

PUNCA KETIDAKPATUHAN KEPADA SEKSYEN 116 (1)(a) KANUN TANAH  
NEGARA 1965 OLEH SYARIKAT PEMAJU PERUMAHAN

SITI RUHAYA BINTI ISMAIL

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi  
syarat penganugerahan  
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur  
Universiti Teknologi Malaysia

MAC 2021

## **PENGHARGAAN**

Syukur alhamdulillah dengan berkat dan taufik hidayah daripada Allah S.W.T. maka projek sarjana ini telah berjaya disempurnakan. Semoga usaha yang telah dicurahkan dalam kajian ini dapat dimanfaatkan oleh para pengkaji lain yang ingin mendalami ilmu berkaitan bidang pentadbiran tanah.

Jutaan terima kasih diucapkan kepada pihak Universiti Teknologi Malaysia khususnya Fakulti Alam Bina dan Ukur di atas peluang berharga yang diberikan sepanjang tempoh pembelajaran dan kajian ini dijalankan. Jutaan penghargaan juga ditujukan kepada penyelia, Dr. Ainur Zaireen Binti Zainudin yang banyak memberikan bimbingan dan tunjuk ajar dalam menyempurnakan penulisan kajian ini. Jutaan terima kasih juga diucapkan kepada panel viva, Dr. Siti Radiaton Adawiyah Binti Zakaria dan Dr. Salfarina Binti Samsudin serta semua pensyarah yang telah berkongsi ilmu pengetahuan sepanjang proses pembelajaran ini berlangsung.

Sesungguhnya penghargaan ini tidak akan lengkap tanpa mengiktiraf penglibatan dan kerjasama daripada semua rakan seperjuangan yang bersama-sama dalam proses pengajian ini. Terima kasih di atas segala bantuan, tolak-ansur dan perkongsian ilmu daripada kalian semua.

Akhir sekali, jutaan terima kasih diucapkan kepada pegawai dan kakitangan Pejabat Daerah dan Tanah Larut Matang, Majlis Perbandaran Taiping, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak, Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak, Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Perak dan wakil-wakil syarikat pemaju perumahan selaku responden yang telah memberikan bantuan dan kerjasama yang sangat baik sepanjang kajian ini dijalankan.

## ABSTRAK

Tanah kategori “bangunan” milik syarikat pemaju perumahan yang tidak dibangunkan setelah permohonan pembangunan tanah diluluskan dan hakmilik baru didaftarkan merupakan permasalahan serius di Negeri Perak. Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) menetapkan bahawa tanah kategori “bangunan” hendaklah dibangunkan dalam tempoh masa dua tahun selepas hakmilik didaftarkan. Namun, sekatan masa di bawah syarat tersirat ini didapati tidak dipatuhi oleh syarikat pemaju perumahan. Berdasarkan semakan rekod di Pejabat Daerah dan Tanah Larut Matang serta Majlis Perbandaran Taiping didapati banyak skim perumahan yang tidak dibangunkan di Daerah Larut Matang. Penguatkuasaan ke atas pematuhan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) ini juga didapati tidak pernah dilaksanakan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Sehubungan itu, objektif kajian ini adalah untuk mengenal pasti tanah kategori “bangunan” milik syarikat pemaju perumahan yang tidak dibangunkan di Daerah Larut Matang, mengkaji punca-punca tanah tersebut tidak dibangunkan oleh syarikat pemaju perumahan dan mencadangkan langkah penambahbaikan bagi pematuhan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) oleh syarikat pemaju perumahan. Bagi mencapai objektif kajian ini, data primer diperolehi daripada temu bual bersama wakil syarikat dan persatuan pemaju perumahan, wakil jabatan yang terlibat dalam proses kelulusan pembangunan tanah dan industri perumahan serta wakil perundangan. Dapatan kajian seterusnya dianalisis menggunakan kaedah analisis domain dan juga tematik. Data sekunder pula diperolehi daripada pembacaan kajian lampau, pekeliling, buku serta lain-lain penerbitan yang bertujuan untuk mengukuhkan lagi dapatan data primer. Kajian mendapati terdapat banyak tanah milik syarikat pemaju perumahan yang masih belum dibangunkan di Daerah Larut Matang. Faktor yang menjadi punca tanah kategori “bangunan” milik syarikat pemaju perumahan ini tidak dibangunkan adalah seperti ciri-ciri tapak skim perumahan, proses kelulusan permohonan pembangunan tanah, faktor dalaman syarikat pemaju perumahan dan halangan / faktor luar kawalan syarikat pemaju perumahan. Kajian juga mendapati Pihak Berkuasa Negeri perlu mula mengambil tindakan penguatkuasaan ke atas peruntukan undang-undang ini bagi mengatasi masalah tanah milik yang tidak dibangunkan. Diharapkan agar kajian ini akan memberi ruang kepada penyelidikan yang lebih terperinci ke atas penguatkuasaan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) dalam usaha untuk memastikan tanah dibangunkan mengikut sekatan tempoh masa seperti yang telah ditetapkan.

## **ABSTRACT**

Land in the category of "building" belongs to a housing developer company that was not developed after the land development application was approved and new title was registered is a serious problem in Perak. Section 116 (1)(a) of the National Land Code (Act 56 of 1965) stipulates that land in the "building" category shall be developed within two years after the title is registered. However, the time restrictions under these implied conditions were found to be not complied by the housing developer company. Based on the review of records at the Larut Matang District and Land Office and Taiping Municipal Council, it was found that many housing schemes were not developed in Larut Matang District. Enforcement on compliance with Section 116 (1)(a) of the National Land Code (Act 56 of 1965) was also found to have never been implemented by the State Authority. Accordingly, the objective of this study is to identify land in the category of "building" belongs to a housing developer company that are not developed in Larut Matang District, to examine the causes of the land not being developed by housing developer company and to propose improvement measures for compliance of Section 116 (1)(a) National Land Code (Act 56 of 1965) by housing developer company. To achieve the objectives of this study, primary data were obtained from interviews with representatives of companies and housing developer associations, representatives of departments involved in the land development and housing industry approval process as well as legal representatives. The findings of this study were analyzed using domain and thematic analysis methods. Secondary data were obtained from reading previous studies, circulars, books and other publications that aim to further strengthen the findings of primary data. The study found that there are many lands owned by housing developer company that have not been developed in Larut Matang District. Factors that cause the land in the "building" category belongs to a housing developer company are not developed are such as the characteristics of the housing scheme site, the land development application approval process, internal factors of the housing developer company and barriers / factors beyond the control of the housing developer company. The study also found that the State Authority needs to start taking enforcement action on the provisions of this law to overcome this problem of undeveloped land ownership. It is hoped that this study will provide space for more detailed research on the enforcement of Section 116 (1)(a) of the National Land Code (Act 56 of 1965) in an effort to ensure land is developed according to the time restriction period as prescribed.

## SENARAI KANDUNGAN

|              | TAJUK                                    | MUKA SURAT   |
|--------------|--|--------------|
|              | <b>PENGAKUAN</b>                         | <b>iii</b>   |
|              | <b>DEDIKASI</b>                          | <b>iv</b>    |
|              | <b>PENGHARGAAN</b>                       | <b>v</b>     |
|              | <b>ABSTRAK</b>                           | <b>vi</b>    |
|              | <b>ABSTRACT</b>                          | <b>vii</b>   |
|              | <b>SENARAI KANDUNGAN</b>                 | <b>viii</b>  |
|              | <b>SENARAI JADUAL</b>                    | <b>xiii</b>  |
|              | <b>SENARAI RAJAH</b>                     | <b>xvi</b>   |
|              | <b>SENARAI SINGKATAN</b>                 | <b>xviii</b> |
|              | <b>SENARAI LAMPIRAN</b>                  | <b>xx</b>    |
| <b>BAB 1</b> | <b>Pengenalan</b>                        | <b>1</b>     |
|              | 1.1 Pendahuluan                          | 1            |
|              | 1.2 Penyataan Masalah                    | 3            |
|              | 1.3 Matlamat Kajian                      | 7            |
|              | 1.4 Objektif Kajian                      | 7            |
|              | 1.5 Skop Kajian                          | 8            |
|              | 1.6 Kepentingan Kajian                   | 9            |
|              | 1.6.1 Pihak Berkuasa Negeri              | 10           |
|              | 1.6.2 Pihak Berkuasa Tempatan            | 11           |
|              | 1.6.3 Pentadbir Tanah                    | 11           |
|              | 1.6.4 Syarikat Pemaju Perumahan          | 12           |
|              | 1.6.5 Bidang Akademik                    | 12           |
|              | 1.7 Metodologi Kajian                    | 13           |
|              | 1.7.1 Rekabentuk Kajian                  | 13           |
|              | 1.7.2 Peringkat-Peringkat Utama Kajian   | 14           |
|              | 1.7.2.1 Peringkat Pertama: Kajian Awalan | 15           |

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| 1.7.2.2      | Peringkat Kedua: Kajian Literatur  | 15        |
| 1.7.2.3      | Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data   | 16        |
| 1.7.2.4      | Peringkat Keempat: Analisis Data   | 19        |
| 1.7.2.5      | Peringkat Kelima Kesimpulan Dan Cadangan   | 19        |
| 1.8          | Susunatur Bab  | 21        |
| 1.8.1        | Bab Satu   | 21        |
| 1.8.2        | Bab Dua  | 22        |
| 1.8.3        | Bab Tiga   | 22        |
| 1.8.4        | Bab Empat  | 23        |
| 1.8.5        | Bab Lima   | 24        |
| <b>BAB 2</b> | <b>KAJIAN LITERATUR</b>  | <b>25</b> |
| 2.1          | Pendahuluan  | 25        |
| 2.2          | Sektor Perumahan Di Malaysia   | 27        |
| 2.2.1        | Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018 - 2025   | 28        |
| 2.3          | Pihak Yang Terlibat Dalam Pembangunan Perumahan  | 30        |
| 2.3.1        | Syarikat Pemaju Perumahan  | 30        |
| 2.3.2        | Kontraktor   | 30        |
| 2.3.3        | Peguam   | 31        |
| 2.3.4        | Arkitek  | 31        |
| 2.3.5        | Pembekal Bahan Binaan  | 31        |
| 2.3.6        | Tenaga Kerja   | 31        |
| 2.3.7        | Institusi Kewangan   | 32        |
| 2.3.8        | Lain-Lain Pihak  | 32        |
| 2.4          | Proses Pembangunan Perumahan   | 32        |
| 2.4.1        | Permohonan Pecah Sempadan Dan Tukar Syarat Tanah   | 35        |
| 2.4.2        | Permohonan Kebenaran Merancang (KM)  | 35        |
| 2.5          | Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan Oleh Syarikat Pemaju Perumahan Dalam Membangunkan Harta Tanah Perumahan | 36        |
| 2.5.1        | Faktor Kewangan  | 37        |

