut :

- 1) Meneliti keperluan, syarat-syarat, prosedur serta perundangan yang perlu bagi proses SBKS.
- 2) Mengenalpasti masalah-masalah yang menyebabkan kelewatan dalam mendapat kelulusan ubah syarat dan pecah tanah.
- 3) Mencadangkan langkah-langkah bagi mengatasi masalah SBKS yang dihadapi



## 1.5 Skop Kajian

Banyak prosedur dan peringkat yang terlibat dalam pembangunan, kajian ini hanya melibatkan permohonan pecah sempadan, pecah bahagian, cantuman dan ubahsyarat yang mana menyentuh kepada permohonan di dalam negeri Johor sahaja, iaitu proses :

- i. Perjalanan proses permohonan
- ii. Masa yang diambil hingga lulus permohonan
- iii. Tindakan daripada tuan tanah/perunding tanah

Skop kajian yang dijalankan ini hanya terbatas kepada 9 kajian kes sahaja. Kes-kes tersebut adalah bagaimana berikut :

- i. SBKS - Kelana Erat Sdn Bhd
- ii. SBKS - Ban Hoe Lee Sdn Bhd
- iii. SBKS - Plaza Pontian Sdn Bhd
- iv. SBKS - Goh Kuang Hau
- v. SBKS - Gesing Group Sdn Bhd
- vi. Pecah Bahagian (Pertanian) - Goh Kwang Long dan saudara
- vii. Pecah Bahagian (Pertanian) - Mashadi bin Hassim dan rakan
- viii. Pecah Bahagian Pertanian - Karsilah bt Muji dan saudara
- ix. SBKS Pertanian - Glen Distinction Sdn Bhd

## 1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini dibuat adalah untuk mendedahkan kepada orang awam bahawa permohonan pembangunan harta tanah hanya akan dapat dijalankan dengan cepatnya apabila dipantau daripada tuan tanah/pemaju. Bakal pemaju atau tuan tanah akan tahu tatacara proses permohonan ubahsyarat daripada pertanian kepada bangunan/komersial dan lain-lain. Pemaju / tuan tanah akan dibebankan dengan

kos tanggungan (holding cost) yang akan semakin tinggi (bertambah) sekiranya proses pembangunan diperoleh semakin lambat. Mereka seharusnya mengambil berat atas langkah-langkah yang sepatutnya dan mencari jalan bagaimana proses tersebut dapat dijalankan dengan cepat dan hasil daripada kajian ini kelak akan dapat dijadikan panduan seterusnya.

## **1.7 Metodologi**

Bagi mencapai objektif kajian yang telah dibentuk, beberapa data berkaitan telah dikumpul dan seterusnya dianalisis bagi memenuhi keperluan kajian ini. Data-data yang berkaitan diklasifikasi sebagai data sekunder. Data-data ini adalah data yang dikumpulkan dari fail-fail kes sebenar yang diperoleh daripada beberapa syarikat Jurukur Tanah Berlesen dan syarikat Jururancang Berdaftar yang terlibat secara langsung dalam satu-satu kes yang berkaitan. Selain daripada itu bahan-bahan lain yang dikumpulkan ialah buku-buku teks rujukan, kertas seminar, majalah-majalah profesional, keratan akhbar dan pekeliling-pekeliling yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Kerajaan.

Semua data-data ini kemudiannya diolah dan dianalisis bagi tujuan memenuhi kehendak tesis ini dan seterusnya mencapai objektif kajian. Cadangan-cadangan dan ulasan akan dikemukakan di akhir tesis ini.

## **1.8 Aliran Bab**

Kesemuanya bab yang terlibat mengandungi lima bab. Susunatur bab kajian adalah seperti berikut :

- 1) Bab satu mengandungi keterangan tentang pengenalan kajian, pernyataan masalah, objektif kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian, struktur organisasi bab dan kaedah analisis atas kajian ini.

- 2) Bab dua adalah terdiri daripada pengenalan kepada proses pra pembangunan tanah dan jenis-jenis pembangunan tanah mengikut Kanun Tanah Negara (KTN) dan seterusnya amalan pembangunan tanah di Negeri Johor
- 3) Bab tiga merupakan penerangan peranan ejen atau agensi kerajaan yang terlibat dalam proses pra pembangunan harta tanah.
- 4) Bab empat mengandungi kes-kes kajian terdiri daripada 9 kajian kes yang melibatkan 2 jenis kategori tanah, iaitu empat daripadanya terdiri daripada kategori pertanian dan selebihnya kategori bangunan.
- 5) Bab lima merupakan penemuan dan analisis secara kualitatif kepada data-data yang diperoleh dari fail-fail pejabat Jurukur Berlesen.
- 6) Bab enam adalah cadangan dan kesimpulan hasil daripada kajian yang telah dijalankan.