

IMPLIKASI PEMBANGUNAN PLOT-PLOT KEDIAMAN DI ATAS TANAH
SELAIN SYARAT NYATA BANGUNAN KEDIAMAN

NASRUL FAIZ BIN FIRDAUS

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

Fakulti Alam Bina Dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

JANUARI 2020

DEDIKASI

Ditujukan Khas Kepada:

Keluarga Tersayang,

Bonda Noor Hashimah Binti Haji Hashim dan adik-adikku;

Muhamed Hassanal dan Nayli Syahirah.

Isteri Nooraisyah Binti Mohd Yusof dan anak-anakku;

Muhammad Alauddin, Nasrin Sumayyah dan Nasrin Safiyyah.

Kasih sayang serta sokongan kalian menguatkan azam dan semangat
untuk mencapai yang terbaik dalam hidup ini.

Para Pendidikku;

Penyelia yang dihormati Dr. Aminah Binti Mohsin dan para pensyarah
yang banyak memberi tunjuk ajar.

Rakan-rakan seperjuanganku;

Yang sentiasa membantu ketika susah dan senang,

Hanya Allah S.W.T. sahaja
yang mampu membalas jasa kalian.

Inang-inang padi Pak Daik,
Padi tak sama rupa bunganya,
Sungguh kukenang budi yang baik,
Tidak ku lupa selama-lamanya.

PENGHARGAAN

Bismillahirrahmannirrahim,

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh dan salam sejahtera.

Alhamdulillah dan syukur saya panjatkan ke atas Allah S.W.T kerana dengan izin dan limpah kurnia-Nya, Projek Sarjana ini dapat saya siapkan dalam masa yang telah ditetapkan.

Setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih diucapkan kepada penyelia saya iaitu Dr. Aminah Binti Mohsin yang banyak membantu dan memberi tunjuk ajar, pandangan, panduan, komen dan cadangan membina yang sangat saya hargai sepanjang proses menyiapkan kajian ini. Tanpa sokongan berterusan dari beliau, kajian ini tidak dapat dilaksanakan seperti ini.

Ucapan terima kasih juga kepada para responden di atas kesudian mereka untuk meluangkan masa, memberi kerjasama dan pandangan yang berguna bagi membantu dalam pengumpulan maklumat dan data yang diperlukan bagi tujuan penulisan kajian ini.

Tidak lupa jutaan terima kasih kepada ibu, isteri dan seluruh ahli keluarga yang telah banyak membantu dan memberikan motivasi bukan sahaja dalam penulisan kajian ini tetapi sepanjang perjalanan program Sarjana ini.

Tidak lupa juga ribuan terima kasih kepada rakan-rakan seperjuangan yang telah banyak memberikan sokongan dan bantuan sama ada secara langsung atau tidak langsung sepanjang Program Pengajian Sarjana Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah di Universiti Teknologi Malaysia.

Sekian, terima kasih.

ABSTRAK

Harga rumah semakin meningkat terutama di lokasi-lokasi membangun menyebabkan golongan muda dan belia mencari alternatif baru dalam pemilikan kediaman iaitu dengan membeli tanah plot-plot kediaman. Selain itu, pembangunan di sekitar bandar lebih tertumpu kepada pembangunan strata menyebabkan golongan ini memilih untuk memiliki kediaman lebih mampu milik dan bertanah. Tanah yang dijual sebagai plot-plot kediaman ini dikenali umum dengan nama lot banglo, lot lidi, plot kecil dan lot rumah. Namun, timbulnya isu terdapat pembangunan plot-plot kediaman ini yang tidak mematuhi peruntukan undang-undang dan garis panduan yang telah disediakan menyebabkan pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran menjadi semakin berleluasa. Kajian ini dijalankan bertujuan untuk mengenalpasti punca-punca berlakunya peningkatan dalam pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran serta implikasi dari pembangunan ini terhadap agensi kerajaan. Bagi mencapai objektif yang dibentuk, pendekatan kualitatif digunakan melalui kaedah kajian literatur dan kajian kes. Mukim Ijok dan Mukim Jeram yang terletak dalam daerah Kuala Selangor telah dipilih sebagai kawasan kajian. Data sekunder telah diekstrak dari tesis terdahulu, akhbar digital dan buku ilmiah yang berkaitan manakala data primer pula diperolehi melalui kaedah temubual bersemuka yang telah dijalankan dengan menggunakan soalan semi-struktur. Data primer dan data sekunder yang telah dikumpul kemudiannya dianalisis dengan menggunakan kaedah analisis data kualitatif. Hasil analisis kajian mendapati terdapat beberapa punca yang menjurus kepada peningkatan pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran seterusnya wujud beberapa implikasi terhadap agensi kerajaan akibat dari pembangunan tersebut. Cadangan penambahbaikan seperti pemantauan penguatkuasaan, penyebaran maklumat awam dan garis panduan umum bagi pembangunan plot-plot kediaman telah dicadangkan bagi menangani isu ini di samping dapat dijadikan sebagai langkah penyelesaian terhadap punca-punca berlakunya pembangunan tersebut.

ABSTRACT

House prices are rising especially in developing areas, which is why young people and youth are looking for a new alternative to home ownership by purchasing land plots. In addition, development around the city is more focused on the development of multi-storey strata, which makes it more likely that these people will have more affordable housing and landed. Land for sale as residential plots is commonly known as bungalow lots, lot lidi, small plots and house lots. However, the issue of the development of these residential plots that do not comply with the law and the guidelines provided has led to the development of unauthorized residential plots. The purpose of this study is to identify the causes of the increase in the development of unauthorized residential plots and the implications of this development on government agencies. In order to achieve the objectives established, the qualitative approach is applied through the literature review and case study method. Mukim Ijok and Mukim Jeram located within the Kuala Selangor district were selected as the study areas. Secondary data were extracted from previous theses, digital newspapers and related scholarly books while primary data were obtained using face-to-face interviews using semi-structured questions. The primary and secondary data collected were then analyzed using qualitative data analysis method. The results of the study have shown that there are several factors that lead to the development of residential plots without any consequence and there are several implications for government agencies as a result of the development. Improvements such as enforcement monitoring, dissemination of public information and general guidelines for the development of residential plots have been proposed to address this issue and may serve as a solution to the causes of the development.