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| 2.5.2        | Faktor Ekonomi   | 38        |
| 2.5.3        | Faktor Fizikal   | 40        |
| 2.5.3.1      | Kualiti Dan Jenis Harta Tanah  | 40        |
| 2.5.3.2      | Lokasi Harta Tanah   | 40        |
| 2.5.4        | Faktor Politik   | 41        |
| 2.5.5        | Keadaan Pasaran Harta Tanah  | 42        |
| 2.5.6        | Aspek Perundangan / Polisi Kerajaan  | 42        |
| 2.6          | Prinsip Pelaburan Harta Tanah Perumahan  | 43        |
| 2.7          | Risiko Dalam Pelaburan Harta Tanah Perumahan   | 44        |
| 2.8          | Isu Tanah Terbiar  | 46        |
| 2.9          | Implikasi Tanah Terbiar  | 49        |
| 2.9.1        | Aspek Pembangunan Dan Taraf Hidup  | 49        |
| 2.9.2        | Aspek Ekonomi  | 50        |
| 2.9.3        | Aspek Sosioekonomi Dan Alam Sekitar  | 51        |
| 2.9.4        | Aspek Sosial   | 52        |
| 2.9.5        | Aspek Nilai Harta Tanah  | 53        |
| 2.9.6        | Ketidaksepadanan Di Antara Keperluan Dan Permintaan Perumahan  | 53        |
| 2.10         | Kaedah Mengatasi Isu Tanah Terbiar Di Bawah Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965)  | 54        |
| 2.11         | Syarat-Syarat Tanah Di Bawah Kanun Tanah Negara  | 55        |
| 2.11.1       | Syarat Nyata   | 56        |
| 2.11.2       | Syarat Tersirat  | 56        |
| 2.11.3       | Sekatan Kepentingan  | 57        |
| 2.12         | Sekatan Masa Di Bawah Seksyen 115, 116 Dan 117 Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965)   | 57        |
| 2.13         | Contoh Kes Pelanggaran Syarat Tanah Dan Penguatkuasaan Di Bawah Seksyen 127, 128 Dan 129 Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) | 58        |
| 2.14         | Rumusan  | 60        |
| <b>BAB 3</b> | <b>KAWASAN KAJIAN</b>  | <b>63</b> |
| 3.1          | Pendahuluan  | 63        |
| 3.2          | Maklumat Asas Negeri Perak Darul Ridzuan   | 63        |

|              |  |            |
|--------------|--|------------|
| 3.3          | Maklumat Asas Daerah Larut Matang  | 67         |
| 3.3.1        | Pentadbiran Daerah Larut Matang  | 68         |
| 3.3.2        | Komposisi Penduduk Daerah Larut Matang   | 69         |
| 3.3.3        | Guna Tanah Daerah Larut Matang   | 70         |
| 3.4          | Pembangunan Perumahan Di Daerah Larut Matang   | 72         |
| 3.4.1        | Taburan Perumahan Di Daerah Larut Matang   | 73         |
| 3.4.2        | Taburan Perumahan Belum Dibangunkan Di Daerah Larut Matang   | 74         |
| 3.5          | Skim Perumahan Yang Belum Dibangunkan Di Daerah Larut Matang   | 82         |
| 3.5.1        | Cadangan Pembangunan Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Lumba Kuda, Bandar Taiping  | 83         |
| 3.5.2        | Cadangan Pembangunan Skim Perumahan Di Wilayah Changkat Larih, Mukim Asam Kumbang  | 85         |
| 3.5.3        | Cadangan Pembangunan Skim Perumahan Di Wilayah Taman Yayasan, Mukim Asam Kumbang   | 88         |
| 3.5.4        | Cadangan Pembangunan Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Asam Kumbang, Mukim Asam Kumbang  | 91         |
| 3.5.5        | Cadangan Pembangunan Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Selama, Mukim Kamunting   | 94         |
| 3.5.6        | Cadangan Pembangunan Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Air Kuning, Mukim Tupai   | 97         |
| 3.5.7        | Cadangan Pembangunan Skim Perumahan Di Wilayah Taman Suria, Mukim Tupai  | 100        |
| 3.6          | Implikasi Tapak Skim Perumahan Yang Tidak Dibangunkan  | 104        |
| 3.7          | Rumusan  | 107        |
| <b>BAB 4</b> | <b>ANALISIS KAJIAN</b>   | <b>109</b> |
| 4.1          | Pendahuluan  | 109        |
| 4.2          | Punca-Punca Tanah Tidak Dibangunkan Oleh Syarikat Pemaju Perumahan   | 110        |
| 4.3          | Mencadangkan Langkah Penambahbaikan Bagi Pematuhan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) Oleh Syarikat Pemaju Perumahan | 128        |



|                |                                |            |
|----------------|--------------------------------|------------|
| 4.4            | Rumusan                        | 137        |
| <b>BAB 5</b>   | <b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b> | <b>139</b> |
| 5.1            | Pendahuluan                    | 139        |
| 5.2            | Penemuan Kajian                | 140        |
| 5.2.1          | Penemuan Objektif Pertama      | 140        |
| 5.2.2          | Penemuan Objektif Kedua        | 145        |
| 5.2.3          | Penemuan Objektif Ketiga       | 151        |
| 5.3            | Cadangan Kajian                | 156        |
| 5.4            | Limitasi Kajian                | 157        |
| 5.4.1          | Masa Yang Terhad               | 157        |
| 5.4.2          | Kesukaran Pemilihan Responden  | 158        |
| 5.4.3          | Keterbatasan Maklumat / Data   | 158        |
| 5.5            | Cadangan Kajian Lanjutan       | 159        |
| 5.6            | Penutup                        | 160        |
| <b>RUJUKAN</b> |                                | <b>161</b> |

## SENARAI JADUAL

| NO. JADUAL  | TAJUK   | MUKA SURAT |
|-------------|---|------------|
| Jadual 1.1  | Indikator Pembangunan Perumahan Negeri Perak Tahun 2040   | 6          |
| Jadual 1.2  | Senarai Responden Bagi Objektif Pertama   | 17         |
| Jadual 1.3  | Senarai Responden Bagi Objektif Kedua Dan Ketiga  | 17         |
| Jadual 1.4  | Senarai Responden Bagi Objektif Ketiga  | 17         |
| Jadual 2.1  | Kategori <i>Vacant Land</i>   | 47         |
| Jadual 2.2  | Perundangan Mengenai Syarat Tersirat Dan Sekatan Kepentingan                                    | 56         |
| Jadual 2.3  | Sekatan Tempoh Masa Di Bawah Syarat Tersirat  | 58         |
| Jadual 3.1  | Keluasan Daerah Di Negeri Perak   | 64         |
| Jadual 3.2  | Unjuran Penduduk Daerah Larut Matang Bagi Tahun 2000 - 2020                                     | 64         |
| Jadual 3.3  | Taburan Penduduk Bandar Dan Luar Bandar Di Daerah Larut Matang Bagi Tahun 2000 - 2020           | 65         |
| Jadual 3.4  | Hierarki Dan Fungsi Daerah Larut Matang Dan Selama  | 65         |
| Jadual 3.5  | Analisis Keperluan Rumah Di Daerah Larut Matang Bagi Tahun 2002 - 2020                          | 66         |
| Jadual 3.6  | Cadangan Sasaran Pencapaian Perumahan Di Negeri Perak Bagi Tahun 2020 - 2040                    | 66         |
| Jadual 3.7  | Keperluan Guna Tanah Di Daerah Larut Matang Bagi Tahun 2002 -2020                               | 67         |
| Jadual 3.8  | Unjuran Penduduk Di Daerah Larut Matang Bagi Tahun 2015 - 2035                                  | 70         |
| Jadual 3.9  | Keluasan Mukim Dalam Daerah Larut Matang  | 71         |
| Jadual 3.10 | Komponen Guna Tanah Bagi Daerah Larut Matang  | 72         |
| Jadual 3.11 | Strategi Pembangunan Perumahan Bagi Daerah Larut Matang   | 73         |
| Jadual 3.12 | Taburan Perumahan Di Daerah Larut Matang  | 74         |
| Jadual 3.13 | Jumlah Kelulusan Kebenaran Merancang (Pertapakan) Di Daerah Larut Matang Bagi Tahun 2010 - 2020 | 76         |

|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| Jadual 3.14 | Jumlah Kelulusan Kebenaran Merancang (Pertapakan) Mengikut Mukim Di Daerah Larut Matang   | 77  |
| Jadual 3.15 | Kemajuan Tapak Bagi Kelulusan Kebenaran Merancang (Pertapakan) Di Daerah Larut Matang   | 78  |
| Jadual 3.16 | Guna Tanah Persekitaran Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Lumba Kuda, Bandar Taiping   | 84  |
| Jadual 3.17 | Guna Tanah Persekitaran Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Changkat Larah, Mukim Asam Kumbang   | 86  |
| Jadual 3.18 | Guna Tanah Persekitaran Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Taman Yayasan, Mukim Asam Kumbang  | 90  |
| Jadual 3.19 | Komponen Pembangunan Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Taman Yayasan, Mukim Asam Kumbang   | 90  |
| Jadual 3.20 | Guna Tanah Persekitaran Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Asam Kumbang, Mukim Asam Kumbang   | 93  |
| Jadual 3.21 | Komponen Pembangunan Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Asam Kumbang, Mukim Asam Kumbang  | 93  |
| Jadual 3.22 | Guna Tanah Persekitaran Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Selama, Mukim Kamunting  | 95  |
| Jadual 3.23 | Komponen Pembangunan Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Selama, Mukim Kamunting   | 96  |
| Jadual 3.24 | Guna Tanah Persekitaran Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Air Kuning, Mukim Tupai  | 98  |
| Jadual 3.25 | Komponen Pembangunan Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Air Kuning, Mukim Tupai   | 99  |
| Jadual 3.26 | Guna Tanah Persekitaran Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Taman Suria, Mukim Tupai   | 102 |
| Jadual 3.27 | Komponen Pembangunan Bagi Skim Perumahan Di Wilayah Taman Suria, Mukim Tupai  | 102 |
| Jadual 3.28 | Jumlah Aduan Yang Diterima Oleh Majlis Perbandaran Taiping Bagi Tahun 2017 - 2019   | 105 |
| Jadual 4.1  | Hasil Analisis Domain Untuk Objektif Kedua: Punca-Punca Tanah Bermilik Kategori “Bangunan” Tidak Dibangunkan Oleh Syarikat Pemaju Perumahan | 111 |
| Jadual 4.2  | Maklum Balas Responden Mengenai Kaedah Perolehan Tanah  | 113 |
| Jadual 4.3  | Hasil Analisis Domain Untuk Ciri-Ciri Tapak Skim Perumahan  | 114 |

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| Jadual 4.4 | Hasil Analisis Domain Untuk Proses Kelulusan Permohonan Pembangunan Tanah                            | 120 |
| Jadual 4.5 | Hasil Analisis Domain Untuk Faktor Dalaman Syarikat Pemaju Perumahan                                 | 123 |
| Jadual 4.6 | Hasil Analisis Domain Untuk Halangan / Faktor Luar Kawalan Syarikat Pemaju Perumahan                 | 126 |
| Jadual 4.7 | Maklum Balas Responden Mengenai Tahap Pengetahuan Tentang Seksyen 116 (1)(a) KTN                     | 129 |
| Jadual 4.8 | Maklum Balas Responden Mengenai Penguatkuasaan Seksyen 116 (1)(a) KTN                                | 132 |
| Jadual 4.9 | Maklum Balas Responden Mengenai Cadangan Tindakan / Alternatif Bagi Pematuhan Seksyen 116 (1)(a) KTN | 135 |
| Jadual 5.1 | Maklumat Skim Perumahan Yang Masih Belum Dibangunkan Di Daerah Larut Matang Mengikut Mukim           | 144 |
| Jadual 5.2 | Cadangan Sekatan Tempoh Masa Kepada Syarikat Pemaju Perumahan  | 154 |

