

PERCANGGAHAN KATEGORI GUNATANAH
DI DAERAH KECIL LABIS

EZHAR BIN ABU SAIRIN

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

Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2016

Teristimewa buat,

Ayahanda dan bonda

Ahli-ahli keluarga yang dikasihi

*Terima kasih di atas segala sokongan, dorongan,
kata-kata semangat serta pengorbanan
yang dicurahkan selama ini*

Buat teman dan sahabat seperjuangan

Terima kasih

*Di atas segala bantuan yang diberikan
Tanpa mengira masa dan tempat*

Khusus kepada pembimbing yang dihormati

Terima kasih atas segalanya,

Hanya Allah S.W.T sahaja

yang mampu membalas jasa kalian

PENGHARGAAN

Alhamdulillah syukur ke hadrat Allah S.W.T di atas segala limpah kurnia, hidayah, kasih sayang serta dengan izin-Nya jua, penulis akhirnya berjaya menyiapkan penyelidikan ini.

Penulis merakamkan setinggi-tinggi penghargaan terima kasih kepada penyelia penyelidikan ini, Dr. Ainur Zaireen Binti Zainudin di atas segala bimbingan, nasihat, dorongan, bantuan, panduan dan komitmen yang diberikan sepanjang tempoh penyediaan hasil penyelidikan ini.

Penulis juga merakamkan sekalung penghargaan terima kasih kepada pihak Majlis Daerah Labis, Pejabat Tanah Dan Daerah Kecil Labis, Jabatan Perancang Bandar Dan Desa, serta Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor atas kerjasama yang diberikan. Selain itu, ucapan terima kasih juga ditujukan kepada responden di kalangan pemilik tanah dan pengusaha premis yang terlibat dalam penyelidikan ini. Segala pertolongan, kerjasama dan komitmen yang diberikan amatlah dihargai.

Tidak lupa juga ucapan terima kasih kepada semua pensyarah dan pihak pengurusan Universiti Teknologi Malaysia atas segala bantuan yang telah diberikan dalam menjayakan kajian ini. Buat keluarga tercinta serta teman seperjuangan yang dikasihi, terima kasih di atas pembakar semangat yang tidak berbelah bagi selama ini.

Akhir kata, sekalung penghargaan ditujukan kepada pihak Kerajaan Negeri Johor kerana membiayai kos pengajian Sarjana Eksekutif Pegawai-pegawai Tadbir Negeri Johor, serta semua pihak yang terlibat sama ada secara langsung mahupun tidak langsung, sepanjang menyiapkan dan menyempurnakan projek penyelidikan ini.

Sekian, terima kasih.

ABSTRAK

Secara umumnya terdapat tiga kategori gunatanah iaitu pertanian, bangunan dan perindustrian. Percanggahan kategori gunatanah berlaku apabila pemilik memajukan tanahnya bersalahan dengan kategori gunatanah sebenar sebagaimana dalam dokumen hakmilik. Kajian ini dilaksanakan untuk mengenalpasti jumlah kes percanggahan kategori gunatanah pertanian yang melaksanakan aktiviti perindustrian atau komersil di Daerah Kecil Labis, mengkaji punca-punca mengapa ianya masih berlaku, serta mencadangkan langkah-langkah penambahbaikan dan penyelesaian yang wajar. Kajian ini melibatkan semakan terhadap 47 buah premis, yang mana 33 daripadanya pernah disenaraikan dalam Program Pemutihan Industri pada tahun 2008. Semakan tersebut mendapati bahawa terdapat 19 buah premis yang masih mengalami permasalahan percanggahan kategori gunatanah. Permasalahan ini seterusnya dianalisis melalui proses temubual bersama para responden dari kalangan agensi kerajaan, serta para pemilik tanah atau pengusaha premis yang berkenaan. Hasil analisis merumuskan bahawa terdapat tiga faktor yang menjadi punca kepada permasalahan tersebut, iaitu faktor pemilik tanah atau pengusaha premis, faktor pihak berkuasa tempatan dan faktor teknikal. Sementara itu, lapan cadangan penambahbaikan dan penyelesaian dikemukakan di akhir penulisan, iaitu melaksanakan inisiatif khas (*taskforce*) Program Pemutihan, menyediakan insentif khas bagi Program Pemutihan Industri, melaksanakan aktiviti ubahsyarat tanah, memantapkan aktiviti penguatkuasaan, memperkemas proses kawalan pemajuan, memantapkan struktur organisasi di Bahagian Penguatkuasaan, menyediakan pengkalan data yang lengkap dan menyemarakkan semula Hari Bertemu Pelanggan. Hasil kajian ini diharapkan menjadi rujukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, terutamanya dalam menangani isu percanggahan kategori gunatanah.

ABSTRACT

Generally, there are three categories of land use, which are agricultural, building and industrial. Breaching of land use category happens when the land use activity is contradicted with the category as stated in the land title. This study is conducted to get the actual number of premises under agricultural land use, which operating industrial or commercial activities in the district of Labis, to investigate the contributing factors of prolong happening of the problem, and to suggest the reasonable actions to be taken as improvement measures and solutions. This research involved in observation towards 47 premises, by which 33 of them were previously listed in the *Program Pemutihan Industri* in 2008. Base on the observation, 19 premises were still having the problem of breaching the land use category. This problem is analysed via interviews among respondents from the government agencies, land owners or operators of the premises. In conclusion, there are three factors that causes the problem, which contributed by the owner or land operators, local authority and technical factor. Meanwhile, eight improvement measures and solutions are suggested at the end of this study, which are to initiate a special taskforce so called *pemutihan*, to provide incentive for the programme, to implement land conversion activities, to improve enforcement activities, to strengthen the development control processes, to strengthen the enforcement division structure, to provide complete database system and to reactivate the *Hari Bertemu Pelanggan* initiative. The outcome of this study can be used as a reference by relevant stakeholders, specifically in overcoming the issue of breaching the land use category.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	HALAMAN
	JUDUL TESIS	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	<i>ABSTRACT</i>	vi
	SENARAI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI SINGKATAN	xv
	SENARAI LAMPIRAN	xvi
1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Kajian	5
	1.4 Objektif Kajian	6
	1.5 Skop Kajian	6
	1.6 Kepentingan Kajian	8
	1.7 Susunatur Bab	10
	1.8 Rumusan	13