SENARAI KANDUNGAN

TAJUK	MUKA SURAT
PENGAKUAN	iii
DEDIKASI	iv
PENGHARGAAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
SENARAI KANDUNGAN	ix
SENARAI JADUAL	xiii
SENARAI RAJAH	xv
SENARAI SINGKATAN	xvii
SENARAI LAMPIRAN	xviii
BAB 1 PENGENALAN	1
1.1 Pendahuluan	1
1.2 Pernyataan Masalah	3
1.3 Matlamat Kajian	5
1.4 Objektif Kajian	5
1.5 Skop Kajian	6
1.6 Kepentingan Kajian	6
1.7 Metodologi Kajian	7
1.7.1 Peringkat Pertama: Kajian Awalan	7
1.7.2 Peringkat Kedua: Pengumpulan Data	7
1.7.3 Peringkat Ketiga: Analisis Data	9
1.7.4 Peringkat Keempat: Kesimpulan dan Cadangan	10
1.8 Susunatur Bab	12
1.8.1 Bab 1: Pengenalan	12
1.8.2 Bab 2: Kajian Literatur	12
1.8.3 Bab 3: Kawasan Kajian	12

1.8.4	Bab 4: Kajian Analisis	13
1.8.5	Bab 5: Kesimpulan dan Cadangan	13
BAB 2	SYARAT GUNA TANAH	15
2.1	Pengenalan	15
2.2	Tanah dan Hakmilik	15
2.3	Kategori, Syarat Nyata dan Sekatan Kepentingan	19
2.3.1	Kategori Guna Tanah	19
2.3.2	Syarat Nyata	21
2.3.3	Syarat Tersirat	22
2.3.4	Sekatan Kepentingan	24
2.4	Tukar Syarat Tanah	25
2.4.1	Prosedur Tukar Syarat	26
2.4.2	Persediaan Permohonan	27
2.5	Pelanggaran Syarat Nyata Tanah	32
2.5.1	Tindakan Kepada Perlanggaran Syarat Tanah	32
2.6	Plot-plot Kediaman	34
2.6.1	Dasar dan Perundangan Dalam Pembangunan Plot-plot Kediaman	37
2.7	Punca-punca Peningkatan Pembangunan Plot-plot Kediaman	38
2.8	Rumusan	42
BAB 3	KAWASAN KAJIAN: MUKIM IJOK DAN MUKIM	
JERAM		45
3.1	Pendahuluan	45
3.2	Profil Daerah Kuala Selangor	46
3.2.1	Sejarah Awal	46
3.2.2	Latar Belakang	48
3.3	Aspek Kependudukan	53
3.4	Profil Ekonomi Daerah	54
3.5	Mukim Jeram	55
3.5.1	Latar Belakang	55
3.5.2	Guna Tanah	56

3.6	Mukim Ijok	58
	3.6.1 Latar Belakang	58
	3.6.2 Guna Tanah	59
3.7	Pentadbiran Daerah Kuala Selangor	60
3.8	Pembangunan Plot-plot Kediaman di Kawasan Kajian	64
3.9	Rumusan	65
BAB 4	ANALISIS KAJIAN DAN PENEMUAN	67
4.1	Pengenalan	67
4.2	Latar Belakang Responden	67
	4.2.1 Profil Responden	67
4.3	Dapatan dan Perbincangan Objektif 1	72
	4.3.1 Kefahaman Responden Mengenai Langgar Syarat Nyata Tanah	72
	4.3.2 Punca-punca Peningkatan Pembangunan Plot-plot Kediaman	77
4.4	Dapatan dan Perbincangan Objektif 2	90
	4.4.1 Ekonomi	90
	4.4.2 Alam Sekitar	92
	4.4.3 Sosial	96
4.5	Rumusan	101
BAB 5	KEIMPULAN DAN CADANGAN	103
5.1	Pendahuluan	103
5.2	Dapatan Kajian	104
	5.2.1 Objektif 1	104
	5.2.2 Objektif 2	104
5.3	Sumbangan Kajian	105
	5.3.1 Sumbangan Kajian Dalam Pengetahuan	105
	5.3.2 Sumbangan Kajian Dalam Bentuk Praktis dan Lapangan	106
5.4	Cadangan Kajian	106
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	110
5.6	Limitasi Kajian	111

5.7	Rumusan	113
	RUJUKAN	115

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Bilangan transaksi tanah kosong (JPBD, 2019)	2
Jadual 2.1	Jenis-jenis guna tanah di Malaysia (Pejabat Tanah dan Galian Selangor, 2019)	20
Jadual 2.2	Bayaran permohonan ubah syarat tanah (Kaedah-kaedah Tanah Selangor, 2003)	30
Jadual 2.3	Indeks dan purata harga rumah mengikut negeri terpilih (Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, 2019)	39
Jadual 3.1	Keluasan mukim di Daerah Kuala Selangor (Kajian RTMDKS 2025, 2015)	52
Jadual 3.2	Unjuran penduduk mengikut Mukim Daerah Kuala Selangor 2010-2025 (Kajian RTMDKS 2025, 2015)	53
Jadual 3.3	Kadar kemiskinan mengikut mukim (Kajian RTMDKS 2025, 2015)	54
Jadual 3.4	Senarai kampung di Mukim Jeram (Kajian RTMDKS 2025, 2015)	55
Jadual 3.5	Guna Tanah Mukim Jeram 2013-2025 (Kajian RTMDKS 2025, 2015)	58
Jadual 3.6	Senarai kampung di Mukim Ijok (Kajian RTMDKS 2025, 2015)	59
Jadual 3.7	Guna tanah Ijok 2013-2025 (Kajian RTMDKS 2025, 2015)	60
Jadual 4.1	Latar belakang responden	68
Jadual 4.2	Maklumbalas responden mengenai pelanggaran syarat nyata tanah	72
Jadual 4.3	Punca-punca peningkatan pembangunan plot-plot kediaman	78
Jadual 4.4	Harga rumah SelangorKu di zon 2, Mukim Jeram dan Mukim Ijok (Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor, Bilangan 1 Tahun 2018)	82