## SENARAI RAJAH

| <b>NO. RAJAH</b> | <b>TAJUK</b>   | <b>MUKA SURAT</b> |
|------------------|--|-------------------|
| Rajah 1.1        | Carta Alir Kajian  | 20                |
| Rajah 2.1        | Carta Alir Proses Pembangunan Skim Perumahan                                       | 34                |
| Rajah 3.1        | Carta Alir Proses Pembangunan Skim Perumahan                                       | 75                |
| Rajah 3.2        | Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Taman Pinang Seberang, Mukim Asam Kumbang       | 79                |
| Rajah 3.3        | Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Stesyen, Mukim Asam Kumbang               | 79                |
| Rajah 3.4        | Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Tekkah, Mukim Asam Kumbang                      | 80                |
| Rajah 3.5        | Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Bukit Mas, Mukim Kamunting                      | 80                |
| Rajah 3.6        | Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Bukit Scott, Mukim Kamunting                    | 81                |
| Rajah 3.7        | Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Taman Desa Jana, Mukim Kamunting                | 81                |
| Rajah 3.8        | Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Taman Trong Perdana, Mukim Trong                | 82                |
| Rajah 3.9        | Tapak Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Lumba Kuda, Bandar Taiping          | 83                |
| Rajah 3.10       | Keadaan Terkini Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Lumba Kuda, Bandar Taiping   | 85                |
| Rajah 3.11       | Keadaan Asal Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Changkat Larah, Mukim Asam Kumbang    | 86                |
| Rajah 3.12       | Keadaan Terkini Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Changkat Larah, Mukim Asam Kumbang | 87                |
| Rajah 3.13       | Keadaan Terkini Sebahagian Tapak Skim Perumahan Yang Masih Belum Dibangunkan       | 88                |
| Rajah 3.14       | Tapak Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Taman Yayasan, Mukim Asam Kumbang         | 89                |
| Rajah 3.15       | Keadaan Terkini Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Taman Yayasan, Mukim Asam Kumbang  | 91                |

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| Rajah 3.16 | Tapak Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Asam Kumbang, Mukim Asam Kumbang                       | 92  |
| Rajah 3.17 | Keadaan Terkini Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Asam Kumbang, Mukim Asam Kumbang                | 94  |
| Rajah 3.18 | Tapak Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Selama, Mukim Kamunting                                | 95  |
| Rajah 3.19 | Keadaan Terkini Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Selama, Mukim Kamunting                         | 97  |
| Rajah 3.20 | Tapak Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Air Kuning, Mukim Tupai                                | 98  |
| Rajah 3.21 | Keadaan Terkini Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Air Kuning, Mukim Tupai                         | 100 |
| Rajah 3.22 | Tapak Cadangan Skim Perumahan Di Wilayah Taman Suria, Mukim Tupai                                     | 101 |
| Rajah 3.23 | Bangunan Kuarters ATM Yang Terdapat Di Atas Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Taman Suria, Mukim Tupai  | 103 |
| Rajah 3.24 | Bangunan Kuarters ATM Yang Terdapat Di Atas Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Taman Suria, Mukim Tupai  | 103 |
| Rajah 3.25 | Bangunan Kuarters ATM Yang Terdapat Di Atas Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Taman Suria, Mukim Tupai  | 104 |
| Rajah 3.26 | Keadaan Tapak Skim Perumahan Yang Masih Belum Dibangunkan Dan Ditinggal Terbiar Tanpa Penyelenggaraan | 106 |
| Rajah 3.27 | Keadaan Tapak Skim Perumahan Yang Dijadikan Tapak Pembuangan Sampah Haram Oleh Masyarakat Setempat    | 106 |
| Rajah 5.1  | Jumlah Kelulusan Kebenaran Merancang (Pertapakan) Bagi Tahun 2010 - 2020                              | 141 |
| Rajah 5.2  | Tahap Kemajuan Kelulusan Kebenaran Merancang (Pertapakan) Bagi Tahun 2010 - 2020                      | 142 |
| Rajah 5.3  | Tahap Kemajuan Keseluruhan Kelulusan Kebenaran Merancang (Pertapakan) Bagi Tahun 2010 - 2020          | 143 |
| Rajah 5.4  | Punca-Punca Tanah Berimilik Kategori “Bangunan” Tidak Dibangunkan Oleh Syarikat Pemaju Perumahan      | 145 |
| Rajah 5.5  | Pematuhan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) Oleh Syarikat Pemaju Perumahan   | 152 |

## SENARAI SINGKATAN

|        |   |   |
|--------|---|---|
| ACEM   | - | <i>Association Of Consulting Engineers Malaysia</i>             |
| DUN    | - | Dewan Undangan Negeri   |
| DRN    | - | Dasar Perumahan Negara  |
| FELCRA | - | <i>Federal Land Consolidation And Rehabilitation Authority</i>  |
| FELDA  | - | <i>Federal Land Development Authority</i>                       |
| ISM    | - | <i>Institution Of Surveyor Malaysia</i>                         |
| IWK    | - | Indah Water Konsortium  |
| JAS    | - | Jabatan Alam Sekitar  |
| JKR    | - | Jabatan Kerja Raya  |
| JPBD   | - | Jabatan Perancang Bandar Dan Desa                               |
| JPS    | - | Jabatan Pengairan Dan Saliran                                   |
| KDNK   | - | Keluaran Dalam Negara Kasar                                     |
| KM     | - | Kebenaran Merancang   |
| KPKT   | - | Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan                     |
| KPPT   | - | Kadar Purata Pertumbuhan Tahunan                                |
| KTN    | - | Kanun Tanah Negara  |
| LAP    | - | Lembaga Air Perak   |
| LPHP   | - | Lembaga Perumahan Dan Hartanah Perak                            |
| MAA    | - | <i>Malaysian Architects Association</i>                         |
| MBA    | - | <i>Master Builders Association</i>                              |
| MCMDA  | - | <i>Malaysian Construction Material Distributors Association</i> |
| MTN    | - | Majlis Tanah Negara   |
| OSC    | - | <i>One Stop Center</i>  |
| PBN    | - | Pihak Berkuasa Negeri   |
| PBT    | - | Pihak Berkuasa Tempatan   |
| PDT    | - | Pejabat Daerah Dan Tanah  |
| PIN    | - | Pelan Integriti Nasional  |
| PTD    | - | Pentadbir Tanah Daerah  |
| PTG    | - | Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian                               |

- REHDA - *Real Estate And Housing Developer Association /*  
Persatuan Pemaju Hartanah Dan Perumahan Perak
- TNB - Tenaga Nasional Berhad



## SENARAI LAMPIRAN

| LAMPIRAN   | TAJUK   | MUKA SURAT |
|------------|---|------------|
| Lampiran A | Pekeliling Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Selangor Bilangan 5/1987   | 167        |
| Lampiran B | Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Kelantan Bilangan 3 Tahun 2016   | 168        |
| Lampiran C | Kenyataan Presiden Filipina, Rodrigo Duterte Mengenai <i>Idle Land Tax</i>  | 173        |
| Lampiran D | Borang Temu Bual Responden Syarikat Pemaju Perumahan  | 174        |
| Lampiran E | Borang Temu Bual Responden Persatuan Pemaju Hartanah Dan Perumahan Perak  | 178        |
| Lampiran F | Borang Temu Bual Responden Penjawat Awam  | 182        |
| Lampiran G | Keratan Akhbar Utusan Malaysia Bertarikh 27 Ogos 2019   | 186        |
| Lampiran H | Keratan Akhbar Berita Harian Bertarikh 09 September 2019  | 187        |
| Lampiran I | Maklumat Keseluruhan Kelulusan Kebenaran Merancang (Pertapakan) Di Daerah Larut Matang Mengikut Kategori Tahap Kemajuan Di Tapak Bagi Tahun 2010 - 2020 | 189        |

# **BAB 1**

## **PENGENALAN**

### **1.1 Pendahuluan**

Mengikut Seksyen 5 Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) “tanah kerajaan” ditafsirkan sebagai semua tanah di dalam Negeri itu selain dari:

- (a) Tanah bermilik.
- (b) Tanah rizab.
- (c) Tanah lombong.
- (d) Mana-mana tanah yang, di bawah peruntukan-peruntukan mana-mana undang-undang yang berhubungan dengan hutan, buat masa itu adalah hutan simpanan.

“Tanah bermilik” pula mengikut tafsiran Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) ialah mana-mana tanah (termasuk mana-mana petak dari sebuah bangunan pecah bahagian) berkenaan dengan mana satu hakmilik berdaftar buat masa itu sedia ada, sama ada muktamad atau bersyarat, sama ada untuk selama-lamanya atau untuk satu tempoh beberapa tahun, dan sama ada diberi oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah Akta ini atau dalam menjalankan kuasa-kuasa yang diberi oleh mana-mana undang-undang tanah terdahulu, tetapi tidak termasuk tanah lombong.

Sistem pentadbiran tanah yang diamalkan di Malaysia kini adalah berdasarkan kepada sistem Torrens yang diperkenalkan oleh pihak British di Tanah Melayu sekitar tahun 1920an. Antara elemen utama dalam sistem Torrens yang digunakan dalam Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) ialah pendaftaran hakmilik dimana segala maklumat berkaitan dengan tanah ditunjukkan dalam dokumen daftaran tersebut. Setiap pemilik tanah pula perlu mematuhi syarat nyata dan sekatan kepentingan yang

tercatat pada dokumen hakmilik tersebut. Mengikut peruntukan undang-undang, setiap tanah yang telah diberimilik tersebut perlu dibangun dan digunakan mengikut syarat, sekatan dan tempoh masa seperti yang telah ditetapkan.

Selain dari syarat nyata dan sekatan kepentingan, di bawah peruntukan undang-undang juga setiap pemilik tanah adalah terikat dengan syarat tersirat yang telah ditetapkan seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 115, 116 dan 117 Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) dimana ianya mempunyai beberapa ciri tersendiri seperti:

- (a) Tidak tercatat dalam dokumen hakmilik.
- (b) Bukan ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
- (c) Tidak boleh dipinda atau dimansuhkan.

Di bawah Seksyen 52 Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) dijelaskan bahawa tanah adalah tertakluk kepada tiga kategori penggunaan iaitu “Pertanian”, “Bangunan” dan “Perindustrian”. Syarat tersirat telah menetapkan tempoh masa bagi pemilik tanah untuk membangunkan tanah milik mereka berdasarkan kategori kegunaan tanah dan syarat nyata tanah iaitu:

- (a) Pertanian: Di bawah Seksyen 115 Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965), pemilik tanah dikehendaki menanam secara jujur dalam tempoh dua belas bulan dari tarikh tanah itu diberimilik.
- (b) Bangunan: Di bawah Seksyen 116 Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965), pemilik tanah hendaklah mendirikan sebuah bangunan dalam tempoh dua tahun dari tarikh tanah itu diberimilik.
- (c) Perindustrian: Di bawah Seksyen 117 Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965), pemilik tanah hendaklah memastikan operasi bangunan industri dimulakan dalam masa tiga tahun daripada tarikh ianya mula tertakluk kepada kategori itu.

Namun demikian, syarat tersirat ini seperti tidak diketahui dan juga kurang diberi perhatian oleh kebanyakan pemilik tanah sehingga mengakibatkan berlakunya kesalahan pelanggaran syarat tanpa ianya disedari oleh pemilik tanah. Keadaan ini berlaku mungkin disebabkan syarat tersirat ini tidak dicatatkan pada dokumen hakmilik yang berada dalam pegangan pemilik tanah. Kegagalan pemilik tanah untuk mematuhi syarat nyata dan syarat tersirat ini boleh menyebabkan Pihak Berkuasa Negeri mengambil tindakan penguatkuasaan bagi tujuan pelucuthakan tanah tersebut di bawah Seksyen 127, 128 dan 129 Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965).