2	KAJIAN LITERATUR	14
2.1	Pengenalan	14
2.2	Definisi Gunatanah	15
2.3	Kategori Gunatanah	16
2.4	Percanggahan Kategori Gunatanah Dan Jenis-jenisnya	19
2.5	Punca-punca Percanggahan Kategori Gunatanah	22
2.5.1	Tidak Mendapat Kelulusan Ubahsyarat Tanah	22
2.5.2	Sikap Pemilik Tanah	23
2.5.3	Kelemahan Pemantauan dan Penguatkuasaan	24
2.5.4	Lokasi Premis Serta Kos Operasi Yang Minimum	25
2.6	Rumusan Terhadap Punca-punca Percanggahan Kategori Gunatanah	25
2.6.1	Faktor Teknikal	26
2.6.2	Faktor Pemilik Tanah Atau Pengusaha Premis	27
2.6.3	Faktor Pihak Berkuasa Tempatan	28
2.7	Kesan-kesan Percanggahan Kategori Gunatanah	29
2.8	Dasar Kerajaan Terhadap Percanggahan Gunatanah	30
2.9	Langkah-langkah Mengatasi Percanggahan Kategori Gunatanah	34
2.10	Rumusan	36
3	METODOLOGI KAJIAN	38
3.1	Pengenalan	38
3.2	Peringkat-peringkat Kajian	38
3.2.1	Peringkat 1: Kajian Awalan.	39
3.2.2	Peringkat 2: Kajian Teoritikal / Literatur.	40
3.2.3	Peringkat 3: Pengumpulan Data.	40
3.2.4	Peringkat 4: Analisis Kajian.	49
3.2.5	Peringkat 5: Kesimpulan dan Cadangan.	50
3.3	Rumusan	50

4	KAWASAN KAJIAN	52
4.1	Pengenalan	52
4.2	Latarbelakang kawasan kajian	53
4.2.1	Daerah Kecil Labis	53
4.2.2	Majlis Daerah Labis	55
4.3	Aktiviti Gunatanah di Daerah Segamat Dan Daerah Kecil Labis	61
4.4	Aktiviti Gunatanah Perindustrian di Majlis Daerah Labis	65
4.5	Status Percanggahan Kategori Gunatanah Perindustrian (Dan Komersil) Selepas Program Pemutihan Industri Tahun 2008-2011	68
4.6	Percanggahan Kategori Gunatanah Perindustrian (Dan Komersil) Tahun 2016	69
4.7	Rumusan	75
5	ANALISIS KAJIAN	76
5.1	Pengenalan	76
5.2	Analisis Latarbelakang Responden	77
5.2.1	Umur Responden	80
5.2.2	Tempoh Perkhidmatan Responden Dan Tempoh Premis Beroperasi	81
5.2.3	Tahap Pengetahuan Responden Terhadap Percanggahan Kategori Gunatanah	83
5.3	Analisis Punca-punca Percanggahan Kategori Gunatanah	84
5.4	Punca-punca Berlakunya Percanggahan Kategori Gunatanah	89
5.4.1	Faktor Pemilik Tanah	89
5.4.2	Faktor Pihak Berkuasa Tempatan	96
5.4.3	Faktor Teknikal	100

5.5	Analisis Langkah-langkah Penambahbaikan Dan Penyelesaian	102
5.6	Langkah-langkah Penambahbaikan Dan Penyelesaian	106
5.6.1	Melaksanakan Inisiatif Khas (<i>Taskforce</i>) Program Pemutihan	106
5.6.2	Menyediakan Insentif Khas Bagi Program Pemutihan Industri	107
5.6.3	Melaksanakan Aktiviti Ubahsyarat Tanah	108
5.6.4	Memantapkan Aktiviti Penguatkuasaan	108
5.6.5	Memperkemas Proses Kawalan Pemajuan	109
5.6.6	Memantapkan Struktur Organisasi Di Bahagian Penguatkuasaan	111
5.6.7	Menyediakan Pengkalan Data Yang Lengkap	112
5.6.8	Menyemarakkan Semula Hari Bertemu Pelanggan	113
5.7	Rumusan	113
6	KESIMPULAN DAN CADANGAN	115
6.1	Pengenalan	115
6.2	Penemuan Kajian	116
6.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	116
6.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	117
6.2.3	Pencapaian Objektif Ketiga	119
6.3	Cadangan Penambahbaikan Kajian	120
6.3.1	Membangunkan Sistem Maklumat Eksekutif (EIS)	121
6.3.2	Memindahkan Premis Bermasalah ke Taman Perindustrian Labis	122
6.4	Cadangan Kajian Lanjutan	123
6.4.1	Kajian Tentang Kepelbagaian Isu Percanggahan	

	Syarat Tanah	123
6.4.2	Kajian Tentang Ketirisan Hasil Kerajaan	124
6.4.3	Kajian Terhadap Pemilik Tanah Atau Pengusaha Premis	125
6.4.4	Kajian Terhadap Prosedur Kawalan Pemajuan Dan Penguatkuasaan	125
6.5	Limitasi Kajian	126
6.6	Penutup	127
	BIBLIOGRAFI	129
	LAMPIRAN	132