Jadual 4.5	Pengukuran tanah untuk bangunan kediaman (Peraturan-peraturan Juruukur Tanah Berlesen (Pindaan), 2019)	87
Jadual 4.6	Pengukuran tanah 1.00 ekar untuk 8 plot-plot kediaman	88
Jadual 4.7	Senarai jenis kemudahan awam (Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Tengah, 2019)	97

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Carta alir metodologi kajian	11
Rajah 2.1	Carta alir prosedur pemberimilikan (PTDKS, 2019)	18
Rajah 2.2	Carta alir proes permohonan tukar syarat tanah (PDTKS, 2019)	31
Rajah 2.3	Illustrasi plot-plot kediaman (JPBD, 2019)	35
Rajah 2.4	Illustrasi pelan plot-plot kediaman 2	36
Rajah 2.5	Illustrasi pelan plot-plot kediaman 3	36
Rajah 3.1	Senarai pegawai-pegawai daerah Kuala Selangor (PDTKS, 2019)	49
Rajah 3.2	Pelan Negeri Selangor (Portal rasmi Kerajaan Negeri Selangor, 2019)	50
Rajah 3.3	Pelan lokasi Daerah Kuala Selangor (Kajian RTMDKS 2025, 2015)	51
Rajah 3.4	Peta mukim-mukim di Daerah Kuala Selangor (JPS Daerah Kuala Selangor, 2019)	52
Rajah 3.5	Kampung di Mukim Jeram	56
Rajah 3.6	Kawasan pentadbiran MDKS (Kajian RTMDKS 2025, 2015)	62
Rajah 3.7	Senarai Yang Dipertua MDKS (MDKS, 2019)	63
Rajah 3.8	Contoh pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran di atas tanah pertanian	64
Rajah 4.1	Bilangan responden mengikut jabatan	71
Rajah 4.2	Punca-punca peningkatan pembangunan plot-plot kediaman mengikut bilangan responden	78
Rajah 4.3	Contoh iklan penjualan tanah plot-plot kediaman	84
Rajah 4.4	Implikasi pembangunan dari aspek ekonomi	90
Rajah 4.5	Implikasi pembangunan dari aspek alam sekitar	92

Rajah 4.6	Contoh pembangunan plot-plot kediaman yang tiada sistem saliran yang sempurna	93
Rajah 4.7	Pengurusan sisa pepejal yang tidak terurus di Kampung Bukit Hijau, Mukim Jeram	95
Rajah 4.8	Implikasi pembangunan dari aspek sosial	96
Rajah 4.9	Keadaan jalan sempit di sebuah kawasan penempatan plot-plot kediaman	97

SENARAI SINGKATAN

Akta 133	-	Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974
Akta 172	-	Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976
Akta 333	-	Akta Pengangkutan Jalan 1987
BNM	-	Bank Negara Malaysia
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
JPBD	-	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Tanah
KM	-	Kebenaran Merancang
KPPT	-	Kadar Pertumbuhan Purata Tahunan
KPS	-	Kaki Persegi
KTN	-	Kanun Tanah Negara
LCP	-	Laporan Cadangan Pemajuan
LPS	-	Lesen Pendudukan Sementara
MDKS	-	Majlis Daerah Kuala Selangor
MMKN	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri
NAPIC	-	Pusat Maklumat Harta Tanah Negara
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PDT	-	Pejabat Daerah dan Tanah
PDTKS	-	Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor
PPK	-	Pusat Petempatan Kecil
PPL	-	Pelukis Pelan
PPT	-	Penolong Pegawai Tanah
PT	-	Pentadbir Tanah
PTGS	-	Pejabat Tanah dan Galian Selangor
RB	-	Rumah Bandar
RT	-	Rumah Teres
RTMDKS	-	Rancangan Tempatan Majlis Daerah Kuala Selangor
ZIK	-	Zon Industri Kecil

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Keratan Akhbar	118
Lampiran B	Borang Jadual 1 - Permohonan Tanah Kerajaan	119
Lampiran C	Contoh Dokumen Hakmilik Sementara	121
Lampiran D	Borang Kaedah 44C – Permohonan Untuk Mengubah Jenis Penggunaan Tanah, Syarat-Syarat Nyata Atau Sekatan Kepentingan	123
Lampiran E	Borang 7A – Notis Untuk Memulih Pelanggaran Syarat	125
Lampiran F	Borang 7B – Pelanggaran syarat : Notis supaya menunjukkan sebab	126
Lampiran G	Borang Temubual	128
Lampiran H	Transkrip R1	131
Lampiran I	Transkrip R2	133
Lampiran J	Transkrip R3	136
Lampiran K	Transkrip R4	138
Lampiran L	Transkrip R5	141
Lampiran M	Transkrip R6	143
Lampiran N	Transkrip R7	145
Lampiran O	Transkrip R8	147
Lampiran P	Transkrip R9	149
Lampiran Q	Transkrip R10	151
Lampiran R	Transkrip R11	153
Lampiran S	Transkrip R12	155
Lampiran T	Transkrip R13	157

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Pemilikan kediaman menjadi perkara utama dibincangkan terutama bagi golongan berpendapatan sederhana dan rendah. Tidak kurang juga kepada warga emas dan pesara yang menginginkan rumah lebih selesa dan bertanah. Faktor utama adalah kemampuan membeli terutama bagi golongan muda berikutan peningkatan kos sara hidup serta kenaikan harga rumah yang di luar kemampuan untuk membeli. Seperti yang dipaparkan di akhbar, berdasarkan laporan Institut Penyelidikan Khazanah (KRI) bertajuk “Memikirkan Semula Perumahan Antara Negara, Pasaran dan Masyarakat” terdapat ketidakpadanan antara gaji median tahunan dan harga rumah median. Antara tahun 2012 hingga 2014, pendapatan isi rumah meningkat pada kadar pertumbuhan tahunan kompaun sebanyak 11.7 peratus jauh lebih rendah daripada pertumbuhan harga rumah median yang meningkat 23.5 peratus daripada RM175,000 kepada RM280,000. Ini menunjukkan bahawa kenaikan gaji tidak selari dengan peningkatan harga rumah (Berita Harian, 25 April 2019).