## **1.2   Penyataan Masalah**

Tanah bermilik yang tidak diusaha atau dibangunkan dalam tempoh masa seperti yang telah ditetapkan di bawah Seksyen 115, 116 dan 117 Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) akan menyebabkan tanah tersebut berada dalam keadaan terbiar. Keadaan tanah yang dipenuhi semak-samun dan belukar ini seterusnya akan menimbulkan kacau ganggu kepada masyarakat sekitar. Tanah terbiar ini juga dilihat berpotensi menjadi tempat pembiakan nyamuk *aedes*, tempat tinggal bagi haiwan perosak seperti tikus dan haiwan berbisa seperti ular selain menjadi tapak pembuangan sampah haram oleh masyarakat setempat (Dahalan, 2019).

Isu pelanggaran syarat tersirat sangat jarang diberi perhatian oleh kebanyakan Pihak Berkuasa Negeri dan juga pentadbiran tanah di peringkat daerah (Dahalan, 2019). Namun, antara contoh negeri di Malaysia yang mengambil inisiatif untuk mengatasi permasalahan tanah tidak dibangunkan ini ialah Selangor. Pekeliling Pejabat Tanah dan Galian Selangor Bilangan 5/1987 seperti di Lampiran A menyatakan tentang perwakilan kuasa kepada Pentadbiran Tanah Daerah untuk menimbang serta meluluskan kebenaran lanjutan tempoh mendirikan bangunan menurut Seksyen 107 Kanun Tanah Negara bagi tanah milik yang tertakluk kepada sekatan masa yang dikenakan di bawah Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965). Selain Selangor, Kelantan juga dilihat mengambil tindakan yang sama melalui arahan yang dinyatakan dalam Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Kelantan Bilangan 3 Tahun 2016 seperti di Lampiran B.

Di negara luar pula, Presiden Filipina, Rodrigo Duterte pada 06 Februari 2017 seperti kenyataannya di Lampiran C telah memberi amaran bahawa kadar tambahan akan dikenakan dalam bayaran cukai bagi tanah-tanah bermilik yang terbiar dan tidak dibangunkan. Kadar tambahan bagi bayaran cukai akan dikira pada kadar dua peratus setahun dari nilai semasa hartanah tersebut. Tindakan ini adalah merupakan satu strategi dan inisiatif yang diambil oleh kerajaan Filipina terhadap pemilik-pemilik tanah yang sengaja menyimpan tanah mereka sementara menunggu nilai hartanah tersebut meningkat naik sebelum ianya mula diusahakan atau dijual semula (News, 2017).

Tanah yang tidak dibangunkan ini terutamanya bagi tanah kategori “bangunan” adalah dilihat sebagai sesuatu yang sangat merugikan. Tanah merupakan aset tak alih yang mempunyai pelbagai kepentingan secara langsung mahupun tidak langsung. Nilai sesuatu tanah adalah berkadar secara langsung dengan kepentingan yang boleh diperolehi daripadanya dimana sesuatu tanah itu hanya mempunyai nilai yang positif sekiranya dibangunkan dan diusahakan mengikut peruntukan undang-undang manakala tanah yang tidak diusahakan pula hanya akan mendatangkan kerugian dan masalah kepada pemiliknya (Omar, Tanah Oh Tanah, 2011).

Tanah kategori “bangunan” ini bukan sahaja melibatkan pemilikan tunggal oleh individu tetapi ianya turut dimiliki oleh syarikat-syarikat pemaju perumahan. Namun, didapati masih banyak syarikat pemaju perumahan yang tidak membangunkan tanah milik mereka dengan projek skim perumahan walaupun setelah mendapat kelulusan bagi permohonan pembangunan tanah di bawah Seksyen 204 A-H Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) dan permohonan Kebenaran Merancang di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Isu tanah milik syarikat pemaju perumahan yang tidak dibangunkan ini telah banyak berlaku di negara ini termasuk di Negeri Perak. Namun, realitinya isu ini dilihat tidak mendapat perhatian yang sewajarnya dari Pihak Berkuasa Negeri dan juga Pentadbir Tanah Daerah.

Mengikut Jabatan Perangkaan Malaysia, penduduk Malaysia pada tahun 2019 diganggarkan berjumlah 32.6 juta orang dimana terdapat peningkatan sebanyak 32.4

juta orang berbanding pada tahun 2018. Mengikut Rancangan Struktur Negeri Perak 2040, penduduk di Negeri Perak pula adalah lebih tertumpu di Daerah Kinta dengan jumlah penduduk yang bertambah daripada 767,794 orang pada tahun 2010 kepada 810,400 orang pada tahun 2015 dengan kadar purata pertumbuhan tahunan (KPPT) adalah 1.09%. Selain Kinta, daerah lain yang menjadi tumpuan penduduk adalah Daerah Larut Matang dan Selama (352,800 orang) serta Daerah Manjung (249,600 orang).

Dari perspektif ekonomi, pertumbuhan penduduk secara amnya adalah merupakan satu berita baik kepada negara. Peningkatan penduduk akan meningkatkan kapasiti produktif ekonomi melalui peningkatan hasil cukai yang diperolehi. Walau bagaimanapun, pertambahan penduduk juga memberi impak negatif kepada masalah yang sedia ada seperti infrastruktur dan rangkaian pengangkutan. Selain itu, pertambahan populasi ini pastinya akan memberi tekanan kepada industri perumahan dalam mengimbangi penawaran dan permintaan rumah dalam pasaran bagi memenuhi keperluan penduduk di negara ini.

Industri perumahan di Malaysia telah berkembang dengan sangat pantas. Sejak negara mencapai kemerdekaan sehingga kini, industri perumahan telah menjadi pemacu pembangunan dan pemangkin penting dalam peningkatan ekonomi negara. Namun, sebilangan stok rumah yang disediakan dalam pasaran didapati adalah tidak memenuhi keperluan dan menepati kemampuan golongan sasaran. Bagi mencapai industri perumahan yang mampan dan memenuhi keperluan penduduk di negara ini, antara isu dan cabaran yang perlu ditangani adalah ketidakseimbangan di antara pencapaian sosioekonomi dan penawaran perumahan dalam pasaran.

Kerajaan Malaysia memainkan peranan yang sangat penting dalam pembangunan industri perumahan negara. Dasar Perumahan Negara (2018 - 2025) yang telah digubal menjadi asas yang digunakan oleh kerajaan bagi menentukan hala tuju perancangan dan pembangunan industri perumahan di Malaysia. Dasar ini menjadi panduan kepada semua entiti yang berkaitan dengan perancangan dan pembangunan dalam industri perumahan sama ada di peringkat Persekutuan, Negeri, tempatan mahupun pihak swasta. Ianya bermatlamat untuk menyediakan perumahan

yang mencukupi, selesa, berkualiti dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kemampanan hidup rakyat.

Bagi menentukan hala tuju pembangunan dan memenuhi keperluan industri perumahan di Negeri Perak pula, Pihak Berkuasa Negeri telah mengambil inisiatif dengan menubuhkan Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak (LPHP) yang berperanan untuk mengkoordinasi semua projek skim perumahan dalam Negeri Perak dan mengawal harga jualan rumah bagi memastikan ianya adalah mampu untuk dimiliki. Pihak Berkuasa Negeri melalui Rancangan Struktur Negeri Perak 2040 juga telah menetapkan sasaran jumlah rumah yang perlu dibangunkan di Negeri Perak bagi memenuhi permintaan dan keperluan rakyat.

Jadual 1.1 Indikator Pembangunan Perumahan Negeri Perak Tahun 2040  
(Rancangan Struktur Negeri Perak 2040)

| <b>INDIKATOR PEMBANGUNAN PERUMAHAN NEGERI PERAK<br/>TAHUN 2040</b> |                                    |                       |                       |                       |                       |
|--|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Semasa</b>  | <b>Cadangan Sasaran Pencapaian</b> |                       |                       |                       |                       |
| <b>Tahun<br/>2015</b>  | <b>Tahun<br/>2020</b>              | <b>Tahun<br/>2025</b> | <b>Tahun<br/>2030</b> | <b>Tahun<br/>2035</b> | <b>Tahun<br/>2040</b> |
| 719,786  | 765,100                            | 825,400               | 880,300               | 942,700               | 996,600               |

Namun, sekiranya syarikat pemaju perumahan tidak membangunkan tanah milik mereka sudah pasti sasaran yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri ini tidak dapat direalisasikan dan keperluan rakyat untuk memiliki rumah yang menjadi keperluan asas dalam kehidupan manusia juga tidak dapat dipenuhi. Kegagalan syarikat pemaju perumahan dalam membangunkan tanah milik mereka ini telah menimbulkan persoalan mengenai jumlah tanah kategori “bangunan” yang tidak dibangunkan dan apakah faktor-faktor yang menyebabkan syarikat pemaju perumahan tidak membangunkan tanah milik mereka dengan melaksanakan projek skim perumahan tersebut? Adakah syarikat pemaju perumahan mengetahui tentang syarat tersirat di bawah Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965)? Selain itu, penyelidikan ini juga akan mengkaji tahap kebolehlaksanaan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) kepada syarikat pemaju perumahan.

Oleh yang demikian, bagi mendapatkan jawapan kepada persoalan-persoalan tersebut pengkaji memilih untuk menjalankan penyelidikan ke atas tanah-tanah kategori “bangunan” milik syarikat pemaju perumahan di Daerah Larut Matang, Perak. Kawasan kajian ini dipilih kerana berdasarkan semakan dengan rekod kelulusan permohonan pembangunan tanah di Pejabat Daerah dan Tanah Larut Matang serta rekod kelulusan Kebenaran Merancang (Pertapakan) di Bahagian Perancangan Bandar dan Desa, Majlis Perbandaran Taiping didapati banyak syarikat pemaju perumahan yang gagal mematuhi sekatan tempoh masa di bawah syarat tersirat mengikut Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965).

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat kajian ini adalah untuk menambahbaik pengurusan tanah terbiar kategori “bangunan” di Negeri Perak.

### **1.4 Objektif Kajian**

Merujuk kepada permasalahan yang diterangkan, maka objektif kajian ini adalah seperti berikut:

- (a) Mengetahui pasti tanah bermilik kategori “bangunan” oleh syarikat pemaju perumahan yang tidak dibangunkan dalam kawasan kajian.
- (b) Mengetahui punca-punca tanah tersebut tidak dibangunkan oleh syarikat pemaju perumahan.
- (c) Mencadangkan langkah penambahbaikan bagi pematuhan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) oleh syarikat pemaju perumahan.



## 1.5 Skop Kajian

Isu tanah tidak dibangunkan sering dikaji dan dibincangkan dalam ruang akademik oleh pengkaji-pengkaji terdahulu. Namun, kebanyakan kajian dan penulisan yang telah dihasilkan sebelum ini adalah lebih bertumpu kepada empat jenis tanah terbiar iaitu:

- (a) Tanah *brownfield*: Kajian dijalankan bagi mengenal pasti punca-punca berlakunya isu *brownfield* di kawasan pentadbiran Majlis Perbandaran Seremban, Negeri Sembilan dan halangan dalam pembangunan semula kawasan *brownfield* tersebut dari perspektif agensi awam yang terlibat (Ramlee, 2014).
- (b) Tanah kategori pertanian: Kajian dijalankan bagi mengenal pasti punca-punca tanah pertanian terbiar dari aspek sosial, ekonomi, fizikal dan lain-lain aspek serta cadangan penyelesaian kepada masalah tanah pertanian terbiar di Mukim Tok Ku, Kota Bharu, Kelantan (Zakaria, 2011).
- (c) Tanah Rizab Melayu: Kajian dijalankan bagi mengkaji punca yang menyebabkan Tanah Rizab Melayu tidak diwartakan dan implikasinya di Daerah Kecil Sungai Siput (U), Perak (Napiah, 2012).
- (d) Tanah wakaf: Kajian dijalankan bagi mengenal pasti punca-punca yang menyebabkan tanah wakaf pertanian terbiar dan usaha yang dilaksanakan oleh Majlis Agama Islam dan Adat Istiadat Melayu Kelantan untuk mengelakkan tanah wakaf pertanian terbiar (Zin, 2015).