SENARAI JADUAL

NO.	JADUAL	TAJUK	HALAMAN
1.1	Taburan Industri Luar Zon (Bercangah Kategori Gunatanah) Negeri Johor		3
2.1	Jenis-jenis Percanggahan Kategori Gunatanah		21
2.2	Peruntukan Dalam KTN Berkaitan Perancangan Dan Pembangunan Tanah		31
3.1	Senarai Responden Temubual		41
3.2	Skop Soalan Temubual		43
3.3	Ringkasan Kajian Terdahulu Terhadap Kes Percanggahan Kategori Gunatanah Atau Seumpamanya		46
4.1	Kawasan Bercukai Dan Jumlah Pegangan Sehingga 31 Disember 2015		60
4.2	Jumlah Pegangan Berkadar Mengikut Kegunaan Sehingga 31 Disember 2015		60
4.3	Jumlah Unit Gerai Dan Bangku Pasar MDL Sehingga 31 Disember 2015		60
4.4	Kawasan Pentadbiran PBT / PBPT Daerah Segamat		61
4.5	Blok Perancangan Kawasan Rancangan Tempatan Daerah Segamat		62
4.6	Gunatanah Blok Perancangan 3 (Labis)		62
4.7	Gunatanah Blok Perancangan 8 (Bekok – Chaah)		63
4.8	Pematuhan Terhadap Kategori Gunatanah Perindustrian		70
4.9	Pematuhan Terhadap Kriteria Asas Pihak Berkuasa Tempatan		71
4.10	Senarai Percanggahan Kategori Gunatanah Perindustrian Di Kawasan Pentadbiran MDL 2016		74

5.1	Latarbelakang Responden Jabatan / Agensi Kerajaan	78
5.2	Latarbelakang Responden Pemilik Tanah / Pengusaha Premis	79
5.3	Taburan Umur Responden	80
5.4	Taburan Tempoh Perkhidmatan Responden Dan Tempoh Premis Beroperasi	81
5.5	Maklumbalas Tentang Pengetahuan Percanggahan Kategori Gunatanah	83
5.6	Maklumbalas Punca-punca Percanggahan Kategori Gunatanah Di Daerah Kecil Labis	86
5.7	Data Permohonan Ubahsyarat Tanah Pertanian di Daerah Kecil Labis	92
5.8	Seksyen Dalam KTN Berkaitan Penguatkuasaan Pelanggaran Syarat Tanah	99
5.9	Maklumbalas Langkah-langkah Penambahbaikan Dan Penyelesaian	103

SENARAI RAJAH

NO.	RAJAH	TAJUK	HALAMAN
3.1	Ringkasan Metodologi Kajian		51
4.1	Peta Daerah Kecil Labis		54
4.2	Bangunan Majlis Daerah Labis		56
4.3	Struktur Organisasi Majlis Daerah Labis		57
4.4	Taman Perindustrian Labis		66
4.5	Gambaran Situasi Semasa Di Taman Perindustrian Labis		67
4.6	Status Pematuhan Kategori Gunatanah Tahun 2016		70
4.7	Premis R1		72
4.8	Premis R3		72
4.9	Premis R4		72
4.10	Premis R9		73
4.11	Premis R16		73
4.12	Premis R19		73
5.1	Taburan Umur Responden		80
5.2	Tempoh Berkhidmat Bagi Responden Jabatan / Agensi		81
5.3	Tempoh Premis Telah Beroperasi		82
5.4	Maklumbalas Punca-punca Percanggahan Mengikut Bilangan		87
5.5	Maklumbalas Punca-punca Percanggahan Mengikut Peratus		87
5.6	Contoh Notis Borang 7G		96
5.7	Maklumbalas Langkah-langkah Penambahbaikan Dan Penyelesaian		104
5.8	Maklumbalas Penambahbaikan Dan Penyelesaian Mengikut Peratus		104
6.1	Punca-punca Percanggahan Kategori Gunatanah		117

SENARAI SINGKATAN

CCC	- Certificate of Completion and Compliance / Sijil Penyiapan dan Pematuhan
CFO	- Certificate of Fitness for Occupancy / Sijil Layak Menduduki
DUN	- Dewan Undangan Negeri
JAS	- Jabatan Alam Sekitar
JPBD	- Jabatan Perancang Bandar Dan Desa
KM	- Kebenaran Merancang
KTN	- Kanun Tanah Negara
LPS	- Lesen Pendudukan Sementara
MDL	- Majlis Daerah Labis
MDS	- Majlis Daerah Segamat
MDSS	- Majlis Daerah Segamat Selatan
NGO	- Non Government Organisation / Organisasi Bukan Kerajaan
PBN	- Pihak Berkuasa Negeri
PBT	- Pihak Berkuasa Tempatan
PW	- Pelan Warta
RKK	- Rancangan Kawasan Khas
RSN	- Rancangan Struktur Negeri
RTD	- Rancangan Tempatan Daerah
SBKS	- Serah Balik Kurnia Semula
SWM	- Southern Waste Management

SENARAI LAMPIRAN

NO. LAMPIRAN	TAJUK	HALAMAN
A	Borang Temubual (Agensi)	132
B	Borang Temubual (Pengusaha)	136

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Pembangunan atau pemajuan tanah bolehlah ditakrifkan sebagai “kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain seumpamanya pada, di atas, di sebelah atau di bawah tanah, atau membuat sesuatu perubahan matan tentang penggunaan sesuatu tanah atau bangunan” (Seksyen 2(1) Tafsiran, Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976). Di Malaysia, terdapat tiga kategori gunatanah iaitu pertanian, bangunan dan perindustrian. Setelah sebidang tanah itu dikurniakan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan didaftarkan hakmilik, maka kategori tanah tersebut hanyalah dikhususkan kepada satu kegunaan tanah sahaja. Ianya adalah selaras dengan seksyen 120 Kanun Tanah Negara (KTN); di bawah seksyen kecil (2), iaitu jenis penggunaan tanah yang hendak dicatiterakan menurut seksyen kecil (1) di atas dokumen hakmilik mana-mana tanah hendaklah ditentukan oleh PBN pada masa bilamana tanah itu diluluskan untuk diberimilik.