Begitu juga satu kajian pernah dilakukan berkaitan perbandingan kenaikan harga rumah di antara negara-negara lain menunjukkan Malaysia tersenarai di tangga ke-15 yang mencatatkan kenaikan harga rumah tertinggi pada suku tahun pertama 2014. Kesan dari peningkatan harga rumah yang tidak selari dengan pendapatan mereka membantutkan lagi hasrat golongan muda ini untuk memiliki rumah sendiri (Utusan Malaysia, 29 September 2014). Malah, menurut Presiden CUEPACS Datuk Azih Muda sehingga kini terdapat 70% kakitangan awam yang berpendapatan di bawah RM3,000 sebulan tidak berkemampuan memiliki rumah sendiri selain kadar harga rumah terkini yang mencecah sehingga RM30,000 juga merupakan harga yang terlalu tinggi untuk penjawat awam (Kosmo Online, 13 Mei 2019).

Justeru, ini menjadi salah satu faktor kepada rakyat yang kurang mampu membeli serta mencari alternatif baru dalam pemilikan rumah kediaman ke arah yang

lebih murah, mudah memiliki, kediaman bertanah dan lokasi lebih strategik. Selain itu, pembangunan di sekitar bandar lebih tertumpu kepada pembangunan strata berbilang tingkat menyebabkan golongan ini memilih untuk memiliki kediaman lebih mampu milik dan bertanah iaitu dengan cara membeli plot-plot kediaman. Dalam masa yang sama, pasaran tanah bagi pembangunan plot-plot kediaman juga mendapat permintaan yang sangat tinggi disebabkan harga tanah yang meningkat sekaligus menyebabkan ramai orang lebih tertarik untuk membeli plot-plot kediaman.

Perkara ini dapat ditunjukkan dalam Jadual 1.1 bahawa sebanyak 19,556 jumlah transaksi yang berlaku terhadap tanah kosong bagi tujuan perumahan. Manakala sebanyak 11,092 jumlah transaksi yang berlaku terhadap tanah kosong bagi tujuan pembangunan lain. Di sini boleh disimpulkan pembangunan plot kediaman lebih kepada permintaan gunatanah perumahan.

Jadual 1.1 Bilangan transaksi tanah kosong (JPBD, 2019)

Negeri	Perumahan	%	Pembangunan Lain	%
Kedah	953	4.87	1,896	17.09
Pulau Pinang	482	2.46	806	7.27
Perak	3,876	19.82	466	4.20
Negeri Sembilan	1,197	6.12	379	3.42
Johor	529	2.71	1,184	10.67
Pahang	987	5.05	511	4.61
Selangor	2,456	12.56	1,798	16.21
Labuan	11	0.06	98	0.88
Perlis	106	0.54	43	0.39
Kelantan	2,330	11.91	1,008	9.09
Terengganu	5,954	30.45	1,995	17.99
Melaka	675	3.45	908	8.19
JUMLAH	19,556	100.00	11,092	100.00

Sehubungan itu, pembangunan sesuatu tanah perlu dibangunkan mengikut undang-undang, peraturan dan garis panduan yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak berkuasa Tempatan (PBT) dan lain-lain agensi teknikal. Ini bagi memastikan setiap pemajuan yang dilakukan memenuhi kriteria pembangunan lestari dan mampan, termasuklah pembangunan plot-plot kediaman. Lazimnya plot-plot kediaman dibina di atas tanah bersyarat pertanian yang belum ditukar syarat nyata kepada bangunan kediaman. Membina rumah di atas tanah

kategori pertanian merupakan kesalahan serius seperti di dalam seksyen 125 Kanun Tanah Negara (KTN).

Namun perlu difahami juga, bagi tanah-tanah yang telah memiliki hakmilik individu dengan kategori bangunan dan syarat nyata kediaman, tiada apa yang perlu digusarkan kerana tidak menyalahi undang-undang dan peraturan sedia ada. Penjualan serta pemilikan tanah tersebut adalah sah. Perkara yang membimbangkan adalah terhadap pembangunan plot-plot kediaman di atas tanah selain dari syarat nyata yang dinyatakan di dalam dokumen hakmilik atau geran tanah.

1.2 Pernyataan Masalah

Pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran semakin berleluasa ekoran dari harga tanah dan rumah yang semakin meningkat setiap tahun. Keinginan yang tinggi dari pembeli untuk memiliki kediaman bertanah juga menyebabkan mereka memilih tanah plot sebagai tapak membina rumah sendiri yang lebih berbaloi dengan keadaan kewangan semasa mereka. Ditambah pula dengan kekurangan ilmu pengetahuan dan juga pendedahan di samping sikap tidak ambil peduli oleh pemilik tanah menyebabkan berleluasanya pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran ini.

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 Tempatan (PBT). Mengikut kaedahnya, setelah mendapat kelulusan KM, sesuatu pemajuan itu akan disusuli dengan kelulusan pelan kerja tanah, kelulusan pelan bangunan dan akhirnya kelulusan Perakuan Penyiapan dan Pematuhan atau Certificate of Compliance and Completion (CCC). Justeru itu, mana-mana pembangunan yang tidak mendapat kelulusan KM adalah menjadi suatu kesalahan..

Namun begitu, secara realitinya, terdapat pembangunan yang didapati tidak mematuhi rancangan pemajuan, bahkan sesetengah pembangunan dibina terlebih dahulu tanpa mendapat kelulusan KM. Lebih mengharukan, apabila pembangunan tersebut bercanggah dengan syarat nyata tanah sebagaimana yang termaktub di dalam dokumen hakmilik tanah yang telah didaftarkan. Bahkan terdapat juga kediaman yang mengetepikan keperluan kelulusan pelan bangunan sehingga terjadinya pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran.

Selain itu, kebanyakan pemilik-pemilik tanah bijak menyembunyikan segala kegiatan dan kesalahan yang dilakukan dari dihidu oleh pihak berkuasa. Akibat dari pembangunan tersebut, telah menjejaskan banyak pihak terutama kepada agensi kerajaan kerana telah melanggar peruntukan undang-undang sedia ada selain mencabul hak dan kepentingan awam demi kepentingan masing-masing kerana hanya menguntungkan sebelah pihak sahaja manakala pihak-pihak yang lain terpaksa menanggung kesannya.

Kebanyakan tanah yang ingin dibangunkan adalah dari kategori pertanian terutama bagi kawasan luar bandar kerana gunatanah terbesar di kawasan luar bandar adalah pertanian. Hal ini kerana, tanah pertanian mempunyai peluang yang sangat besar untuk dibangunkan di samping mampu menjana pulangan yang berlipat kali ganda ekoran dari harga tanah pertanian adalah lebih murah dari tanah bangunan kediaman.

Dalam Sidang Dewan Negeri Selangor pada 5 Disember 2018, Tuan Amirudin Shari, Dato' Menteri Besar Selangor berkata, semua permohonan surat ikatan amanah bagi plot-plot kediaman atas semua alasan ditolak berkuat kuasa 28 September 2018 sehingga satu dasar berkaitan dirangka dan diluluskan PBN. Katanya lagi, penolakan itu terpakai di Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) dan ke semua sembilan (9) Pejabat Tanah Daerah (PTD) di Negeri Selangor. Langkah ini diambil oleh Pentadbiran Tanah Selangor untuk membasmi penipuan penjualan tanah lot di negeri Selangor (Selangorkini.my, 2018). Walaupun urusan penjualan tanah sebegini telah dihalang, namun mereka masih bergerak secara aktif malah tidak berdaftar di PTD. Berdasarkan statistik kes penipuan urusan tanah yang

dilaporkan, sebanyak 136 kes berlaku membabitkan urusniaga pindah milik tanah dari 2010 sehingga 30 September 2018.

Termasuk kes yang terkini, Operasi Pencerobohan Bersepadu Bagi Pemajuan Tanpa Kelulusan di Kampung Sungai Chinchin, Gombak menyatakan tanah berkeluasan kira-kira 2.4 hektar itu diceroboh sebelum dijual antara RM30,000 hingga RM40,000 bagi 1 lot tanpa pecah sempadan dan tukar syarat status tanah. Timbalan Yang Dipertua Majlis Perbandaran Selayang (MPS), Datuk Juhari Ahmad berkata, penjualan tanah haram itu menyebabkan pembeli menanggung kerugian selepas 14 struktur yang sedang dalam pembinaan dirobuhkan menerusi operasi penguatkuasaan yang dijalankan (MyMetro, 2019)

Rentetan daripada itu, menunjukkan bahawa betapa pentingnya pembangunan sesebuah kediaman perlu mengikut prosedur dan garis panduan yang telah disediakan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan PBT. Oleh itu, kajian ini akan mengenalpasti punca-punca yang menyebabkan peningkatan pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran yang akan diterangkan dalam Bab 2 serta mengkaji implikasi atau kesan-kesan yang perlu dihadapi oleh agensi kerajaan terhadap masalah ini yang akan dibincangkan dalam Bab 4.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji implikasi pembangunan plot-plot kediaman di atas tanah selain syarat nyata terhadap agensi kerajaan dari segi ekonomi, alam sekitar dan sosial.

1.4 Objektif Kajian

Bagi mencapai matlamat kajian, dua objektif telah digariskan iaitu:

- (i) Mengenal pasti punca-punca peningkatan pembangunan plot-plot kediaman di atas tanah selain syarat nyata.

- (ii) Mengkaji implikasi pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran terhadap agensi kerajaan.

1.5 Skop Kajian

Kawasan kajian melibatkan Mukim Jeram dan Mukim Ijok, Daerah Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan. Kawasan kajian ini dipilih kerana kedudukan Mukim Ijok dan Mukim Jeram adalah bersebelahan dengan Bandaraya Shah Alam, Bandar Klang dan Bandar Sungai Buloh yang telah mencapai tahap kadar pembangunan hampir tepu.

Untuk mendapatkan maklumat kajian, responden yang dipilih adalah dari kalangan pegawai di Majlis Daerah Kuala Selangor (MDKS), PTGS, Jabatan Kerja Raya (JKR) Daerah Kuala Selangor, PDT Kuala Selangor (PDTKS) dan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) Selangor.

1.6 Kepentingan Kajian

Hasil kajian ini, diharapkan dapat memberi manfaat dan panduan kepada pihak-pihak berkepentingan seperti agensi kerajaan yang terlibat dalam urusan pembangunan tanah. Secara dasarnya, kajian ini diharapkan dapat membantu agensi kerajaan dalam usaha merancang dan mencegah aktiviti penjualan plot-plot kediaman secara berleluasa tanpa mengikut undang-undang, dasar dan syarat yang telah ditetapkan. Selain itu, dapat dijadikan sebagai rujukan bagi melihat sejauh manakah guna tanah semasa di kawasan terlibat selaras dengan keperluan semasa. Secara tidak langsung, dapat memberi gambaran tentang masalah persaingan guna tanah antara sektor perumahan, perindustrian dan juga sektor pertanian. Kajian ini juga diharapkan sedikit sebanyak dapat membantu agensi kerajaan untuk mewujudkan satu dasar yang lebih sistematik berhubung aktiviti penjualan plot kediaman atas tanah selain kategori bangunan kediaman yang berlaku di kawasan pentadbiran mereka.

Selain itu, kajian ini diharapkan dapat membantu golongan yang ingin memiliki rumah atau tanah plot-plot kediaman untuk menilai dan merancang sebelum membuat keputusan.

1.7 Metodologi Kajian

Reka bentuk kajian terbahagi kepada dua jenis iaitu kuantitatif dan kualitatif. Kajian ini menggunakan kajian kualitatif kerana lebih sesuai untuk menganalisis maklumat dan data yang diperolehi melalui temubual. Kajian kualitatif menggunakan pendekatan yang semulajadi bertujuan untuk memahami keadaan fenomena sebenar dan konteks kajian tanpa memanipulasi apa-apa situasi sebenar. Kemmis dan McTaggart berpendapat objektif utama kajian kualitatif ialah membantu manusia memulihkan dan melepaskan mereka daripada situasi yang tidak jelas, tidak adil, tidak rasional berkaitan struktur sosial yang menyekatkan pembangunan dan kemajuan individu serta masyarakat. Dalam kajian ini, kajian kualitatif digunakan bagi memahami punca-punca kepada peningkatan pembangunan plot-plot kediaman di atas tanah selain syarat nyata serta implikasi dari pembangunan tersebut terhadap agensi kerajaan. Kajian ini dipecahkan kepada empat (4) peringkat utama iaitu peringkat awalan, peringkat pengumpulan data, peringkat analisis data dan peringkat kesimpulan dan cadangan.

1.7.1 Peringkat Pertama: Kajian Awalan

Peringkat pertama ini akan memfokuskan kepada Bab 1 yang merupakan asas panduan kepada kajian yang dilaksanakan. Pada peringkat ini pemilihan tajuk, mengenal pasti masalah dan isu yang timbul akan dilakukan terlebih dahulu melalui pembacaan jurnal, tesis-tesis terdahulu, artikel, laman sesawang, surat khabar, majalah dan lain-lain sumber rujukan yang diperakui bagi pengumpulan maklumat. Seterusnya, pernyataan masalah, matlamat, objektif dan skop kajian akan dibentuk bagi memastikan kajian yang dilakukakan dapat menyelesaikan masalah yang berlaku.

1.7.2 Peringkat Kedua: Pengumpulan Data

Peringkat kedua memfokuskan kepada Bab 2 Bab 3 dan 4 iaitu melibatkan kaedah pengumpulan data yang menghasilkan penemuan objektif kajian. Data terbahagi kepada dua jenis iaitu data primer dan data sekunder.

i. Data Primer

Data primer adalah data yang berasal dari sumber asli atau pertama (Rohana Yusof, 2004). Maksud lain ialah data asal yang dikumpul secara khususnya untuk menjawab persoalan kajian (Sabitha Marican, 2005). Sumber-sumber maklumat biasanya diperolehi melalui eksperimen atau kajian lapangan seperti temu bual, borang soal selidik dan pemerhatian yang dikumpulkan dari individu, kumpulan fokus dan panel pakar.

Kaedah pengumpulan data primer adalah melalui borang temubual yang akan diedarkan kepada beberapa orang pegawai yang sedang berkhidmat agensi kerajaan di kawasan kajian iaitu Majlis Daerah Kuala Selangor (MDKS), Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor (PDTKS), Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS), Jabatan Kerja Raya (JKR) dan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) Selangor. Pemilihan responden dari kalangan pegawai-pegawai kerajaan juga adalah bagi mencapai matlamat kajian iaitu mengenal pasti implikasi pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran terhadap agensi kerajaan.

Soalan-soalan yang terkandung dalam borang temubual direka berdasarkan kepada dua objektif utama kajian bagi memastikan soalan-soalan tersebut tidak tersasar dari matlamat kajian. Jenis soalan yang digunakan adalah semi-struktur. Borang ini terbahagi kepada dua (2) bahagian iaitu Bahagian A soalan berkaitan profil responden iaitu nama, jawatan, jabatan, bahagian dan tempoh berkhidmat serta tugas dan tanggungjawab responden di jabatan tersebut.

Manakala Bahagian B pula mengandungi soalan berkaitan pengetahuan responden dalam isu pelanggaran syarat nyata tanah, kefahaman responden terhadap kesalahan membina plot-plot kediaman di atas tanah selain syarat nyata bangunan kediaman dari segi perundangan, prosedur tukar syarat nyata tanah, punca-punca peningkatan pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran dan implikasi dari kesalahan tersebut terhadap jabatan responden dalam aspek ekonomi, sosial atau alam sekitar.

Borang temubual dipilih sebagai kaedah pengumpulan data kerana dapat menjimatkan masa dan kos pengkaji, memudahkan urusan responden untuk memberikan maklumat mengikut kelapangan mereka dan dapat memperoleh maklumat yang pelbagai dengan lebih terperinci dan lebih spesifik. Hasil kajian dari temubual ini akan dikupas sepenuhnya dalam Bab 4.

ii. Data Sekunder

Data sekunder pula adalah data yang merujuk kepada sesuatu bahan rujukan contohnya akta, artikel, jurnal, rencana, tesis-tesis terdahulu dan keratan akhbar. Data sekunder juga dianggap sebagai panduan untuk menyokong fakta-fakta yang diperolehi daripada responden. Bagi pengkajian dalam Bab 2, data yang diperolehi adalah sepenuhnya dari data sekunder. Data-data ini memberi maklumat awal dan jelas berkaitan sistem perundangan yang digunapakai, kaedah menukar syarat nyata tanah yang perlu dilakukan oleh pemilik tanah bagi mengelakkan berlakunya pelanggaran syarat tanah dan tindakan yang akan diambil oleh pihak PTD terhadap pemilik tanah yang enggan menukar syarat nyata tanah.

1.7.3 Peringkat Ketiga: Analisis Data

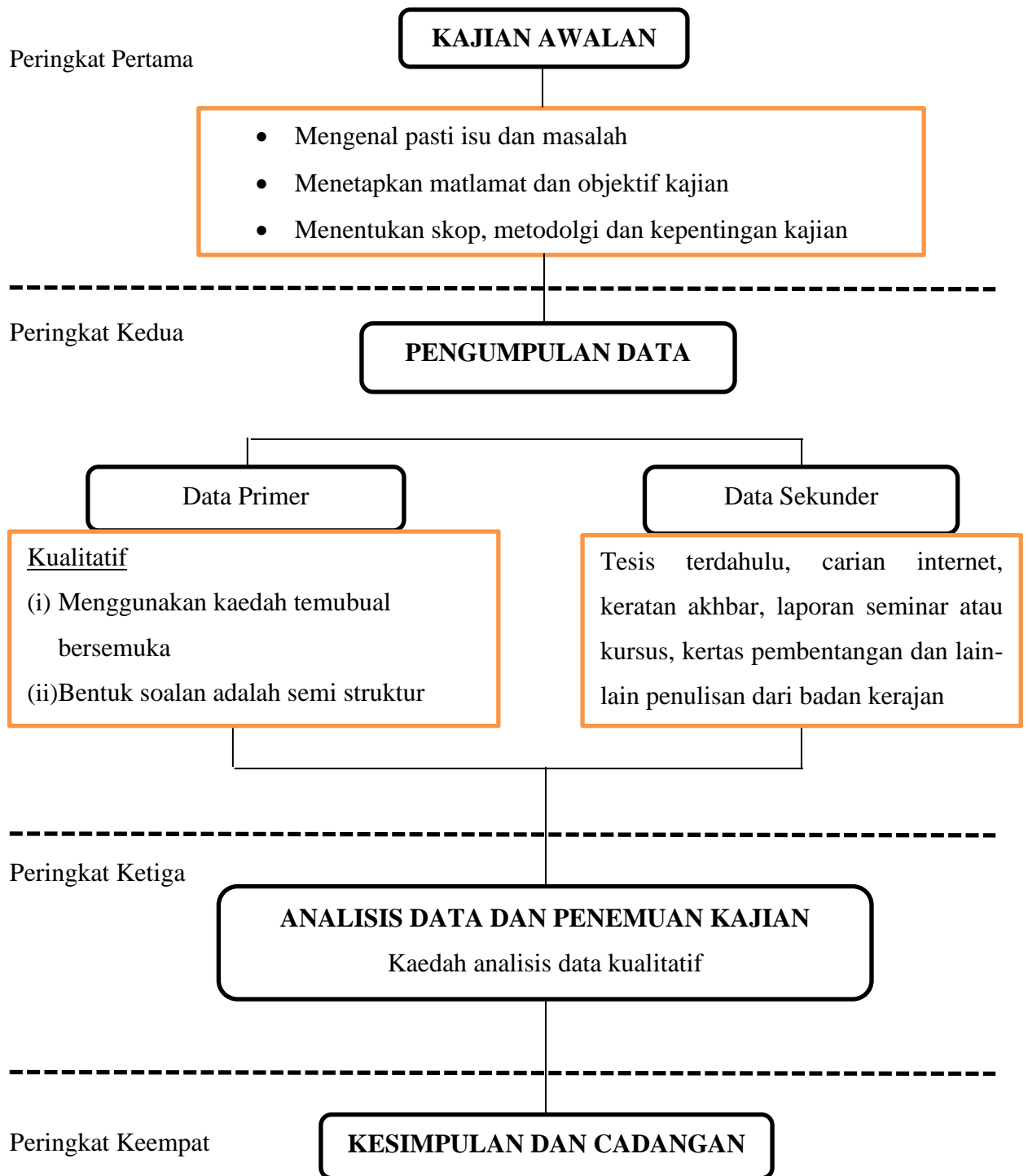
Peringkat ketiga merupakan fokus kepada Bab 4. Analisis data ialah satu proses yang sistematik dalam mengurus dan memaparkan hasil dapatan kajian dengan cara yang mudah difahami. Data dan maklumat yang diperolehi dari sesi temubual akan dianalisis untuk mendapatkan penyelesaian masalah dan kesimpulan terhadap kajian yang dijalankan agar mencapai objektif kedua dan matlamat kajian yang telah ditetapkan pada awal kajian.

Kaedah yang digunakan untuk menganalisis data kualitatif pula adalah kaedah pendekatan analisis kandungan. Ini adalah salah satu kaedah untuk menganalisis data kualitatif yang bertujuan memfokuskan kajian dalam hubungan sosial tertentu. Kaedah ini seperti mana dicadangkan oleh Miles, Huberman dan Merriam (1998) telah digunakan untuk menganalisis data temubual. Pendekatan

analisis kandungan ialah setiap jawapan yang disenaraikan oleh responden dalam borang temubual yang diedarkan akan diambil kira kerana jawapan tersebut adalah penting bagi mencapai objektif kajian. Data yang diperolehi akan dilihat semula dan dijadikan transkrip jawapan. Hasil dari jawapan responden itulah yang akan dianalisis menggunakan kaedah analisis kandungan bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan. Data kualitatif akan dikumpul, dianalisis dan diolah menjadi data yang lebih sistematik, teratur dan berstruktur.

1.7.4 Peringkat Keempat: Kesimpulan dan Cadangan

Peringkat keempat akan memfokuskan kepada Bab 5 dan merupakan peringkat terakhir dalam kajian yang merangkumi kesimpulan secara menyeluruh hasil dari perolehan data kajian dalam Bab 4. Setiap hasil kajian yang diperolehi haruslah memenuhi objektif kajian dan sesuai dijadikan sebagai panduan kepada pihak-pihak berkaitan dan pengkaji lain. Pada peringkat ini juga beberapa cadangan akan diusulkan bagi menangani isu pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran dengan menyediakan garis panduan umum bagi pembangunan tanah tersebut. Selain itu, limitasi kajian dan cadangan kajian lanjutan dinyatakan bagi penambahbaikan kajian ini pada masa hadapan. Proses kajian ini boleh dirumuskan seperti Rajah 1.4 di bawah.



Rajah 1.1 Carta alir metodologi kajian

1.8 Susunatur Bab

Secara keseluruhannya, kajian ini dibahagikan kepada lima bab yang utama untuk memastikan susunan di dalam kajian ini lebih teratur dan sistematik.

1.8.1 Bab 1: Pengenalan

Bab ini merupakan pengenalan kepada kajian yang dilaksanakan meliputi pendahuluan, pernyataan masalah, matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susun atur bab.

1.8.2 Bab 2: Kajian Literatur

Bab ini menerangkan secara menyeluruh berkenaan definisi, kaedah pembangunan tanah, syarat nyata tanah dan perkara-perkara yang menyebabkan berlakunya pelanggaran syarat nyata tanah. Selain itu, diterangkan juga peruntukan perundangan yang terlibat dalam pembangunan kediaman. Berikutan isu pembangunan plot-plot kediaman yang semakin berleluasa, bab ini juga akan menjelaskan mengenai punca-punca yang menyebabkan isu ini berlaku dan terdapat prosedur untuk menukar syarat nyata tanah sekiranya pemilik tanah mahu membangunkan tanah selain dari syarat nyata tanah di dalam hakmilik.

1.8.3 Bab 3: Kawasan Kajian

Bab ini menjelaskan berkenaan kawasan kajian yang dipilih iaitu Mukim Ijok dan Mukim Jeram, Daerah Kuala Selangor. Penerangan lanjut berkaitan latar belakang, guna tanah utama di kawasan kajian, aspek pentadbiran dan kes langgar syarat guna tanah juga akan dibincangkan. Selain itu dinyatakan juga secara terperinci faktor pemilihan Mukim Ijok dan Mukim Jeram sebagai kawasan kajian.

RUJUKAN

- Nora Mahpar (2019). *Kenaikan Gaji Tidak Selari Peningkatan Harga Rumah*, Berita Harian Online, 25 April 2019. Dipetik dari laman web <https://www.bharian.com.my/bisnes/hartanah/2019/04/557204/kenaikan-gaji-tidak-selari-peningkatan-harga-rumah>
- Nor Hartini binti Saari (2014). *Impian atau Realiti Golongan Muda Memiliki Rumah*, Utusan Malaysia, 29 September 2014. Dipetik dari lama web <http://www.ikim.gov.my/new-wp/index.php/2014/09/29/impian-atau-realiti-golongan-muda-memiliki-rumah/>
- Nur Huda Musa (2019). *CUEPACS Minta Kerajaan Tidak Sisihkan Penjawat Awam*, Kosmo Online, 13 Mei 2019. Dipetik dari laman web <https://malaysia.worldtimes.news/cuepacs-minta-kerajaan-tidak-sisihkan-penjawat-awam/>
- Laporan Draft Akhir Kajian Pengenaan Syarat-syarat Kebenaran Merancang Bagi Lot-lot Kecil (Lot Lidi) (2019). Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
- Pengalaman Majlis Perbandaran Kulim Ke Arah Menyelesaikan Isu Berkaitan Dengan Pemajuan Pecahan Tanah Lot-lot Kecil @ Lot Lidi (2019). Majlis Perbandaran Kulim, Kedah.
- Enam Risiko Beli Tanah Lot Lidi Tanpa Geran Nama Sendiri (2017). Pejabat Daerah dan Tanah Kerian. Dipetik dari laman web <https://dailyrakyat.com/6-risiko-beli-tanah-lot-lidi-lot-tanpa-geran-nama-sendiri/10074>. [13 Julai 2018].
- Pemajuan Lot-lot Kecil (Lot Lidi) (2019). Majlis Perbandaran Batu Pahat, Johor.
- Norhayati Umor (2018). *Surat Ikatan Amanah Lot Tanah Pertanian Tidak Sah*, Selangor Kini, 5 Disember 2018. Dipetik dari laman web

<https://selangorkini.my/2018/12/surat-ikatan-amanah-lot-tanah-pertanian-tidak-sah/>

Nor Akmar Samudin (2019). *Roboh Rumah Dibina Atas Tanah Orang*, MyMetro, 3 Oktober 2019. Dipetik dari laman web <https://www.hmetro.com.my/mutakhir/2019/10/503227/robok-rumah-dibina-atas-tanah-orang>

Rohana Yusof (2004). *Penyelidikan Sains Sosial*. PTS Publications and Distributors. Bentong Pahang

Sabitha Marican (2005). *Kaedah Penyelidikan Sains Sosial*. Prentice Hall/Pearson Malaysia

Patton, M. Q. (2002). *Qualitative Evaluation and Research Methods*. Edisi ke-3. Sage Publication Inc., muka surat 39.

Kemmis, S. dan McTaggart, R. (2000) 'Participatory Action Research', dalam *Handbook of Qualitative Research*, ed. Denzin, N.K., dan Lincoln, Y. S..Edisi ke-2 muka surat 597.

Pamflet Panduan Permohonan Pelupusan Secara Pemberimilikan Tanah Seksyen 76 KTN. Pejabat Daerah / Tanah Kuala Langat

Md Said @ Mohd Zaki Abdullah & Ismail Omar (2007). *Halangan Pembangunan Tanah: Kajian Kes Di Pulau Duyong Terengganu*. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.

Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965). (2013). Selangor: International Law Book Services

Kursus Pengurusan dan Perundangan Tanah Siri 1. *Jenis-jenis Hakmilik Di Bawah KTN*. INSTUN. Di petik dari laman web <https://www.instun.gov.my/>

Izyan Mariyah (2012). *Pelanggaran Syarat Guna Tanah Sawah Dengan Pembinaan Burung Walit di Daerah Sabak Bernam*. Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.

Razani bin Ab Rahim (2009). *Pengenalan Undang-Undang Tanah*. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia.

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (2019). Laporan Awal Kajian Rebakan Bandar Negeri Selangor

Amir, Anuar (1990) *Pembentukan Konsep dan Ciri-ciri Kawasan Pinggir Bandar (Kes Kajian: Kawasan Pinggir Bandar Johor Bahru*. PhD thesis. Fakulti Alam Bina. Universiti Teknologi Malaysia.

Laman Web Rasmi Majlis Daerah Kuala Selangor. <http://www.mdks.gov.my/>

Portal Rasmi Pejabat Daerah Tanah Kuala Selangor. <https://kualaselangor.selangor.gov.my/>

Portal Rasmi Kerajaan Negeri Selangor. <https://www.selangor.gov.my/>

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (2015). Rancangan Tempatan Majlis Daerah Kuala Selangor 2025.

Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor (2010). Pelan Strategik Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan Tahun 2009-2015

Ismail Omar (2014), *Lands Questions: Aspects of Land Management and Development*. Muafakat Jaya Percetakan Sdn Bhd.

Portal Rasmi Pejabat Daerah Tanah Negeri Kedah. <http://webpdt.kedah.gov.my>