Kajian ini pula sebaliknya akan memberi fokus kepada isu tanah bermilik kategori “bangunan” yang tidak dibangunkan dan berdaftar atas nama syarikat pemaju perumahan sahaja. Lokasi tanah-tanah bermilik kategori “bangunan” oleh syarikat pemaju perumahan yang tidak dibangunkan akan dikenal pasti dimana maklumat ini akan diperolehi melalui sesi temu bual yang akan dijalankan dengan pegawai di Pejabat Daerah dan Tanah Larut Matang serta Majlis Perbandaran Taiping. Kawasan kajian

adalah melibatkan empat lokasi dalam Daerah Larut Matang iaitu di Bandar Taiping, Mukim Asam Kumbang, Mukim Kamunting dan Mukim Tupai.

Bagi mengetahui punca-punca kepada berlakunya masalah tanah bermilik kategori “bangunan” yang tidak dibangunkan dengan projek skim perumahan dan juga tahap pengetahuan syarikat pemaju perumahan mengenai syarat tersirat di bawah Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965), pengkaji akan menemu bual enam pemilik berdaftar yang terdiri daripada wakil syarikat pemaju perumahan bagi mendapatkan maklumat tersebut.

Selain itu, penyelidikan ini juga akan mencadangkan langkah penambahbaikan bagi pematuhan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) oleh syarikat pemaju perumahan dengan mengemukakan inisiatif dan cadangan yang boleh dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan dan Pentadbir Tanah Daerah dalam menguatkuasakan undang-undang ini. Bagi tujuan tersebut, pengkaji akan menemu bual pegawai di Pejabat Daerah dan Tanah Larut Matang, Majlis Perbandaran Taiping, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Perak, Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak serta Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Perak.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Secara umumnya, kajian ini dapat mengenal pasti tanah-tanah bermilik kategori “bangunan” yang tidak dibangunkan dan berdaftar atas nama syarikat pemaju perumahan serta menghuraikan punca-punca tanah tersebut tidak dibangunkan. Selain itu, kajian yang dijalankan ini juga akan mencadangkan langkah penambahbaikan dengan menyediakan cadangan penyelesaian yang boleh dipertimbangkan untuk digunakan oleh Pihak Berkuasa Negeri bagi menguatkuasakan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965). Sumbangan yang akan diperolehi daripada kajian ini secara amnya akan memberi manfaat kepada Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, Pentadbir Tanah Daerah, syarikat pemaju perumahan dan juga bidang akademik.

### **1.6.1 Pihak Berkuasa Negeri**

Pembangunan industri perumahan yang mampan merupakan antara agenda utama Kerajaan Negeri Perak bagi memastikan rakyat di negeri ini mampu untuk memiliki rumah kediaman sendiri yang sah pemilikannya dan juga yang selesa untuk dihuni. Bagi memperkasa industri perumahan, Kerajaan Negeri Perak mengambil inisiatif dengan menubuhkan Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak pada tahun 2016. Tujuan utama penubuhannya adalah sebagai peneraju pembangunan industri perumahan dan hartanah Negeri Perak yang holistik dengan mentransformasikan perumahan dan hartanah merangkumi pembangunan fizikal dan sosioekonomi rayat di Negeri Perak.

Pembangunan industri perumahan di Negeri Perak majoritinya adalah disumbangkan oleh pihak swasta iaitu syarikat pemaju perumahan. Namun, didapati masih banyak syarikat pemaju perumahan yang tidak membangunkan tanah milik mereka walaupun permohonan pembangunan tanah di bawah Seksyen 204 A-H Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri, hakmilik baru telah didaftarkan oleh Pejabat Tanah atau Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak serta kelulusan Kebenaran Merancang telah diberikan oleh Pihak Berkuasa Tempatan di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

Kajian ini akan membolehkan Kerajaan Negeri Perak untuk mengetahui punca-punca yang menyebabkan syarikat pemaju perumahan tidak membangunkan tanah mereka dimana ianya menyumbang kepada masalah tanah terbiar di negeri ini. Selain itu, kajian ini juga akan mencadangkan langkah penambahbaikan dengan memberikan penyelesaian yang boleh dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri sebagai inisiatif bagi mengatasi permasalahan tanah tidak dibangunkan ini dan dapat membantu untuk meningkatkan kutipan hasil kepada Kerajaan Negeri Perak.

### **1.6.2 Pihak Berkuasa Tempatan**

Sekiranya dapatan kajian ini diterima pakai oleh Pihak Berkuasa Negeri maka kaedah yang sama juga wajar digunakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan. Ini kerana banyak permohonan skim perumahan yang telah diproses dan diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan namun sehingga kini didapati kerja pembinaan di atas tapak masih belum dijalankan oleh syarikat pemaju perumahan. Pihak Berkuasa Tempatan boleh mengusulkan kepada pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan supaya syarat kelulusan diperketatkan atau bayaran denda dikenakan kepada syarikat pemaju perumahan yang gagal untuk membangunkan projek skim perumahan mereka selepas kelulusan diberikan.

Ini kerana tanah milik syarikat pemaju perumahan yang tidak dibangunkan dan berada dalam keadaan terbiar ini pastinya akan menimbulkan isu kacau ganggu kepada masyarakat setempat. Isu atau aduan kacau ganggu ini pula lazimnya akan dipanjangkan oleh masyarakat setempat kepada Pihak Berkuasa Tempatan. Antara contoh aduan yang kerap dikemukakan adalah gangguan binatang liar dan berbisa seperti anjing, kera dan ular serta kawasan yang tidak dijaga sehingga dinaiki semak-samun ini seterusnya membawa kepada isu longgokan sampah haram dan juga menjadi tempat pembiakan nyamuk *aedes*. Aduan ini menambah beban kerja kepada Pihak Berkuasa Tempatan dimana ia sepatutnya tidak berlaku sekiranya syarikat pemaju perumahan membangunkan tanah milik mereka mengikut kelulusan yang telah diberikan.

### **1.6.3 Pentadbir Tanah**

Dapatan kajian ini akan membantu Pentadbir-Pentadbir Tanah di Negeri Perak dalam mengambil tindakan penguatkuasaan ke atas kesalahan langgar syarat tersirat dimana ianya masih belum pernah dilaksanakan di Negeri Perak setakat ini. Bagi mula menguatkuasakan perkara ini, faktor keseragaman dalam *Standard Operating Procedures* (SOP) oleh semua Pentadbir Tanah di Negeri Perak adalah penting bagi memastikan tidak timbul sebarang isu berbangkit dari aspek perundangan yang boleh

mendatangkan kesan atau imej yang negatif dan seterusnya menjejaskan reputasi pentadbiran tanah daerah serta Pihak Berkuasa Negeri. Tindakan penguatkuasaan yang bakal dibuat ini adalah bertujuan untuk memastikan syarikat pemaju perumahan mematuhi Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) serta bagi menyelesaikan isu tanah tidak dibangunkan yang terbiar di Negeri Perak. Pematuhan peruntukan undang-undang ini juga dapat memastikan industri perumahan terus membangun dan jumlah penawaran perumahan sentiasa mencukupi serta dapat memenuhi jumlah permintaan oleh rakyat di Negeri Perak.

#### **1.6.4 Syarikat Pemaju Perumahan**

Dapatan kajian ini akan dapat menjelaskan isu sebenar yang dihadapi oleh syarikat pemaju perumahan dalam proses pembangunan sesebuah skim perumahan. Syarikat pemaju perumahan juga berpeluang untuk mencadangkan kaedah yang boleh memudahkan urusan pembangunan skim perumahan dan bentuk bantuan yang diperlukan oleh syarikat pemaju perumahan bagi pelaksanaan projek mereka. Berdasarkan isu dan cadangan yang dikemukakan tersebut, diharap Pihak Berkuasa Negeri dapat membantu syarikat pemaju perumahan dalam memudah dan mempercepatkan proses-proses sedia ada serta menyediakan alternatif dan insentif yang bersesuaian bagi memastikan industri perumahan dibangunkan dalam kadar segera selari dengan sekatan tempoh masa yang ditetapkan di bawah Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965).

#### **1.6.5 Bidang Akademik**

Bidang akademik juga berperanan untuk memberikan ilmu pengetahuan mengenai bidang harta tanah khususnya dalam pentadbiran dan pembangunan industri perumahan kepada para mahasiswa di institusi-institusi pengajian tinggi. Kajian ini diharap dapat menambah ilmu pengetahuan mahasiswa dan membantu melengkapkan diri mereka dengan ilmu pengetahuan berkaitan bidang harta tanah perumahan sebelum mereka memasuki alam pekerjaan berkaitan bidang ini. Selain itu, kajian ini

juga diharap dapat memberi idea baru kepada para mahasiswa yang berminat untuk menjalankan kajian dalam bidang harta tanah terutamanya berkaitan industri perumahan yang menjadi agenda penting dalam pembangunan negara kerana rumah kediaman adalah merupakan antara salah satu keperluan asas manusia dalam meneruskan kelangsungan hidup.

## **1.7 Metodologi Kajian**

Kajian yang dijalankan ini adalah mengenai kepentingan pematuhan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) untuk menambahbaik pengurusan tanah terbiar kategori “bangunan” di Negeri Perak. Metodologi kajian yang sesuai dan tepat adalah penting dalam memastikan pengkaji dapat mencapai objektif-objektif kajian seperti yang telah ditetapkan. Metodologi kajian adalah merangkumi rekabentuk kajian, kaedah pengumpulan data dan analisis data yang akan digunakan. Selain itu, metodologi kajian yang betul juga akan membantu pengkaji untuk memahami dengan lebih jelas dalam menentukan instrumen-instrumen pengumpulan data yang akan digunakan.

### **1.7.1 Rekabentuk Kajian**

Rekabentuk kajian merupakan satu aspek yang perlu difahami dan dikuasai oleh seseorang pengkaji sebelum memulakan sesuatu penyelidikan. Rekabentuk kajian yang betul akan memastikan pemilihan kaedah pengumpulan data dan analisis data yang bertepatan dengan kehendak objektif kajian. Kajian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif dimana penganalisan data akan dilakukan sepanjang proses kajian. Pengkaji menggunakan kaedah temu bual separa struktur bagi mengumpul data primer dan analisis dokumen bagi data sekunder.

Bagi maksud kajian ini, terdapat tiga objekif yang ingin dicapai iaitu (1) mengenal pasti tanah bermilik kategori “bangunan” oleh syarikat pemaju perumahan yang tidak dibangunkan dalam kawasan kajian; (2) mengkaji punca-punca tanah

tersebut tidak dibangunkan oleh syarikat pemaju perumahan; dan (3) mencadangkan langkah penambahbaikan bagi pematuhan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) oleh syarikat pemaju perumahan.

Oleh yang demikian, pendekatan kajian secara kualitatif adalah sesuai untuk digunakan kerana penyelidikan ini menjurus kepada kajian eksplorasi yang memberi fokus kepada kumpulan responden dari kalangan sekumpulan kecil individu dan organisasi tertentu dimana ianya bukan bersifat eksperimental. Sehubungan itu, instrumen utama yang akan digunakan bagi mendapatkan data tersebut adalah melalui kaedah temu bual separa struktur dan pencarian maklumat pula diperolehi berdasarkan daripada pelbagai bahan rujukan dan dokumentasi.