Oleh itu, setiap aktiviti pembangunan tidak boleh lari daripada mematuhi tiga ketetapan utama yang dinyatakan dalam hakmilik tanah iaitu kategori, syarat atau syarat nyata, serta sekatan kepentingan. Proses pembangunan tanah melibatkan beberapa syarat, yang menggunakan undang-undang serta kaedah-kaedah tertentu seperti yang termaktub dalam perundangan tanah. Dalam erti kata lain, kategori, syarat (*condition*) dan sekatan kepentingan (*restriction*) tanah hendaklah seiring dengan gunatanah sebenar. Ini termaktub di bawah seksyen 104 KTN, iaitu tiap-tiap syarat

atau sekatan kepentingan hendaklah bersekali dengan tanah yang ianya berkaitan dan hendaklah mengikat tuan punya tanah pada masa itu dan tiap-tiap orang atau badan yang mempunyai kepentingan atau menuntut apa-apa kepentingan dalam tanah itu, walau bagaimana juapun ianya diperolehi. Sehubungan dengan itu, pemilik tanah yang ingin memajukan tanahnya perlulah memastikan bahawa tanahnya itu adalah termasuk dalam kategori yang akan dimajukan tersebut.

Sekiranya tanah yang hendak dimajukan itu berada dalam kategori yang bercanggah dengan jenis gunatanah yang bakal dimajukan, pemilik tanah hendaklah terlebih dahulu membuat permohonan menukar kategori gunatanahnya itu, atau membuat permohonan ubahsyarat tanah daripada kategori asal kepada kategori baru yang akan dimajukan. Ianya termaktub di bawah seksyen 124 KTN, yang menyatakan bahawa pemilik tanah boleh memohon kepada PBN untuk menukar kategori penggunaan tanah, membatalkan atau meminda sebarang syarat nyata atau sekatan, atau mengenakan syarat nyata yang baru atau sekatan untuk membolehkannya menggunakan atau memajukan tanah tersebut bagi maksud lain yang dibenarkan.

1.2 Penyataan Masalah

Menurut undang-undang, sesuatu pembangunan atau cadangan pemajuan tanah memerlukan kawalan, iaitu keperluan untuk mematuhi rancangan pemajuan sesuatu kawasan, sebelum melalui proses permohonan kelulusan Kebenaran Merancang (KM). Pembangunan berasaskan perancangan pemajuan adalah tertakluk kepada Rancangan Struktur dan juga Rancangan Tempatan yang telah diwartakan oleh pihak berkuasa perancang negeri mahupun tempatan. Mengikut amalannya, setelah mendapat kelulusan KM, sesuatu pemajuan itu akan disusuli dengan kelulusan pelan kerja tanah, kelulusan pelan bangunan, dan akhirnya kelulusan pelesenan operasi perindustrian (atau komersil).

Justeru itu, adalah menjadi suatu kesalahan bagi mana-mana cadangan pemajuan yang tidak mendapat kelulusan KM. Namun begitu, secara realitinya, terdapat pembangunan atau cadangan pemajuan yang didapati bercanggah dengan rancangan pemajuan, bahkan adakalanya pembangunan tersebut dibina terlebih dahulu, tanpa mendapat kelulusan KM. Lebih mendukacitakan lagi, apabila pembangunan yang dilaksanakan adalah bercanggah dengan kategori gunatanah yang sepatutnya, sebagaimana yang termaktub di dalam suratan hakmilik tanah yang telah didaftarkan. Bahkan, terdapat juga premis yang mengetepikan keperluan kelulusan pelan bangunan, selain beroperasi tanpa lesen daripada pihak berkuasa tempatan.

Jadual 1.1: Taburan Industri Luar Zon (bercanggah kategori gunatanah) Negeri Johor

Bil.	Daerah	Bil. Industri Luar Zon	Peratus (%)
1	Johor Bahru	46	7.78
2	Kulai	30	5.08
3	Muar	91	15.40
4	Batu Pahat	125	21.15
5	Tangkak	37	6.26
6	Kluang	64	10.83
7	Segamat	63	10.66
8	Kota Tinggi	26	4.40
9	Pontian	94	15.91
10	Mersing	15	2.54
	Jumlah	591	100.00

Sumber: Kajian Pemutihan Industri Negeri Johor (2008)

Berdasarkan Laporan Penemuan Industri Luar Zon sebagaimana Program Pemutihan Industri yang dilaksanakan oleh Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Negeri Johor pada tahun 2008, terdapat sebilangan aktiviti perindustrian dan komersil yang diusahakan di atas tanah berkategori pertanian, di seluruh negeri Johor. Situasi tersebut sebagaimana dipaparkan dalam Jadual 1.1 di atas, menunjukkan wujudnya percanggahan kategori gunatanah, yang secara langsung bercanggah juga dengan syarat nyata tanah serta sekatan kepentingan tanah. Program Pemutihan Industri tersebut juga mendapati bahawa sebanyak 40% aktiviti perindustrian ‘haram’ telah

beroperasi melebihi 15 tahun, diikuti oleh 26% di antara 5 hingga 15 tahun, manakala 34% kurang dari 5 tahun (Jabatan Perancang Bandar dan Desa, 2008). Perindustrian 'haram' yang dimaksudkan adalah mana-mana aktiviti perindustrian yang bercanggah dengan kategori gunatanah yang sepatutnya. Percanggahan tersebut bukan sahaja menyalahi Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, bahkan turut melanggar peruntukan undang-undang di bawah KTN.

Memandangkan wujudnya percanggahan kategori gunatanah sebenar berbanding kategori yang termaktub di dalam dokumen hakmilik, bolehlah dikatakan bahawa suatu pelanggaran syarat gunatanah telah pun berlaku. Bagi kes sebegini, pemilik tanah boleh dikenakan tindakan penguatkuasaan, atau mempunyai pilihan sama ada untuk memulihkan keadaan tanah kembali kepada kategori asal, ataupun membuat permohonan ubahsyarat dengan membayar fi pentadbiran, dan sekiranya diluluskan, perlu membayar premium ubahsyarat serta cukai tanah yang baru.

Kajian ini memfokuskan kepada isu dan permasalahan semasa, iaitu terhadap kes percanggahan kategori gunatanah yang masih berlaku sehingga kini, sedangkan Program Pemutihan Industri di seluruh negeri Johor telah dilaksanakan sejak tahun 2008 lagi. Berdasarkan tinjauan rambang terhadap premis-premis perindustrian dan komersil di seluruh kawasan pentadbiran Majlis Daerah Labis pada tahun 2015, masih terdapat beberapa premis yang telah dan sedang beroperasi, tetapi tidak memenuhi tiga kriteria asas pembangunan atau syarat pemajuan (Majlis Daerah Labis, 2015) iaitu:

- (i) Tidak mematuhi kategori gunatanah sebenar, serta syarat nyata atau sekatan kepentingan tanah. Dalam erti kata lain, status tanahnya masih berkategori pertanian, sedangkan aktiviti sebenar di atas tanah adalah perindustrian atau komersil.
- (ii) Belum mendapat kelulusan pelan bangunan atau permit bangunan sementara (Namun begitu, terdapat juga yang telah diberikan kelulusan pelan bangunan atau permit bangunan sementara).

- (iii) Belum mendapat kelulusan lesen untuk beroperasi (Namun begitu, terdapat juga yang telah diberikan lesen sementara, yang memerlukan syarat-syarat tambahan serta pembaharuan tahunan).

Sehubungan dengan itu, kajian ini dilaksanakan khusus bagi mengenalpasti punca mengapa percanggahan kategori gunatanah tersebut masih berterusan berlaku sehingga kini, iaitu bagi kes-kes tanah berkategori pertanian yang melaksanakan aktiviti selain daripada pertanian (terutamanya perindustrian dan komersil), dan seterusnya mencadangkan penyelesaian serta tindakan penambahbaikan yang bersesuaian. Ini adalah kerana kriteria berkaitan kategori gunatanah adalah merupakan pra-syarat utama kepada sebarang pemajuan tanah atau pembangunan, sebelum sesuatu kelulusan pelan bangunan (atau permit bangunan sementara) dan kelulusan lesen untuk beroperasi diberikan bagi aktiviti perindustrian, komersil dan sebagainya.

Secara tidak langsung, kajian ini juga diharapkan sedikit sebanyak dapat menilai keberkesanan pelaksanaan Program Pemutihan Industri yang telah dilaksanakan pada tahun 2008, terhadap kawasan kajian yang dipilih.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat yang ingin dicapai dalam kajian ini adalah untuk mengkaji isu pembangunan yang melibatkan percanggahan kategori gunatanah dalam kawasan pentadbiran Daerah Kecil Labis, serta mencadangkan langkah-langkah yang bersesuaian kepada pihak yang berkepentingan dalam menangani serta mengelakkan isu percanggahan tersebut daripada berterusan.

1.4 Objektif Kajian

Untuk mencapai matlamat kajian yang ditetapkan, beberapa objektif kajian telah dikenalpasti dan disenaraikan seperti berikut:

- (i) Mengenalpasti percanggahan kategori gunatanah pertanian, yang melaksanakan aktiviti perindustrian dan komersil.
- (ii) Mengkaji punca-punca mengapa permasalahan ini masih berterusan berlaku, sehingga kini.
- (iii) Mencadangkan langkah-langkah penambahbaikan dan penyelesaian.

1.5 Skop Kajian

Bagi memastikan kajian ini dapat dilaksanakan secara berkesan, skop kajian ditentukan agar ianya selaras dengan objektif yang ditetapkan. Secara amnya kajian ini dijalankan adalah bertujuan untuk mengenalpasti kes-kes percanggahan aktiviti gunatanah bagi kategori pertanian, yang diusahakan di atasnya aktiviti selain daripada pertanian, terutamanya aktiviti perindustrian atau komersil. Perindustrian yang dimaksudkan adalah sama ada perindustrian kecil, sederhana, mahupun berat. Manakala bagi aktiviti komersil pula, adalah merujuk kepada aktiviti perdagangan, perniagaan, perkhidmatan atau sebarang aktiviti yang melibatkan keuntungan.

Percanggahan bagi kategori gunatanah pertanian dengan perindustrian atau komersil (dalam kes lain, termasuk juga kategori bangunan), dilihat lebih sesuai untuk dianalisis, kerana proses untuk mendapatkan maklumat serta data yang terkini, tepat dan lengkap adalah lebih mudah, iaitu sama ada melalui rujukan ke jabatan-jabatan

yang berkaitan seperti Majlis Daerah Labis, Pejabat Tanah Dan Daerah Kecil Labis, Jabatan Perancang Bandar Dan Desa, serta Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor, mahu pun melalui kajian lapangan ke tapak premis-premis yang terlibat. Selain daripada itu, bayaran fi pentadbiran, perbezaan cukai tanah bagi kategori perindustrian dan komersil jika dibandingkan dengan pertanian adalah begitu ketara, di samping premium ubahsuaratnya juga amat berbeza. Ini secara langsung memberi natijah yang sangat berimpak terhadap sumbangan atau peningkatan hasil kepada pihak berkuasa tempatan, mahupun pihak berkuasa negeri.