### **1.7.2 Peringkat-Peringkat Utama Kajian**

Bagi maksud kajian ini, pengkaji akan menggunakan kaedah kualitatif (temu bual separa struktur) dan pemerhatian di lapangan. Untuk mencapai objektif dan matlamat yang ditetapkan pula, strategi metodologi kajian bagi merekabentuk, mengumpul dan menganalisis data disusun mengikut beberapa peringkat seperti berikut:

- (a) Peringkat Pertama : Kajian Awalan
- (b) Peringkat Kedua : Kajian Literatur
- (c) Peringkat Ketiga : Pengumpulan Data
- (d) Peringkat Keempat : Analisis Data
- (e) Peringkat Kelima : Kesimpulan Dan Cadangan

### **1.7.2.1 Peringkat Pertama: Kajian Awalan**

Kajian ini dimulakan dengan fasa penyelidikan awalan untuk memahami proses pembangunan sesebuah skim perumahan, pelbagai aspek berkaitan permasalahan tanah yang tidak dibangunkan di negara ini dan kes-kes pelanggaran syarat tanah yang diperoleh melalui pembacaan data sekunder yang terdiri daripada pelbagai dokumen terbitan seperti penulisan akademik, jurnal, pekeliling, garis panduan, media cetak dan juga media elektronik. Melalui kajian awalan ini juga pengkaji akan memahami faktor dan risiko yang terlibat dalam pembangunan sesebuah skim perumahan serta kepentingan pematuhan Seksyen 116(1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) oleh syarikat pemaju perumahan. Dapatan daripada kajian awalan ini menjadi asas bagi pengkaji untuk memuktamadkan penyataan masalah serta menetapkan matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian dan kepentingan kajian ini.

Mengikut syarat tersirat yang dinyatakan di bawah Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965), pemilik tanah kategori “bangunan” dikehendaki untuk membangunkan tanah milik mereka dalam tempoh masa dua tahun dari tarikh hakmilik tanah tersebut didaftarkan. Namun, peruntukan undang-undang ini didapati tidak dipatuhi oleh kebanyakan pemilik tanah persendirian dan juga syarikat pemaju perumahan. Ini terbukti kerana berdasarkan semakan rekod kelulusan permohonan pembangunan tanah di Pejabat Daerah dan Tanah Larut Matang serta rekod kelulusan Kebenaran Merancang (Pertapakan) di Bahagian Perancangan Bandar dan Desa, Majlis Perbandaran Taiping didapati terdapat banyak tanah kategori “bangunan” di Daerah Larut Matang yang dimiliki oleh syarikat pemaju perumahan masih tidak dibangunkan sehingga menimbulkan permasalahan tanah terbiar.

### **1.7.2.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur**

Kajian-kajian terdahulu yang dapat membantu kepada kajian ini akan disoroti untuk memastikan kajian ini dibuat dengan lebih tepat dan terperinci berdasarkan fakta kajian yang telah dilakukan terdahulu. Pengkajian adalah merangkumi proses



pembangunan tanah dan faktor yang dipertimbangkan dalam pembangunan sesebuah projek skim perumahan, risiko yang perlu dihadapi oleh syarikat pemaju perumahan, isu tanah terbiar, implikasi tanah terbiar, perundangan pentadbiran tanah mengenai pelanggaran syarat di bawah Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) dan contoh kes pelanggaran syarat tanah. Kajian literatur ini juga turut melibatkan sumber rujukan seperti buku-buku, jurnal, artikel-artikel, laporan media massa dan lain-lain sumber maklumat bagi memahami dengan lebih mendalam mengenai punca syarikat pemaju perumahan tidak membangunkan tanah milik mereka mengikut Seksyen 116(1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965).

### **1.7.2.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data**

Kajian di peringkat ini melibatkan pengumpulan data primer dan data sekunder dalam kawasan kajian iaitu di Daerah Larut Matang. Bagi tujuan kajian ini, pengkaji memberi fokus kepada tujuh tanah kategori “bangunan” milik syarikat pemaju perumahan yang tidak dibangunkan yang telah dikenal pasti di kawasan Bandar Taiping, Mukim Asam Kumbang, Mukim Kamunting dan Mukim Tupai. Melalui kajian awalan yang dijalankan didapati tanah-tanah tersebut tidak dibangunkan walaupun kelulusan permohonan pembangunan tanah di bawah Seksyen 204 A-H Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) dan permohonan Kebenaran Merancang di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) telah diberikan kepada syarikat pemaju perumahan yang berkaitan.

Data primer kajian diperolehi melalui kaedah temu bual yang dijalankan secara bersemuka dengan pihak-pihak yang terlibat dengan permasalahan kajian ini. Bagi tujuan tersebut borang temu bual separa struktur telah disediakan seperti di Lampiran D, E dan F. Soalan-soalan temu bual dan kategori pemilihan kumpulan responden adalah dibuat berdasarkan kepada objektif kajian. Senarai responden yang terlibat dalam kajian ini adalah seperti berikut:

Jadual 1.2 Senarai Responden Bagi Objektif Pertama

| <b>Senarai Responden Bagi Objektif Pertama</b> |                  |                                     |   |
|--|------------------|-------------------------------------|---|
| <b>Bil.</b>                                    | <b>Responden</b> | <b>Jawatan</b>                      | <b>Agensi / Jabatan</b>                       |
| 1.   | G1               | Pegawai Daerah                      | Pejabat Daerah Dan Tanah Larut Matang (PDTLM) |
| 2.   | G2               | Pegawai Perancangan Bandar Dan Desa | Majlis Perbandaran Taiping (MPT)              |

Jadual 1.3 Senarai Responden Bagi Objektif Kedua Dan Ketiga

| <b>Senarai Responden Bagi Objektif Kedua Dan Ketiga</b> |                  |               |   |
|---|------------------|---------------|---|
| <b>Bil.</b>   | <b>Responden</b> | <b>Pemaju</b> | <b>Status</b>   |
| 1.  | P1               | Pemaju 1      | Pemaju Di Daerah Larut Matang   |
| 2.  | P2               | Pemaju 2      | Pemaju Di Daerah Larut Matang   |
| 3.  | P3               | Pemaju 3      | Pemaju Di Daerah Larut Matang   |
| 4.  | P4               | Pemaju 4      | Pemaju Bagi Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Changkat Larah, Mukim Asam Kumbang Dan Di Wilayah Jalan Air Kuning, Mukim Tupai |
| 5.  | P5               | Pemaju 5      | Pemaju Bagi Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Lumba Kuda, Bandar Taiping  |
| 6.  | P6               | Pemaju 6      | Pemaju Bagi Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Asam Kumbang, Mukim Asam Kumbang  |

Jadual 1.4 Senarai Responden Bagi Objektif Ketiga

| <b>Senarai Responden Bagi Objektif Ketiga</b> |                  |               |   |
|---|------------------|---------------|---|
| <b>Bil.</b>                                   | <b>Responden</b> | <b>Pemaju</b> | <b>Status</b>   |
| 1.  | P1               | Pemaju 1      | Pemaju Di Daerah Larut Matang   |
| 2.  | P2               | Pemaju 2      | Pemaju Di Daerah Larut Matang   |
| 3.  | P3               | Pemaju 3      | Pemaju Di Daerah Larut Matang   |
| 4.  | P4               | Pemaju 4      | Pemaju Bagi Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Changkat Larah, Mukim Asam Kumbang Dan Di Wilayah Jalan Air Kuning, Mukim Tupai |
| 5.  | P5               | Pemaju 5      | Pemaju Bagi Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Lumba Kuda, Bandar Taiping  |
| 6.  | P6               | Pemaju 6      | Pemaju Bagi Tapak Skim Perumahan Di Wilayah Jalan Asam Kumbang, Mukim Asam Kumbang  |

Sambungan Jadual 1.4

| <b>Senarai Responden Bagi Objektif Ketiga</b> |                  |  |   |
|---|------------------|--|---|
| <b>Bil.</b>                                   | <b>Responden</b> | <b>Jawatan</b>                         | <b>Agensi / Jabatan</b>                               |
| 1.  | G1               | Pegawai Daerah                         | Pejabat Daerah Dan Tanah Larut, Matang (PDTLM)        |
| 2.  | G2               | Pegawai Perancangan Bandar Dan Desa    | Majlis Perbandaran Taiping (MPT)                      |
| 3.  | G3               | Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Perak | Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian (PTG) Negeri Perak  |
| 4.  | G4               | Pegawai Undang-Undang                  | Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Perak          |
| 5.  | G5               | Pegawai Eksekutif                      | Lembaga Perumahan Dan Hartanah Perak (LPHP)           |
| 6.  | G6               | Pengerusi                              | Persatuan Pemaju Hartanah Dan Perumahan Perak (REHDA) |

Data primer yang dikumpul adalah merupakan pendapat dan pandangan daripada pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam industri perumahan seperti syarikat pemaju perumahan, pegawai-pegawai di agensi atau jabatan yang memproses permohonan pembangunan tanah bagi tujuan skim perumahan dan juga persatuan pemaju perumahan. Selain itu, pengkaji turut melaksanakan kaedah pemerhatian di lapangan bagi mendapatkan maklumat mengenai keadaan sebenar di atas tapak. Gambar-gambar bagi tujuh tapak yang telah dikenal pasti akan diambil bagi mendapatkan maklumat yang tepat mengenai keadaan tanah milik syarikat pemaju perumahan yang masih belum dibangunkan tersebut.

Data sekunder bagi kajian ini pula diperoleh daripada bacaan dan rujukan terhadap kajian terdahulu yang dibuat oleh pengkaji-pengkaji yang lain. Selain itu, data sekunder ini juga diperoleh daripada bahan bercetak seperti buku, majalah, pekeliling, risalah, kertas seminar, rencana, keratan akhbar serta sumber media elektronik. Data sekunder ini dihuraikan bertujuan untuk mengukuhkan lagi dapatan data primer tersebut.