Sebaliknya, percanggahan bagi kategori gunatanah pertanian dengan pertanian, iaitu yang melibatkan percanggahan syarat nyata seperti perbezaan jenis tanaman (sebagai contoh, tanah dengan syarat nyata dusun tetapi ditanam dengan kelapa sawit), adalah tidak disentuh di dalam kajian ini. Selain kesukaran untuk mendapatkan data serta statistik yang tepat, terkini dan lengkap bagi kes percanggahan pertanian dengan pertanian, percanggahan bagi kategori ini memberikan kesan yang kurang ketara dalam perbezaan fi pentadbiran, cukai tanah, serta premium ubahsuaratnya berbanding bagi aktiviti perindustrian dan komersil yang beroperasi di atas tanah berkategori pertanian.

Selain daripada itu, kajian ini memilih kawasan pentadbiran Majlis Daerah Labis sebagai kawasan kajian, kerana tinjauan awal mendapati bahawa masih terdapat beberapa premis perindustrian atau komersil yang beroperasi di tanah-tanah berkategori pertanian, sedangkan Program Pemutihan Industri telah dilaksanakan sejak tahun 2008 lagi. Justeru itu, suatu semakan terkini dan menyeluruh terhadap status operasi bagi premis-premis perindustrian dan komersil adalah perlu, bagi mengenalpasti sejauh mana percanggahan tersebut masih berterusan sehingga ke hari ini.

Daripada aspek yang lain pula, kajian ini menghadkan tinjauan kepada kes-kes percanggahan gunatanah di atas tanah-tanah yang berhakmilik sahaja. Ini kerana, penulis ingin mengkaji dengan lebih terperinci tentang aspek yang melibatkan

pengetahuan, pemahaman serta tanggungjawab pemilik tanah, peranan pihak berkuasa tempatan serta agensi-agensi yang berkaitan, dalam menangani isu yang berlaku. Isu yang berlaku berkemungkinan berpunca di peringkat cadangan pemajuan, kelulusan kebenaran merancang, pelaksanaan mahupun faktor kelemahan penguatkuasaan. Selain daripada itu, persoalan tentang mengapa isu ini masih berterusan sehingga hari ini, akan cuba dirungkai dalam kajian ini. Sebaliknya pula, bagi kes-kes perindustrian mahupun komersil yang beroperasi di atas tanah yang bukan berhakmilik, adalah tidak disentuh dalam kajian ini. Selain ianya kurang berlaku di dalam kawasan kajian, umum sangat mengetahui bahawa kes-kes seumpama itu merupakan suatu kesalahan yang sangat jelas di sisi undang-undang, di samping kajian tentangnya juga telah banyak dilaksanakan oleh pengkaji-pengkaji lain sebelum ini.

1.6 Kepentingan Kajian

Secara umumnya, kajian terhadap pembangunan tanah yang berkaitan dengan isu percanggahan kategori gunatanah ini adalah penting, bagi:

(i) Jabatan-jabatan kerajaan serta agensi yang berkaitan

Jabatan-jabatan kerajaan serta agensi yang berkaitan adalah seperti Majlis Daerah Labis, Pejabat Tanah Dan Daerah Kecil Labis, Jabatan Perancang Bandar Dan Desa, Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor, Jabatan Bomba Dan Penyelamat, Jabatan Kerja Raya, Jabatan Pengairan Dan Saliran, Tenaga Nasional Berhad, Syarikat Air Johor, Jabatan Alam Sekitar, serta jabatan-jabatan yang lain, terutamanya yang terlibat dalam Mesyuarat Jawatankuasa ‘*One-Stop Centre*’ (OSC), Mesyuarat Jawatankuasa Pembangunan serta Mesyuarat Jawatankuasa Kesihatan Dan Pelesenan, di pihak berkuasa tempatan.

Selaku pihak berkuasa tempatan, adalah penting untuk mengetahui jumlah sebenar premis-premis yang ‘bermasalah’ (bercanggah kategori gunatanah), yang secara langsung mencerminkan natijah kehilangan hasil kerajaan terutamanya dari sudut bayaran premium ubahsyarat tanah, bayaran cukai tanah, bayaran pelesenan bagi operasi perindustrian dan komersil, bayaran fi pentadbiran, serta hasil bukan cukai lain yang berkaitan. Selain daripada itu, jabatan-jabatan kerajaan yang berkenaan diharapkan dapat mengenalpasti aspek kekurangan tertentu yang berkemungkinan berlaku di peringkat perancangan, kelulusan pembangunan, serta kelemahan dalam menjalankan aktiviti penguatkuasaan. Hasil kajian ini juga boleh dijadikan rujukan oleh pihak berkuasa tempatan, terutamanya dalam melaksanakan penguatkuasaan, tindakan pembetulan serta usaha penambahbaikan yang berterusan dari semasa ke semasa.

(ii) Pemilik-pemilik tanah atau pengusaha-pengusaha premis

Pemilik-pemilik tanah atau pengusaha-pengusaha premis perindustrian dan komersil yang berkaitan merupakan pihak yang terlibat secara langsung dalam kajian ini. Salah satu objektif kajian adalah untuk mengenalpasti punca, yang berkemungkinan melibatkan pengetahuan, pemahaman, peranan serta tanggungjawab pemilik-pemilik tanah secara khusus. Selain daripada itu, kajian ini diharapkan mampu memberi panduan kepada pemilik-pemilik tanah untuk mengambil tindakan yang sewajarnya, seperti langkah-langkah pembetulan, bagi memenuhi kriteria serta syarat-syarat pembangunan sebagaimana yang digariskan oleh pihak berkuasa tempatan, mengikut lunas undang-undang.

1.7 Susunatur Bab

Secara keseluruhannya, kajian ini terbahagi kepada enam bab, iaitu Pendahuluan, Kajian Literatur, Metodologi Kajian, Kawasan Kajian, Analisis Kajian serta Kesimpulan Dan Cadangan.

Bab 1: Pendahuluan

Secara umumnya Bab 1 dimulakan dengan pengenalan tentang latarbelakang isu yang dikaji, serta pernyataan masalah. Kemudian, matlamat dan objektif kajian dikenalpasti bagi menentukan halatuju kajian. Sementara itu, skop kajian ditentukan bagi menentukan batasan kajian, sama ada dari aspek jenis permasalahan kajian, sempadan atau kawasan kajian, serta status pemilikan tanah bagi sampel-sampel kajian. Selain daripada itu, bab ini turut menggariskan kepentingan kajian bagi mengenalpasti pihak-pihak berkepentingan yang berkaitan dengan hasil kajian ini, seterusnya diikuti oleh susunatur bab, dan diakhiri dengan rumusan.

Bab 2: Kajian Literatur

Kajian literatur merupakan penerangan secara teoritikal terhadap kajian yang dilaksanakan. Kajian literatur juga dikaitkan sebagai kajian ilmiah, kerana terhasil melalui pembacaan pengkaji terhadap kajian-kajian terdahulu, penulisan berbentuk buku, jurnal, keratan akhbar, laporan jabatan atau agensi tertentu, dan sebagainya. Di dalam Bab 2 ini, penulis akan menerangkan tentang definisi serta konsep gunatanah, kategori gunatanah, percanggahan gunatanah, punca-punca berlakunya percanggahan kategori gunatanah, kesannya, serta diakhiri dengan cadangan langkah-langkah penyelesaian, berdasarkan kajian-kajian terdahulu.

Bab 3: Metodologi Kajian

Bab ini menerangkan tentang cara-cara serta kaedah yang digunakan oleh penulis dalam menjalankan kajian. Metodologi kajian merupakan rangka kerja ke arah mendapatkan maklumat serta input-input yang diperlukan untuk memenuhi objektif dan matlamat kajian. Ianya bermula dengan kajian awalan, iaitu dalam mengenalpasti isu serta merangka objektif yang hendak dicapai, diikuti oleh kajian literatur dan seterusnya proses pengumpulan data. Data atau penemuan-penemuan kajian yang diperoleh kemudiannya dianalisis, dan akhirnya dihuraikan dalam bentuk penulisan laporan.

Bab 4: Kawasan Kajian

Latarbelakang kawasan kajian dimuatkan di dalam bab ini. Secara umumnya, kajian ini meliputi kawasan pentadbiran Majlis Daerah Labis yang meliputi tiga mukim utama iaitu mukim Labis, Chaah dan Bekok. Di dalam Bab 4 ini, analisis terhadap dokumen serta bahan-bahan rujukan (termasuk penemuan bagi Program Pemutihan Industri tahun 2008) yang diperolehi melalui jabatan-jabatan yang berkaitan, akan disemak bersekali dengan keadaan sebenar di lokasi, tapak atau lapangan. Kajian lapangan atau kaedah lawatan ke premis-premis berkenaan dilakukan bagi memenuhi objektif kajian, disamping melakukan proses temubual bersama pemilik-pemilik premis. Objektif pertama kajian, iaitu untuk mengenalpasti premis yang melaksanakan aktiviti perindustrian dan komersil di atas tanah berkategori pertanian, dijangka akan diperolehi. Sehubungan dengan itu, jumlah sebenar kes-kes percanggahan kategori gunatanah di Labis akan dapat dirumuskan di akhir bab ini.

Bab 5: Analisis Kajian

Bab 5 merupakan antara bab yang terpenting bagi kajian ini. Di dalam bab ini, semua data, maklumat serta penemuan kajian yang diperolehi akan dianalisis secara lebih khusus dan terperinci. Berpandukan kepada hasil analisis tersebut, dan ditambah pula dengan input-input yang diperolehi daripada kaedah temubual terhadap responden (termasuk pemilik-pemilik tanah atau pengusaha-pengusaha premis), objektif kedua kajian iaitu mengkaji punca-punca mengapa percanggahan kategori gunatanah masih berterusan berlaku, akan cuba dirungkaikan. Seterusnya, cadangan serta langkah-langkah penyelesaian terhadap isu yang berlaku akan digariskan di akhir bab ini, bagi memenuhi objektif kajian yang ketiga pula. Fokus utama analisis kajian adalah untuk memastikan agar kes-kes percanggahan kategori gunatanah yang berlaku pada masa ini dapat diselesaikan secara efektif dan berkesan, di samping memastikan kejadian yang sama tidak terus berulang pada masa-masa akan datang.

Bab 6: Kesimpulan Dan Cadangan

Secara keseluruhannya, hasil akhir kajian akan dirumuskan di dalam Bab 6 ini. Sehubungan dengan itu, kesimpulan secara keseluruhan terhadap kajian ini akan dibuat berdasarkan kepada penemuan serta analisis yang diperolehi sepanjang kajian dilaksanakan. Selain kesimpulan, cadangan-cadangan penambahbaikan serta syor berkaitan kajian lanjutan akan turut digariskan di akhir bab ini, khususnya kepada pengkaji-pengkaji lain pada masa-masa akan datang.

1.8 Rumusan

Kajian terhadap pembangunan tanah di Daerah Kecil Labis, atau secara khususnya di dalam kawasan pentadbiran Majlis Daerah Labis, yang berkaitan dengan isu percanggahan kategori gunatanah sebagaimana yang dinyatakan dalam matlamat dan objektif kajian, diharapkan dapat mengenalpasti sejauh mana tahap keseriusan percanggahan kategori gunatanah pertanian (sekaligus melanggar syarat nyata dan sekatan kepentingan tanah) di kawasan kajian, terutamanya bagi aktiviti perindustrian dan komersil.

Kajian ini bukanlah bertujuan untuk menuding jari terhadap kelemahan mana-mana pihak dalam menguruskan aktiviti pembangunan. Malahan yang lebih penting ialah agar ianya dapat membuka mata semua pihak, terutamanya pemilik-pemilik tanah serta pihak berkuasa tempatan untuk melihat sudut pandang yang lebih positif, supaya aspek pematuhan terhadap undang-undang, kawalan pemajuan, pembangunan dan penguatkuasaan undang-undang akan lebih efektif, efisien serta mampu memberi pulangan hasil yang sewajarnya kepada PBN. Selain daripada itu, usaha pemuliharaan, pemutihan, atau *corrective action* diharapkan dapat dilaksanakan dengan penuh komited supaya pembangunan yang melibatkan isu percanggahan kategori gunatanah yang masih berlaku di Daerah Kecil Labis sehingga ke hari ini, dapat diselesaikan dan tidak berterusan pada masa-masa yang akan datang.

BIBLIOGRAFI

- Afifah Binti Md Din (2009). *Program Pemutihan Kilang-kilang Tanpa Kebenaran, Kajian Kes: Daerah Hulu Langat*. UTM
- Aquinas St. Thomas (1988). *Natural Law Theories*. University of Tennessee, Martin, United States of America
- Bruton, M.J. dan D. Nicholson (1987). *Local Planning in Practice*. Hutchinson, London.
- Cadman dan Topping (1995). *Property Development*. Taylor & Francis Publisher. United Kingdom
- Chua Yan Piaw (2014). *Kaedah Penyelidikan* (Edisi Ketiga). Malaysia. Mc Graw Hill Education
- Ensiklopedia Undang-undang Dan Pentadbiran Perancangan Bandar Dan Desa*. Retrieved December 2015, from <http://www.townplan.gov.my/download/BAB%201.pdf>
- Ernest W. Burgess (2001). *Concentric Zone Model*. University of Chicago. United States of America
- Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa (2008). *Laporan Penemuan Dan Cadangan Am - Kajian Pemutihan Industri Negeri Johor*. Johor Bahru, JPBD.
- Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa (2010). *Manual Penyiasatan, Penguatkuasaan Dan Pendakwaan Di Bawah Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976*, Kuala Lumpur, JPBD, KPKT.
- Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa (2001). *Manual Laporan Cadangan Pemajuan (Edisi Kedua)*. Retrieved December 2015, from <http://www.mip.org.my/doc/LCP%20Edisi%20Ke2.pdf>
- Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa (2008). *Rancangan Struktur Negeri Johor 2020*. JPBD Johor.

- Kamus Dwibahasa Oxford Fajar, Edisi Keempat (2006). Shah Alam, Selangor. Oxford Fajar Sdn. Bhd.
- Koh Cher Shen (2008). *Teori Dan Prinsip Perancang Bandar*. Retrieved December 2015, from <http://documents.tips/documents/teori-prinsip-perancang-bandar.html>
- Lee Lik Meng (2003). *Pengawalan Perancangan*. Retrieved December 2015, from <http://www.hbp.usm.my/planninglaw/LectureNotes/KawalanPerancangan.htm>
- Lembaga Penyelidikan Undang-undang (2002). *Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)*. Petaling Jaya, Selangor. International Law Book Services. Percetakan Maziza Sdn. Bhd.
- Lembaga Penyelidikan Undang-undang (2007). *Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)*. Petaling Jaya, Selangor. International Law Book Services. Percetakan Maziza Sdn. Bhd.
- Lembaga Penyelidikan Undang-undang (2010). *Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133)*. Petaling Jaya, Selangor. International Law Book Services. Direct Art Company
- Lewis Keeble (1969). *Principles and Practice of Town and Country Planning*. University of Queensland Press, Brisbane, Australia
- Md. Said @ Mohd Zaid Abdullah & Ismail Omar (2012). *Pembangunan Tanah & Halangannya (Edisi Pertama)*. Johor Bahru, Penerbit UTM Press.
- Nik Sarul Azizie Bin Nik Mohamed (2006). *Kajian Ke Atas Penguatkuasaan Pelanggaran Syarat Gunatanah di Johor Bahru*. UTM
- Nina Izurin Binti Yahya (2009). *Perlaksanaan Kebenaran Merancang Di Kawasan Luar Bandar, Kajian Kes: PBT Daerah Utara Selangor*. UTM
- Nur Aini Binti Idris (2015). *Tindakan Pihak Berkuasa Negeri Dan Pihak Berkuasa Tempatan Terhadap Kes Pelanggaran Syarat Gunatanah*. UTM

- Pesuruhjaya Penyemak Undang-undang Malaysia (1998). *Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)*. Kuala Lumpur. Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Ratcliffe dan Stubbs (2009). *Urban Planning and Real Estate Development (Third Revise Edition)*. Routledge Publisher.
- Syed Arabi Idid (1998). *Kaedah Penyelidikan Komunikasi Dan Sains Sosial*. Ampang / Hulu Kelang Selangor. Dewan Bahasa Dan Pustaka
- Terence Y.M. Lam & Henry K.H. Man, (2013). *Economic And Management Perspectives On The Control of Illegal Land Uses In The Leasehold System*. Property Management, Vol. 31 Iss 2 pp. 179 – 191
- Tore Sager, (1999). *The Rationality Issue In Land-use Planning*. Journal of Management History, Vol. 5 Iss 2 pp. 87 - 107