#### **1.7.2.4 Peringkat Keempat: Analisis Data**

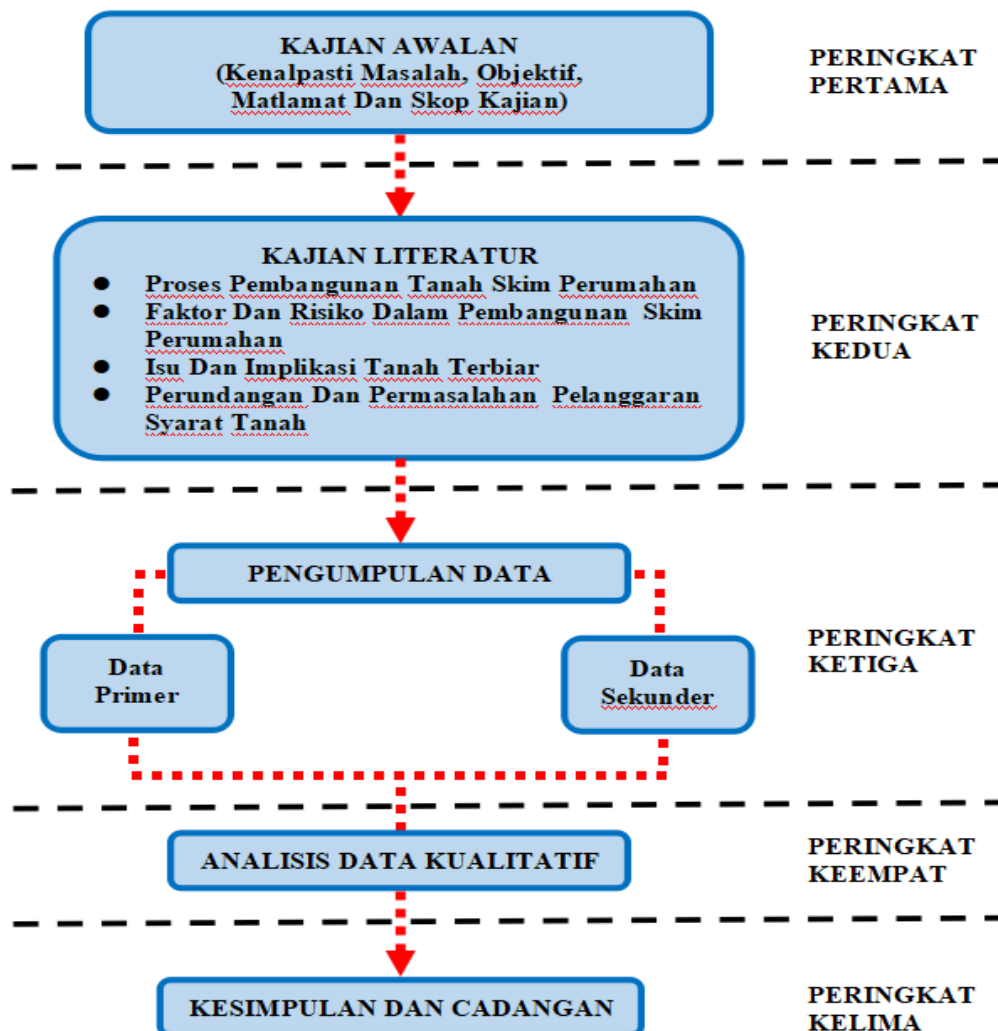
Kajian ini akan mengumpulkan maklumat mengenai lokasi tanah milik syarikat pemaju perumahan yang masih belum dibangunkan dalam kawasan kajian dan punca-punca syarikat pemaju perumahan tidak membangunkan tanah milik mereka mengikut Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965). Data-data yang dikutip dalam penyelidikan ini adalah berpandukan kepada tiga objektif kajian yang telah ditetapkan. Data primer hasil dari temu bual separa struktur yang telah dijalankan ke atas responden-responden, pemerhatian di lapangan serta data sekunder yang diperoleh daripada bahan bacaan serta kajian terdahulu akan dianalisis melalui kaedah kualitatif.

Data-data yang telah dikumpul tersebut perlu dianalisis dan ditafsir dengan menggunakan kaedah yang tepat supaya ianya dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam permasalahan kajian ini. Bagi data primer, pengkaji memilih untuk menggunakan kaedah analisis domain dan analisis tematik dimana dapatan dari temu bual yang dijalankan akan dikembangkan kepada satu tema berdasarkan kepada beberapa sub-tema. Data-data tersebut seterusnya akan digabung, dibanding dan diperjelaskan secara terperinci dalam bentuk jadual, grafik, teks dan penerangan. Manakala data sekunder dalam kajian ini pula akan dianalisis menggunakan kaedah analisis dokumen yang memerlukan pengkaji menganalisis kandungan setiap dokumen yang dirujuk. Analisis dokumen melibatkan proses menyaring dan mengimbas dokumen rujukan secara komprehensif dan disusuli dengan penyusunan maklumat mengikut kategori utama.

#### **1.7.2.5 Peringkat Kelima Kesimpulan Dan Cadangan**

Hasil analisis daripada dapatan kajian ini akan digunakan sebagai rujukan dalam usaha memastikan syarikat pemaju perumahan mematuhi Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) dan menambahbaik pengurusan tanah terbiar kategori “bangunan” di Negeri Perak. Kajian ini akan memberi ruang kepada Pihak Berkuasa Negeri dan Pentadbir-Pentadbir Tanah di Negeri Perak untuk

mengkaji punca yang menjadi kekangan kepada syarikat pemaju perumahan sehingga gagal untuk mematuhi sekatan tempoh masa di bawah syarat tersirat mengikut Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965). Penambahbaikan yang dapat dibuat berdasarkan dapatan kajian ini akan memberi manfaat kepada banyak pihak yang terlibat secara langsung dalam industri perumahan serta Kerajaan Negeri Perak. Kesimpulan mengenai kajian dan rumusan penemuan yang diperolehi bagi memenuhi ketiga-tiga objektif kajian ini turut akan dinyatakan secara terperinci dalam bab ini. Susunatur dan perancangan kajian yang dijalankan oleh pengkaji adalah seperti yang dijelaskan dalam rajah berikut:



Rajah 1.1 Carta Alir Kajian

## **1.8 Susunatur Bab**

Kajian ini dibahagikan kepada lima bab yang disusun seperti berikut:

- (a) Bab Satu : Pengenalan
- (b) Bab Dua : Kajian Literatur
- (c) Bab Tiga : Kajian Kes
- (d) Bab Empat : Analisis Kajian
- (e) Bab Lima : Kesimpulan Dan Cadangan

### **1.8.1 Bab Satu**

Kajian ini terbahagi kepada lima bab. Bab Satu (Pengenalan) menerangkan mengenai latar belakang kepada kajian yang akan dijalankan dimana ianya memperincikan tentang perkara yang hendak dikaji, kepentingan pelaksanaan kajian dan jangkaan dapatan daripada kajian yang dilaksanakan. Selanjutnya, bahagian penyataan masalah akan membincangkan isu dan permasalahan yang menyebabkan kajian ini dijalankan. Turut dijelaskan adalah matlamat dan objektif kajian yang ingin dicapai bagi mengatasi permasalahan yang telah dikenal pasti.

Seterusnya, skop kajian ditentukan bagi memastikan objektif kajian tercapai dengan lengkap. Kemudian, manfaat daripada dapatan kajian ini akan dijelaskan dalam bahagian kepentingan kajian. Metodologi kajian akan diterangkan dari aspek kaedah pengumpulan data dan kaedah analisis data kajian bagi memberi gambaran yang jelas tentang rekabentuk kajian serta pendekatan yang digunakan dalam menjalankan penyelidikan ini. Di akhir bab ini pula akan diterangkan tentang susun atur bab-bab yang terdapat dalam kajian ini.

### **1.8.2 Bab Dua**

Bab Dua (Kajian Literatur) akan menghuraikan secara terperinci kajian-kajian terdahulu yang pernah dijalankan berkaitan dengan topik kajian seperti proses pembangunan tanah bagi tujuan skim perumahan, faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh syarikat pemaju perumahan dalam membangunkan sesebuah skim perumahan dan risiko dalam pelaburan harta tanah perumahan. Selain itu, pengkaji juga akan menghuraikan kajian terdahulu berkaitan isu tanah terbiar, implikasi tanah terbiar, perundangan pentadbiran tanah mengenai pelanggaran syarat di bawah Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) dan contoh kes pelanggaran syarat tanah. Semua kajian dan maklumat dalam bab ini diperoleh daripada pelbagai hasil pengkajian dan penulisan terdahulu yang merangkumi pelbagai sumber maklumat seperti buku, pekeliling, kertas kerja, artikel, kertas seminar, media massa dan lain-lain bahan bacaan yang berkaitan dengan permasalahan pembangunan skim perumahan, permasalahan tanah terbiar dan isu pelanggaran syarat tanah.

### **1.8.3 Bab Tiga**

Bab Tiga (Kajian Kes) akan membincangkan tentang permasalahan yang diputuskan untuk dikupas oleh pengkaji melalui tiga objektif kajian iaitu mengenal pasti tanah bermilik kategori “bangunan” oleh syarikat pemaju perumahan yang tidak dibangunkan dalam kawasan kajian, mengkaji punca-punca tanah tersebut tidak dibangunkan oleh syarikat pemaju perumahan dan mencadangkan langkah penambahbaikan bagi pematuhan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) oleh syarikat pemaju perumahan. Kajian kes secara spesifiknya akan dijalankan di empat kawasan dalam Daerah Larut Matang iaitu di Bandar Taiping, Mukim Asam Kumbang, Mukim Kamunting dan Mukim Tupai.

Responden bagi kajian ini adalah terdiri daripada tiga kategori responden yang berbeza iaitu syarikat pemaju perumahan, jabatan kerajaan dan juga persatuan pemaju perumahan. Pengkaji akan menemu bual enam wakil syarikat pemaju perumahan dan lima wakil jabatan kerajaan iaitu Pejabat Daerah dan Tanah Larut Matang, Majlis

Perbandaran Taiping, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Perak dan Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak. Selain itu, bagi mendapatkan maklumat dan pandangan tambahan mengenai permasalahan kajian ini pengkaji akan turut menemu bual wakil Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Perak.

Data-data asas mengenai lokasi tanah kategori “bangunan” milik syarikat pemaju perumahan dalam kawasan kajian yang tidak mematuhi Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) akan dikenal pasti untuk memastikan matlamat dan objektif-objektif kajian dapat dipenuhi dengan tepat. Perbincangan akan dibuat mengenai maklumat latar belakang kawasan kajian dan punca permasalahan di kawasan kajian. Gambar kawasan kajian berdasarkan pemerhatian di lapangan akan turut dibentangkan dalam bab ini.

#### **1.8.4 Bab Empat**

Bab Empat (Analisis Kajian) akan membincangkan secara terperinci mengenai dua objektif kajian ini. Pertama, kajian akan mengenal pasti punca-punca tanah berimilik kategori “bangunan” dalam kawasan kajian tidak dibangunkan oleh syarikat pemaju perumahan. Seterusnya, pengkaji akan mengkaji tahap pengetahuan syarikat pemaju perumahan mengenai syarat tersirat di bawah Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) dan masalah dalam pematuhan kepada peruntukan undang-undang tersebut. Selain itu, pengkaji juga akan mencadangkan langkah penambahbaikan bagi pematuhan Seksyen 116 (1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) oleh syarikat pemaju perumahan dengan mengemukakan penyelesaian yang boleh dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dalam usaha memastikan undang-undang tersebut dikuatkuasakan sepenuhnya di Negeri Perak. Data-data yang diperoleh daripada proses temu bual yang telah dijalankan bersama responden akan dibincangkan secara terperinci dalam bab ini.



## RUJUKAN

- Agus, M. R. (1992). *Pembangunan Perumahan : Isu Dan Prospek*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Dan Pustaka.
- Agus, M. R. (2003). The Impact Of Government Intervention On The Housing Market In Malaysia. *The Journal Of Comparative Asian Development*, 2(1): 133-149.
- Ahmad Ariffian Bujang, Hasmah Abu Zarin. (2003). *Prinsip Penilaian Status* . Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Alastair Adair, Jim Berry, Stanley McGreal. (1994). Investment Decision Making : A Behavioural Perspective. *Journal Of Property Finance*, 5(4): 35-42.
- Alberti, M. (2005). The Effects Of Urban Patterns On Ecosystem Function. *International Regional Science Review*, 28:168-92.
- Ali, J. (2000). *Prinsip Ekonomi*. Kedah: Universiti Utara Malaysia.
- Andrew J. Hansen, Richard L. Knight, John M. Marzluff, Scott Powell, Kathryn Brown, Patricia H. Gude, Kingsford Jones. (2005). Effects Of Exurban Development On Biodiversity : Patterns, Mechanisms And Needs. *Ecological Applications*, Volume 15, Issue 6, 1893-1905.
- Ariyibi Akanji Adedibu, Oluremi Akinropo Akindele. (2007). The Significance Of Landed Property Abandonment In Osogbo : A Planner's Perspective. *Journal of Nigerian Institute Of Town Planners*, Vol. XX No. 1.
- Azlan, L. A. (2017). *Pelanggaran Syarat Tanah Kediaman Oleh Penderoka Felda*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Azrina Husin, Nor Malina Malek. (2012). Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana Dan Rendah Di Malaysia. *Sosiohumanika*, 5(2).
- Bakar, E. M. (2008). *Kajian Ke Atas Projek Komersial Terbangkalai Yang Dibangunkan Semula Di Daerah Johor Bahru*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Chaeh Su Ling, Stefanie Almeida, Muhamad Shukri, Lim Le Sze. (2017). *Imbalances In The Property Market*. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Cheng-Few, Lee, Alice C. Lee, John Lee. (2010). *Handbook Of Quantitative Finance And Risk Management*. London: Springer Publishing.

- Chris Chapman, Stephen Ward. (2003). *Project Risk Management : Processes, Techniques And Insights (Second Edition)*. England: John Wiley & Sons Ltd.
- Claire Roberts, John Henneberry. (2007). Exploring Office Investment Decision-Making In Different European Contexts. *Journal Of Property Investment & Finance*, 9(4): 287-294.
- Communities, F. N. (2004). Vacant Properties And Smart Growth : Creating Opportunity From Abandonment. *Livable Communities @ Work*, 1(4): 1-12.
- Dahalan, M. A. (2019). *Pemakaian Seksyen 116 (1)(a) Kanun tanah Negara 1965 Bagi Isu Tanah Bermilik Terbiar*. Johor : Universiti Teknologi Malaysia.
- Dzuljastri Abdul Razak, Mustafa Omar Mohammed, Kazi Md. Tarique. (2015). Abandoned Housing Projects In Malaysia And The Prospects Of DP : An Overview. *Procedia Economics And Finance*, 813-822.
- Dzulkifli, M. A. (2009). *Panduan Dan Prosedur Asas Cadangan Pembangunan Projek Perumahan*. Kelantan: Dian Darulnaim Sdn. Bhd.
- Hamid, M. H. (1992). *Landed Property In Malaysia : Disposal, Land Title Registration, Ownership, Conditions And Restriction In Interest*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Hamzah Abdul Rahman, Chen Wang, Roshana Takim, SzeMin Wong. (2011). Project Schedule Influenced By Financial Issues : Evidence In Construction Industry. *Scientific Research And Essays*, 6(1): 205-212.
- Han, H.-S. (2014). The Impact Of Abandoned Properties On Neraby Property Values. *Housing Policy Debate*, 24(2): 311-334.
- Hashim, S. H. (2011). *Tindakan Pihak Berkuasa Tempatan Dan Pemaju Dalam Pemulihan Semula Projek Terbengkalai*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Hisham, M. A. (2013). *Penguatkuasaan Pelanggaran Syarat Guna Tanah Menggunakan Sistem Maklumat Geografi (GIS)*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Hishamuddin Mohd Ali, Les Ruddock. (2000). The Impact Of Portfolio Strategy On The 'Style' Performance Of UK Property Companies. *Journal Of Financial Management Of Property And Construction*, 5(3): 79-84.
- Hussin, D. A. (1994). Housing Finance And The Malaysian Economy. *Regional Workshop On Housing Finance*, (pp. 39-46). Kuala Lumpur.

- Ibrahim, A. M. (1984). *Pembangunan Tanah Terbiar Di Dalam Kawasan Perancangan Pusat Kuala Lumpur*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Institute, K. R. (2015). *Making Housing Affordable*. Kuala Lumpur: Perpustakaan Negara Malaysia Cataloguing-in Publication Data.
- Ismail Abdul Rahman, Aftab Hameed Memon, Ahmad Tarmizi Abd. Karim. (2013). Significant Factors Causing Cost Overruns In Large Construction Projects In Malaysia. *Journal Of Applied Science*, 13(2): 286-293.
- Ismail, W. I. (2015). *Kesan Perbandaran Kepada Pengekalan Kawasan Pertanian Di MADA*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (2018). *Dasar Perumahan Negara (2018 - 2025)*.
- Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (2012). *Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara (DRN)*.
- Kendrick, T. (2003). *Identifying And Managing Project Risk : Essential Tools For Failure-Proofing Your Project*. New York: American Management Association.
- Lian, T. H. (2001). *Tanah-Tanah Terbiar Di Kawasan Seremban : Isu Dan Penyelesaian*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Ling, T. T. (2003). *Kajian Implikasi Ke Atas Pembeli-Pembeli Hartanah Terbengkalai Di Pulau Pinang*. Pulau Pinang: Universiti Sains Malaysia.
- Lock, D. (1993). *Handbook Of Engineering Management*. Michigan: Butterworth-Heinemann.
- Ma'gorzata Rymarzak, Ewa Siemi'ska. (2012). Factors Affecting The Location Of Real Estate. *Journal Of Corporate Real Estate*, 14(4): 214-225.
- Majlis Perbandaran Taiping (2018). *Rancangan Tempatan Daerah Larut Matang 2035*.
- Majlis Perbandaran Taiping (2010). *Fail Kelulusan Kebenaran Merancang*.
- Manaf, A. A. (2007). *Pendekatan Institusi Dalam Menghuraikan Permasalahan Tanah Terbiar*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- McMichael, A. J. (2000). The Urban Environmental And Health In A World Of Increasing Globalization : Issues For Developing Countries. *Bulletin Of The World Health Organization*, 78(9):1117-26.
- Md Dahlan, Nuarrual Hilal. (2006). Abandoned Housing Projects In Malaysia : A Legal Perspective. *The Malaysian Law Journal*, 6, 1-21.

- Md. Said @ Mohd. Zaid Abdullah, Ismail Omar. (2012). *Pembangunan Tanah Dan Halangannya*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Michael J. Bruton, A. G. (1980). *Vacant Urban Land In South Wales*. Cardiff: University Of Wales Institute Of Science and Technology.
- Mukhtar, N.-A. (2005). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Dalam Membuat Keputusan Peruntukan Pelaburan Harta Tanah Dari Perspektif Syarikat Harta Tanah*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Napiah, N. H. (2012). *Punca Tanah Rizab Melayu Tidak Diwartakan Dan implikasinya Di Daerah Kecil Sungai Siput (U), Perak*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Nashan, A. M. (2010). *Penentuan Harga Rumah Berdasarkan Faktor-Faktor Mikro*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- News, A.-C. (2017). *Duterte Says He Will Raise Taxes On Idle Lands*. Philippines: ABS-CBN News.
- Omar, I. (1999). *Pelaburan Harta Tanah*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Dan Pustaka.
- Omar, I. (2007). *Teori Pembangunan Harta Tanah Merujuk Pada Halangan Penawaran Tanah*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Omar, I. (2011). *Tanah Oh Tanah*. Johor: Pustaka Firdausi.
- Patah, W. A. (2003). *Portfolio Pelaburan Harta Tanah Institusi Tabung Amanah (Kes Kajian : KWSP, LTH, LTAT, PERKESO)*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Paul M. Firstenberg, Stephen A. Ross, Randall C. Zisler. (1988). Real Estate : The Whole Story. *The Journal Of Portfolio Management*, 14(3): 22-34.
- Paulinas W. Ihuah, Christopher J. Fortune. (2013). Toward A Framework For The Sustainable Management Of Social (Public) Housing Estates In Nigeria. *Journal Of US-China Public Administration*, 10(9): 901-913.
- Payment, C. I. (2007). The Importance Of Payment In The Construction Industry . *Report On Enactment Of Construction Industry Payment And Adjudication Act*, 2: 1-16.
- Pejabat Daerah Dan Tanah Larut Matang (1987). Fail 352/9/87/12.
- Pejabat Daerah Dan Tanah Larut Matang (1997). Fail PTLM 484/2/07/97/10 DUP.
- Pejabat Daerah Dan Tanah Larut Matang (1999). Fail 484/2/04/99/12.
- Pejabat Daerah Dan Tanah Larut Matang (1999). Fail 484/02/03/99/01.
- Pejabat Daerah Dan Tanah Larut Matang (2001). Fail 484/2/01/2001/05.

- Pejabat Daerah Dan Tanah Larut Matang (2004). Fail 484/2/08/2004/01.
- Pejabat Daerah Dan Tanah Larut Matang (2007). Fail 484/2/4/2007/01.
- PLANMalaysia @ Perak (2008). Rancangan Struktur Negeri Perak 2020.
- PLANMalaysia @ Perak (2021). Rancangan Struktur Negeri Perak 2040.
- R. Carrero, G. Malva'rez, F. Navas, M. Tejada. (2009). Negative Impacts Of Abandoned Urbanisation Projects In The Spanish Coast And Its Regulation In The Law. *Journal of Coastal Research*, 1120-1124.
- Rahman, A. R. (2019). *Projek Terbengkalai Jadi Sarang Ular*. Kuala Lumpur: Utusan Malaysia.
- Ramlee, A. (2014). *Pembangunan Semula Projek Terbengkalai Yang Dikategorikan Sebagai Kawasan Brownfield Dari Perspektif Agensi Awam*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Rosadah Mahamud, Abdul Ghani Salleh. (2004). *Pengaruh Insentif Ke Atas Pasaran Harta Tanah Perumahan*. Pulau Pinang: Universiti Sains Malaysia.
- Siong, H. C. (1994). *Evaluation Of Housing Estate Development In Relation To Housing Supply In Malaysia (With Reference To Urban Management And Housing Approval System)*. Jepun: University Of Tokyo.
- Sivitanides, P. (1996). Property-Type Diversification In Real Estate Portfolios : Multi-Period Return Measures vs Single-Period Return Measures. *Journal Of Real Estate Portfolio Management*, 2(2): 127-140.
- Taufik, F. M. (1982). *Pelaburan Harta*. Selangor: Fajar Bakti.
- Undang-Undang Malaysia (2019). Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56/1965] & Peraturan-Peraturan. Selangor: International Law Book Services.
- Undang-Undang Malaysia (2020). Perlembagaan Persekutuan. Selangor: International Law Book Services.
- Wan Nor Azriyati Wan Abdul Aziz, Noor Rosly Hanif, Kuppusamy Singaravelloo. (2011). Affordable Housing Within The Middle Income Households In Malaysia : Challenge To Enter Homeownership. *Australian Journal Of Basic And Applied Sciences*, 5(8):258-267.
- Wang, L. S. (2001). *Housing Property Market And Economic Cycle In Malaysia : Implication For House Pricing And Investment Decisions*. Selangor: International Islamic University.
- Wiedemer, J. P. (2010). *Real Estate Investment*. London: South Western Educational.

- Yusof, M. F. (2016). *Undang-Undang Tanah Di Malaysia*. Selangor: Mus'Ab E-Book Publication.
- Yusof, N. M. (1999). *Land Reform : A Legal Perspectives*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Yusoff, N. H. (1988). *Metodologi Unjuran Keperluan Perumahan*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Zaidan, F. (2019). *Sisa Industri, Perabot Paling Banyak Ditemui Dalam Operasi Sampah Haram*. Kuala Lumpur: Berita Harian.
- Zakaria, N. (2011). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tanah Terbiar (Kawasan Kajian : Mukim Tok Ku, Kota Bharu)*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.
- Zin, M. F. (2015). *Pembangunan Tanah Wakaf Pertanian Terbiar*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia.