

PENAMBAHBAIKAN PELAKSANAAN
PAJAKAN TANAH RIZAB

JULAIHAH BINTI JAMALUDIN

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

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

8 JANUARI 2020

DEDIKASI

Istimewa buat...

Suami yang tercinta Safrul Nazazi bin Iskandar

Anak-anak yang tersayang Keifaiq dan Kayyisa

Mak, abah, ibu bapa mertua serta seluruh ahli keluarga yang dikasihi

Sokongan, galakan, pengorbanan dan titipan doa yang diberikan amat bermakna sekali. Tanpa kalian, pastinya perjalanan yang mencabar ini tidak dapat diharungi.

PENGHARGAAN

Syukur ke hadrat Allah s.w.t. kerana dengan limpah kurniaNya, kajian ini telah dapat disiapkan. Setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan terima kasih diucapkan kepada Y.Berusaha Dr. Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria, Penyelia Kajian. Tanpa dorongan, tunjuk ajar, serta kepercayaan yang diberikan, pencapaian kajian ini mungkin tidak seperti yang ada kini.

Setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan terima kasih juga dirakamkan kepada YBhg. Dato' Haji Zul-kefli bin Khalid, Pengarah Tanah dan Galian Selangor; YBhg. Dato' Amirul Azizan bin Abd Rahim, Pegawai Daerah Gombak; YBhg. Tuan Haji Abdul Aziz bin Ismail, Pakar Rujuk Tanah (SME) Projek e-Tanah Selangor; serta semua pegawai-pegawai di JKPTG, PTGS dan PDT Gombak kerana sudi meluangkan masa dan memberi pandangan dalam pelaksanaan kajian ini. Tidak ketinggalan juga kepada YBhg. Datin Paduka Roslinah binti Md Jani, Pegawai Daerah Petaling serta YBhg. Tuan Nasir bin Mamat, Pegawai Daerah Sabak Bernam yang sentiasa memberi suntikan semangat untuk menjayakan kajian ini.

Ucapan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih turut dipanjangkan kepada Kerajaan Negeri Selangor yang membiayai pengajian ini menerusi biasiswa yang diberikan serta seluruh rakan-rakan sepengajian khususnya Hazana Aida dan semua pihak yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam menjayakan kajian ini. Semoga budi baik yang diberikan mendapat balasan yang baik serta rahmat daripada Allah s.w.t. jua.

ABSTRAK

Pelaksanaan pajakan tanah rizab semakin meluas diamalkan di Selangor. Pajakan tanah rizab dapat membantu menguruskan tanah rizab dengan lebih cekap dan dalam masa yang sama dapat meningkatkan kutipan hasil Kerajaan Negeri Selangor. Walau bagaimanapun, timbul persoalan adakah relevan sesuatu jenis tanah rizab yang telah dikhaskan tujuan perizabannya diberi pajakan untuk sesuatu tujuan yang bercanggah. Persoalan ini sukar untuk dijawab dengan tuntas kerana tiada garis panduan atau pekeliling yang khusus tentang pajakan tanah rizab. Oleh itu, dua objektif kajian telah ditetapkan iaitu: (i) untuk mengenal pasti pelaksanaan pajakan tanah rizab; dan (ii) mengkaji kaedah pelaksanaan jenis tanah rizab dan tujuan pajakan tanah rizab. Kawasan kajian tertumpu di Daerah Gombak, Selangor. Data primer diperoleh menerusi temu bual semi struktur melibatkan pegawai-pegawai yang terlibat dalam pentadbiran tanah rizab di Pejabat Tanah dan Galian Selangor, Pejabat Daerah dan Tanah Gombak, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian dan juga Institut Tanah dan Ukur Negara. Data primer dianalisis secara deskriptif. Hasil kajian menunjukkan terdapat keperluan untuk Kerajaan Negeri Selangor menentukan jenis tanah rizab dan tujuan pajakan tanah rizab. Di samping itu, didapati prosedur penilaian terhadap cadangan tujuan pajakan juga perlu disediakan. Ini boleh dilakukan menerusi penambahan dalam perundangan sedia ada, penyediaan satu pekeliling yang khusus berkenaan pajakan tanah rizab dan libat urus yang lebih menyeluruh dengan Pegawai Penyelenggara, PBT dan jabatan teknikal berkaitan. Adalah diharapkan penemuan kajian ini dapat menyumbang ke arah tadbir urus tanah rizab yang lebih baik.

ABSTRACT

Lease of reserved land implementation is increasingly being practiced in Selangor. Lease of reserved land will contribute to the efficient management of the reserved land and increase the Selangor State Government's revenue. However, there is a question of whether it is relevant to grant a lease over a reserved land for a purpose that contradicts the original purpose of the reserved land. This question is difficult to answer due to there is no specific guideline or circular on the lease of reserved land. Therefore, there are two objectives in this study: (i) to identify the implementation of the lease of reserved land; and (ii) to study the methods of implementation of the type of reserved land and purpose of the lease of reserved land. The primary data is obtained through the semi-structured interviews of officials involved in the lease of reserved land in Selangor Land and Mines Office, Gombak District and Land Office, Department of Director General Lands and Mines and National Institute of Land and Survey. Primary data were analysed by descriptive. The findings of this study show that there is a need for the Selangor State Government determines the type of reserved land and the purpose of the lease of reserved land. Besides that, the assessment procedure for the lease proposal should be provided. This can be done through enhancements from the existing legislation, provision of a specific circular on the lease of reserved land and via thorough engagement with Maintenance Officers, local authorities and related technical departments. It is hoped that the findings of this study will contribute towards improved governance of reserved land.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	ix
	SENARAI JADUAL	xiii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI SINGKATAN	xv
	SENARAI LAMPIRAN	xvi
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	7
	1.4 Objektif Kajian	8
	1.5 Skop Kajian	8
	1.6 Kepentingan Kajian	9
	1.6.1 Pihak Berkuasa Negeri	9
	1.6.2 Institusi Pentadbiran Tanah	10
	1.6.3 Pihak Berkuasa Tempatan	10
	1.6.4 Orang Awam	10
	1.7 Metodologi Kajian	11
	1.7.1 Kajian Awalan	11
	1.7.2 Reka Bentuk Kajian	12

1.7.3	Pengumpulan Data	12
1.7.3.1	Data Primer	13
1.7.3.2	Data Sekunder	18
1.8	Susunatur Bab	19
1.8.1	Bab 1: Pendahuluan	20
1.8.2	Bab 2: Kajian Literatur	20
1.8.3	Bab 3: Kawasan Kajian	21
1.8.4	Bab 4: Analisis Data	21
1.8.5	Bab 5: Kesimpulan dan Cadangan	21
BAB 2	PAJAKAN TANAH RIZAB	23
2.1	Pengenalan	23
2.2	Tafsiran	24
2.2.1	Pajakan	24
2.2.2	Tanah Rizab	25
2.2.3	Pajakan Tanah Rizab	29
2.3	Keperluan Pajakan Tanah Rizab	31
2.3.1.1	Ekonomi	32
2.3.1.2	Sosial	36
2.3.1.3	Alam Sekitar	37
2.4	Pajakan Tanah Rizab Luar Negara	38
2.4.1	Victoria, Australia	39
2.4.1.1	Penentuan Jenis Tanah Rizab	42
2.4.1.2	Penentuan Tujuan Pajakan Tanah Rizab	43
2.4.2	Amerika Syarikat	47
2.4.2.1	Penentuan Jenis Tanah Rizab	49
2.4.2.2	Penentuan Tujuan Pajakan Tanah Rizab	50
2.4.3	Singapura	51
2.4.3.1	Penentuan Jenis Tanah Rizab	54
2.4.3.2	Penentuan Tujuan Pajakan Tanah Rizab	56

2.5	Pajakan Tanah Rizab di Malaysia	56	
	2.5.1.1	Penentuan Jenis Tanah Rizab	59
	2.5.1.2	Penentuan Tujuan Pajakan Tanah Rizab	60
2.6	Rumusan	61	
BAB 3	KAWASAN KAJIAN	63	
3.1	Pengenalan	63	
3.2	Latar Belakang Negeri Selangor Darul Ehsan	63	
3.3	Latar Belakang Daerah Gombak	65	
3.4	Pelaksanaan Pajakan Tanah Rizab di Gombak	67	
	3.4.1	Proses Permohonan Pajakan Tanah Rizab	69
	3.4.2	Kelulusan Pajakan Tanah Rizab	75
	3.4.3	Isu-Isu Dalam Pelaksanaan Pajakan Tanah Rizab	80
	3.4.4	Kutipan Hasil Pajakan Tanah Rizab	81
3.5	Rumusan	82	
BAB 4	ANALISIS KAJIAN	85	
4.1	Pengenalan	85	
4.2	Analisis Kajian	85	
	4.2.1	Latar Belakang Responden	86
	4.2.2	Pengetahuan Am Responden Berkenaan Pelaksanaan Pajakan Tanah Rizab	88
	4.2.3	Penentuan Jenis Tanah Rizab Untuk Diberi Pajakan	92
	4.2.3.1	Kesesuaian Keadaan di Atas Tapak Tanah Rizab Untuk Diberi Pajakan	93
	4.2.3.2	Kaedah Mengenal Pasti Jenis Tanah Rizab Untuk Diberi Pajakan	94
	4.2.4	Penentuan Tujuan Pajakan Tanah Rizab	96
	4.2.4.1	Penilaian Tujuan Pembangunan di Atas Tanah Rizab	99
4.3	Rumusan	102	

BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	105
5.1	Pengenalan	105
5.2	Penemuan Kajian	105
5.2.1	Penemuan Objektif Satu: Mengenalpasti Pelaksanaan Pajak Tanah Rizab	105
5.2.2	Penemuan Objektif Dua: Mengkaji Kaedah Pelaksanaan Jenis Tanah Rizab dan Tujuan Pajak Tanah Rizab di Selangor	107
5.3	Cadangan Kajian	109
5.3.1	Menyediakan Perundangan Yang Mantap Untuk Pelaksanaan Pajak Tanah Rizab	109
5.3.2	Penggubalan Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor Tentang Pelaksanaan Pajak Tanah Rizab	110
5.3.3	Penyediaan Inventori Tanah Rizab dan Kawalan Penawaran Pajak Tanah Rizab	112
5.3.4	Libat Urus (<i>Engagement</i>) Dengan Pegawai Penyelenggara, PBT dan Jabatan Teknikal Berkaitan	112
5.4	Limitasi kajian	114
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	114
5.6	Kesimpulan	115
	RUJUKAN	117
	LAMPIRAN	125

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Senarai Responden Untuk Temu Bual	14
Jadual 2.1	Faktor-Faktor Dalam Menilai Tujuan Pajak	44
Jadual 2.2	Contoh Kajian Kes Menilai Kesan Tujuan Pajak Terhadap Maksud Asal Tanah Dirizabkan	46
Jadual 2.3	Senarai Jenis Tanah Rizab dan Tujuan Pajak Yang Ditawarkan	55
Jadual 2.4	Kelulusan Pegawai Pengawal dan Pegawai Penyelenggara Dalam Perizaban Tanah di Bawah Seksyen 62, KTN Bagi Bandar Elmina West, Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling, Selangor	57
Jadual 3.1	Tatacara Permohonan Pajak Tanah Rizab di Gombak, Selangor	69
Jadual 3.2	Kelulusan Pajak Tanah Rizab Bagi Daerah Gombak Berbanding Daerah Lain (Sehingga 13 November 2019)	76
Jadual 3.3	Statistik Kelulusan Tujuan Pajak Tanah Rizab	79
Jadual 3.4	Isu-Isu Dalam Pelaksanaan Pajak Tanah Rizab	80
Jadual 3.5	Kutipan Hasil Daripada Pajak Tanah Rizab Daerah Gombak	82
Jadual 4.1	Latar Belakang Pengalaman Responden Dalam Perkhidmatan Serta Pentadbiran dan Pengurusan Tanah	87
Jadual 4.2	Kesesuaian Keadaan di Atas Tapak Tanah Rizab Untuk Diberi Pajak	93
Jadual 4.3	Penentuan Tujuan Pajak Tanah Rizab	97
Jadual 4.4	Faktor-Faktor Yang Diambil Kira Dalam Menilai Cadangan Tujuan Pajak Tanah Rizab	100
Jadual 4.5	Kandungan Kertas Cadangan Pembangunan di Atas Tanah Rizab	101

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Carta Aliran Metodologi Kajian	19
Rajah 3.1	Peta Daerah Gombak	66
Rajah 3.2	Borang 4E Pajakan Tanah Rizab di Daerah Gombak	72
Rajah 3.3	Jadual Dalam Perjanjian Tanah Rizab Daerah Gombak	73
Rajah 3.4	Permohonan Pajakan di Atas Tanah Rizab Kawasan Lapang di Bandar Selayang, Gombak Untuk Tujuan Perniagaan	74
Rajah 3.5	Satu Daripada Empat Permohonan Pajakan di Atas Tanah Rizab Pusat Pemulihan Budak-Budak Nakal di Mukim Rawang, Gombak Untuk Tujuan Perindustrian Ringan	75
Rajah 4.1	Amalan Sedia Ada Pajakan Tanah Rizab	89
Rajah 4.2	Pewujudan Dasar Atau Garis Panduan Khusus Bagi Penentuan Jenis Tanah Rizab dan Tujuan Pajakan Tanah Rizab	90
Rajah 4.3	Jenis Tanah Rizab Untuk Diberi Pajakan	92
Rajah 4.4	Kaedah Mengenal Pasti Jenis Tanah Rizab Untuk Diberi Pajakan	94
Rajah 4.5	Penentuan Tujuan Pajakan Tanah Rizab	98

SENARAI SINGKATAN

GLS	-	Government Land Sales
HDB	-	Housing and Development Board
HESI	-	Jawatankuasa Hal Ehwal Selain Islam
INSTUN	-	Institut Tanah dan Ukur Negara
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
JPBD	-	Jabatan Perancang Bandar dan Desa
KPTG	-	Ketua Pengarah Tanah dan Galian
KTN	-	Kanun Tanah Negara
MMKN	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri
MTES	-	Mesyuarat Tindakan Ekonomi Selangor
NGO	-	Pertubuhan Bukan Kerajaan
NNMB	-	Negeri-Negeri Melayu Bersekutu
NPB	-	National Parks Board
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PDT	-	Pejabat Daerah dan Tanah
PTGS	-	Pejabat Tanah dan Galian Selangor
PTP	-	Pesuruhjaya Tanah Persekutuan
SLA	-	Singapore Land Authority
SOP	-	Standard Operating Procedures
UK	-	United Kingdom
UPI	-	Unique Parcel Identifier
URA	-	Urban Redevelopment Authority
US	-	United States
YAB	-	Yang Amat Berhormat
YB	-	Yang Berhormat

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Temu Bual	125

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Tanah adalah sumber semulajadi yang amat bernilai, terhad dan memiliki hak-hak (*bundle of rights*) yang boleh dikuatkuasakan (Bogale, Taeb, & Endo, 2006; Eidelman, 2016; Yusuf, Tefera, & Zerihun, 2009). Tanah adalah elemen penting dalam membangunkan ekonomi sesebuah negara, negeri, daerah dan sesuatu kawasan. Di Malaysia, tanah adalah di bawah kuasa Pihak Berkuasa Negeri (PBN) seperti yang dinyatakan secara khusus di bawah Senarai 2, Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan (Perlembagaan Persekutuan Malaysia, 2010). Lazimnya kuasa PBN terhadap tanah ini digambarkan dengan perkataan tanah adalah urusan negeri (*land is state matters*).

Oleh kerana tanah adalah mustahak untuk menjalankan kuasa pemerintahan Kerajaan Persekutuan, maka Perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan telah memberi kuasa kepada Parlimen untuk menggubal undang-undang bagi menyeragamkan hal-hal berkaitan undang-undang dan dasar seperti pemegangan tanah, pendaftaran hakmilik, pindahmilik, pajakan dan gadaian tanah (Zulkifli et al., 2015). Undang-undang ini dikenali sebagai Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) dan terpakai bagi seluruh negeri di Semenanjung Malaysia.

Bagi memenuhi keperluan kegiatan ekonomi dan juga sosial negeri, Seksyen 42 KTN memperuntukkan tentang kuasa Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dalam membuat pelupusan tanah di mana ia terbahagi kepada dua kategori pelupusan iaitu secara pemberimilikan di bawah seksyen 76 KTN dan selain pemberimilikan. Pelupusan selain pemberimilikan ini terdiri daripada; (i) perizaban tanah (Seksyen 62 KTN) dan pajakan tanah rizab (Seksyen 63 KTN); (ii) lesen pendudukan sementara

(Seksyen 65 KTN) ; (iii) permit bahan batuan (Seksyen 70) dan (iv) permit ruang udara (Seksyen 75A KTN).

Di bawah Seksyen 62, KTN, tanah Kerajaan boleh dirizabkan bagi berbagai tujuan awam antaranya rizab jalan, parit, kolam tadahan, sungai, kawasan lapang, kawasan rekreasi serta kemudahan institusi dan masyarakat seperti dewan, sekolah, masjid dan lain-lain. Setelah dirizabkan, Seksyen 63 KTN membolehkan PBN dengan permohonan daripada Pegawai Pengawal memberi pertimbangan meluluskan pajakan atas tanah rizab yang telah dibuat pewartaan. Tempoh pajakan adalah sehingga maksima 21 tahun (Salleh Buang, 2015).

Sehubungan dengan itu, bagi menasihatkan Pentabir-Pentadbir Tanah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) telah mengeluarkan dua pekeliling iaitu: (i) Pekeliling KPTG Bil. 5/2009: Pelantikan Penjawat Awam Sebagai Pegawai Pengawal Tanah Rizab Kerajaan; dan (ii) Pekeliling KPTG Bil. 17/2009: Pajakan Bagi Tanah Rizab. Pekeliling KPTG Bil. 17/2009 ini menerangkan secara ringkas berkenaan kuasa PBN memberi pajakan tanah rizab, pihak yang layak memohon dan penggunaan Borang 4E serta kesan pemberian pajakan terhadap status tanah rizab.

Kaedah memberi pajakan bagi tanah-tanah yang telah dirizabkan di bawah maksud awam merupakan salah satu cara untuk PBN menguruskan tanah Kerajaan. Di Negeri Selangor, pelaksanaan pajakan tanah rizab telah bermula pada tahun 2017 setelah perkara ini dibincang dan dipersetujui oleh Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Pembangunan dan Sumber Alam Bil. 3/2016 pada 21 Oktober 2016 (PTGS, 2019a). Sejak itu, PBN telah mula menekankan pelaksanaan pajakan tanah rizab sebagai satu sumber baru untuk meningkatkan hasil negeri.

Pemberian pajakan tanah rizab turut membantu PBN menangani masalah tanah rizab yang terbiar dan pencerobohan tanah rizab (Multazimah (2015) dan Khasanah (2009)). Menurut Asiah Othman, Razani Abdul Rahim dan Khadijah Husin, (2006), berbanding tanah hakmilik, tanah Kerajaan adalah tanah yang paling kerap menghadapi masalah pencerobohan iaitu sebanyak 98.2 peratus (%) diikuti dengan

tanah rizab di bawah Kerajaan Negeri sebanyak 1.6% dan di bawah Kerajaan Persekutuan sebanyak 0.2%.

Dengan pemberian pajakan tanah rizab, PBN dapat mengekalkan pemilikannya ke atas sesebidang tanah rizab dan dalam masa yang sama memberi hak kepada pihak lain untuk mengguna dan membangunkan tanah sementara tanah tersebut digunakan bagi maksud ia dirizabkan.

1.2 Pernyataan Masalah

Amalan menguruskan tanah rizab dengan cara memajakkan kepada pihak lain adalah pendekatan yang lazim dibuat di negara luar (Peterson, 2008). Hal ini kerana terdapat sebahagian kawasan tanah rizab yang terbiar, tidak terurus, dipenuhi semak-samun dan tidak dibangunkan bagi tujuan ia dirizabkan disebabkan oleh peruntukan kewangan Pegawai Penyelenggara yang terhad. Malahan ada juga tanah-tanah rizab ini yang diceroboh (Asiah Othman et al., 2006; Fathiah Khalidah, 2016). Sebagai contoh ialah tanah rizab kawasan lapang dan gerai di LIOM Industri Park, Seksyen 22, Shah Alam Selangor telah diceroboh dan dibangunkan dengan sebuah bangunan kilang (PTGS, 2019). Kejadian seumpama ini turut berlaku di tempat lain. Contohnya kes Lot 568, Medan Imbi, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur di mana tanah rizab kawasan lapang taman permainan telah diceroboh dan dibangunkan dengan sebuah bangunan perniagaan (New Straits Times, 16 Januari 2019).

Pendekatan pajakan tanah rizab ini selain dapat menguruskan tanah dengan lebih baik, ia juga signifikan dalam meningkatkan kutipan hasil Kerajaan (Huina Gao, 2019). Hasil ini akan dapat digunakan pula untuk tujuan pembangunan negeri. Dalam pelaksanaannya di Selangor, pajakan tanah rizab dikenakan dua jenis bayaran utama iaitu bayaran pajakan tanah yang dibuat secara sekali gus (*lump sum*) untuk tempoh diluluskan pajakan dan bayaran cukai tanah yang dikenakan secara tahunan.

Pada tahun 2019, Kerajaan Negeri Selangor menyasarkan kutipan hasil pajakan tanah rizab sebanyak RM11.6 juta iaitu 0.53% daripada RM2.2 billion anggaran kutipan hasil Negeri Selangor. Sasaran ini adalah lebih tinggi berbanding jumlah kutipan hasil pajakan tanah rizab pada tahun 2018 iaitu sebanyak RM7.805 juta (0.39% daripada RM1.999 billion jumlah hasil Negeri Selangor) dan pada tahun 2017 iaitu sebanyak RM1.85 juta (0.066% daripada RM2.81 billion jumlah hasil Negeri Selangor). Berdasarkan kutipan hasil yang disumbangkan oleh pajakan tanah rizab, maka tidak hairanlah dewasa ini Kerajaan Negeri Selangor kerap memperkatakan tentang pelaksanaan pajakan tanah rizab.

Penyediaan tanah bagi maksud awam seperti zon penampungan, tapak dewan, tapak masjid serta antara 5% - 10% kawasan lapang daripada keluasan tanah yang hendak dibangunkan adalah keperluan yang wajib dipenuhi oleh pemilik tanah (Idris, 2010) apabila memohon kebenaran merancang. Di Malaysia, penekanan penyediaan kawasan lapang telah dinyatakan secara jelas dalam Pelan Tindakan DPN9, Teras 1 Dasar Perbandaran Negara di mana kawasan lapang dan rekreasi yang mencukupi perlu disediakan mengikut keperluan penduduk (Mazifah, Azahan dan Kadir, 2014). Tanah-tanah bagi maksud awam ini kemudiannya diserahkan kepada PBN untuk dirizab dan diwartakan di bawah Seksyen 62, KTN bagi tujuan awam. Perletakan tanah-tanah maksud awam ini turut dimasukkan dalam zon guna tanah dengan tujuan mengawal pembangunan yang boleh dibuat di atas tanah tersebut.

Oleh yang demikian, apabila terdapat permohonan untuk membangunkan tanah yang telah dibuat perizaban di bawah Seksyen 62, KTN dengan suatu tujuan lain seperti komersial dan perindustrian, Idris (2010) berpandangan ini telah bercanggah dengan tujuan kegunaan awam dan ianya suatu keadaan yang tidak seharusnya diterima oleh PBT. Sepadan dengan pandangan tersebut, dalam Mesyuarat Teknikal Pajakan Tanah Rizab di PTGS pada 19 April 2019, majoriti 12 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Selangor tidak menyokong permohonan pajakan tanah rizab yang melibatkan tanah rizab jenis kawasan lapang (PTGS, 2019b).

Kebimbangan PBT ini kerana tiada penjelasan dinyatakan oleh KTN mahupun JKPTG berkenaan jenis tanah rizab yang boleh diberi pajakan. Dalam masa yang sama, di Selangor juga tiada sebarang dasar atau pekeliling menyebabkan pelbagai persoalan timbul dalam pelaksanaan pajakan tanah rizab dan hal yang sama juga berlaku di Negeri Sembilan sedangkan kepentingan terhadap pelaksanaan pajakan tanah rizab jelas dibincangkan sebelum ini.

Selain tanah rizab yang lazimnya disediakan di bawah kelulusan kebenaran merancang iaitu seperti zon penampan, kawasan lapang, tapak kubur, jalan, parit, kolam tadahan dan kemudahan rumah ibadat, di Selangor terdapat juga tapak-tapak sekolah yang dirizabkan di bawah Seksyen 62, KTN. Tapak sekolah ini asalnya adalah tanah yang diserahkan oleh pemaju dan perlu dipohon pemberimilikan oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP). Namun begitu, disebabkan pembinaan sekolah akan mengambil masa yang panjang dan mengakibatkan tanah-tanah ini terbiar dan diceroboh seperti di UIA, Gombak dan Kampung Sri Aman Puchong, Petaling, maka PBN telah menetapkan supaya semua tapak sekolah yang masih belum dibangunkan hendaklah dirizab dan diwartakan di bawah Seksyen 62 KTN terlebih dahulu.

Tujuannya supaya tanah tapak sekolah ini dapat dijaga dengan baik dan mencegah tanah daripada diceroboh. Dalam pewartaan yang dibuat, Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor sebagai Pegawai Pengawal dan PBT sebagai Pegawai Penyelenggara. PBN turut memutuskan pemberimilikan kepada PTP hanya akan dibuat setelah Kerajaan Persekutuan mempunyai peruntukan untuk membangunkan sekolah di atas tapak tersebut (PTGS, 2019c). Justeru, adakah tanah yang dirizabkan sebegini turut boleh dipajakkan?

Selain jenis tanah rizab yang boleh dipajakkan, terdapat ketidakpastian tentang tujuan pajakan yang boleh diberi pertimbangan yang mana juga kerana tiada penjelasan khusus dibuat oleh KTN, JKPTG mahupun PBN Selangor. Kesannya timbul persoalan adakah relevan pajakan tanah rizab diberikan meskipun tujuannya bercanggah dengan maksud asal perizaban dan juga bercanggah dengan zon guna tanah? Adakah Pegawai Pengawal yang berkuasa terhadap tanah rizab (Pekeliling

KPTG 1/2009) boleh mengeneipikan ulasan jabatan teknikal seperti PBT dan Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD) yang tidak menyokong.

Dalam keadaan di mana PBN telah meluluskan tujuan pajakan tanah rizab yang bercanggah dengan zon guna tanah, timbul pula persoalan lain adakah pembangunan yang dibuat akan mendapat kelulusan kebenaran merancang atau diluluskan di bawah kebenaran merancang sementara. Adakah kelas kegunaan tanah (*use class order*) dalam zon guna tanah boleh dijadikan sebagai sandaran untuk pelaksanaan pajakan tanah rizab.

Hakikatnya pajakan tanah rizab tidak bermaksud untuk menghilangkan sesebidang tanah yang telah dirizabkan untuk maksud awam. Ia juga tidak memerlukan PBT untuk meminda zon guna tanah. Hal ini kerana prinsip pajakan tanah rizab adalah membenarkan penggunaan tanah rizab untuk maksud yang berlainan bagi tempoh tertentu sahaja dan akan kembali semula kepada PBN selepas tamat tempoh pajakan maksima selama 21 tahun (Kanun Tanah Negara, 1965).

Kebimbangan PBT juga dapat diatasi melalui Perjanjian Pajakan Tanah Rizab yang mengenakan syarat-syarat pajakan termasuk elemen pembayaran pajakan dan cukai tahunan, mengawal penggunaan dan pembangunan tanah rizab serta mempunyai hak di bawah klausa khas untuk menamatkan pajakan pada bila-bila masa apabila tanah rizab tersebut diperlukan oleh PBN. Ini memperlihatkan bahawa tidak berlaku kehilangan tanah seperti kawasan lapang yang dibimbangi oleh sesetengah pihak.

Selain pajakan tanah rizab ini dapat membantu PBN dan PBT dalam menangani pelbagai isu dan masalah yang timbul dalam menguruskan tanah rizab sepertimana yang dibincangkan sebelum ini, pajakan tanah rizab ini juga dapat mengekang pencerobohan tanah yang menimbulkan masalah lebih berat seperti kehilangan hasil tanah kepada PBN, pembangunan yang tidak dapat dikawal, mencacatkan pemandangan dan kesukaran mengeluarkan penceroboh dari tanah Kerajaan (Asiah Othman et al., 2006; Fathiah Khalidah, 2016).

Justeru, pelaksanaan pajakan tanah rizab sepatutnya dilihat sebagai pendekatan menang-menang (*win-win*) untuk PBN dan PBT. Ia sepatutnya dilaksana dengan koordinasi yang cekap antara kedua-dua pihak. Dengan itu, PBN dan PBT masing-masing mendapat manfaat seperti pengurusan tanah rizab yang lebih baik, peningkatan kutipan hasil dan penggunaan tanah yang optima. Namun, diakui terdapat kelemahan dalam pelaksanaan pajakan tanah rizab di mana tiada penjelasan khusus tentang jenis tanah rizab dan tujuan pajakan yang boleh diberi sedangkan kedua-dua perkara ini sangat penting untuk diperjelaskan dengan terperinci bagi membolehkan pelaksanaan pajakan tanah rizab dapat dibuat secara holistik.

Susulan itu, kajian terhadap pelaksanaan pajakan tanah rizab berkenaan dengan jenis tanah rizab dan tujuan pajakan yang boleh diberi wajar dipertimbangkan. Kajian ini termasuklah nilai manakah yang menjadi pertimbangan dalam pemberian pajakan tanah rizab iaitu samada nilai pertukaran (*exchange value*) atau nilai kegunaan (*use value*), adakah pembangunan bagi tujuan komersial atau industri boleh dipertimbangkan dan adakah sepatutnya terdapat syarat-syarat tertentu yang perlu dipenuhi sebelum pajakan tanah rizab diberikan.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian adalah untuk memperincikan jenis tanah rizab dan tujuan pajakan tanah rizab agar pelaksanaan pajakan tanah rizab dapat ditambah baik bagi menyumbang ke arah tadbir urus tanah rizab yang lebih baik.

1.4 Objektif Kajian

Bagi mencapai matlamat kajian yang ditetapkan, dua objektif kajian telah ditetapkan iaitu:

1. Mengenalpasti pelaksanaan pajakan tanah rizab.
2. Mengkaji kaedah pelaksanaan jenis tanah rizab dan tujuan pajakan tanah rizab di Selangor.

1.5 Skop Kajian

Terdapat beberapa kajian telah dibuat sebelum ini yang berkisar tentang pajakan dan tanah rizab antaranya:

- (i) Wan Shahira binti Wan Mamat pada tahun 2013 bertajuk “Pengurusan Sistem Maklumat Pajakan. Kajian Kes: Pejabat Tanah Johor Bahru”. Tesis Ijazah Sarjana Muda Sains, Universiti Teknologi Malaysia. Kajian beliau memfokus tentang pembangunan sistem bagi membolehkan pembaharuan pegangan pajakan tanah dibuat secara automatik.
- (ii) Fathiah Khalidah pada tahun 2016 bertajuk “Pengurusan Tanah Rizab Menggunakan Sistem i-STAR Bagi Jabatan Kerajaan Meraih Pendapatan”. Tesis Ijazah Sarjana Muda Sains, Universiti Teknologi Malaysia. Kajian beliau memfokus tentang penggunaan sistem dalam menyimpan maklumat tanah rizab serta isu-isu yang timbul dalam menguruskan tanah rizab.
- (iii) Syafril Idzwan bin Abdul Khalid pada tahun 2019 bertajuk “Penentuan Bayaran Pajakan Stratum Bagi Pembangunan Ruang Bawah Tanah Rizab”. Tesis Ijazah Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia. Kajian beliau memfokus tentang pelaksanaan serta kaedah untuk menentukan kadar bayaran pajakan stratum di bawah tanah rizab.

Berbanding kajian-kajian tersebut, dalam kajian ini pengkaji akan memfokus kepada pelaksanaan pajakan tanah rizab melibatkan tanah rizab bagi kegunaan negeri sahaja yang mana Pegawai Pengawal terdiri daripada penjawat awam di Negeri Selangor iaitu seperti Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor atau Pengarah Jabatan Agama Islam Selangor. Kajian ini tidak merangkumi pajakan tanah rizab bagi kegunaan Persekutuan seperti tapak pembentungan dan rizab keretapi yang mana Pegawai Pengawal yang dilantik ialah Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. Kajian ini juga akan menjurus kepada kaedah pelaksanaan jenis tanah rizab dan tujuan pajakan yang boleh dipertimbangkan kelulusan.

Daripada segi lokasi, ia akan menumpu kepada pajakan tanah rizab di daerah Gombak, Selangor sahaja. Hal ini disebabkan oleh dua faktor iaitu Gombak adalah daerah yang paling tinggi menyumbang kutipan hasil pajakan tanah rizab dan mempunyai PBT (Majlis Perbandaran Selayang) pertama yang mengorak langkah ke arah penyediaan Garis Panduan Pembangunan di Atas Pajakan Tanah Rizab.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini dijangka akan dapat memberi gambaran lebih jelas kepada institusi pentadbiran tanah, institusi perancangan tanah serta masyarakat tentang kaedah pelaksanaan pajakan tanah rizab. Secara amnya, kajian yang dijalankan dapat memberi manfaat kepada pihak seperti di bawah:

1.6.1 Pihak Berkuasa Negeri

PBN akan lebih mudah untuk mewar-warkan tentang kaedah serta kebaikan pelaksanaan pajakan tanah rizab khususnya dalam aspek meningkatkan kecekapan tadbir urus tanah rizab serta meningkatkan hasil negeri menerusi bayaran pajakan dan cukai tahunan pajakan.

1.6.2 Institusi Pentadbiran Tanah

Institusi pentadbiran tanah terdiri daripada JKPTG, PTG, PDT, INSTUN dan pelbagai jabatan yang berkaitan. Dengan peningkatan kesedaran dan pengetahuan tentang pajakan tanah rizab, ia akan mendorong lebih banyak tanah-tanah rizab yang terbiar untuk dimanfaatkan dengan lebih baik.

1.6.3 Pihak Berkuasa Tempatan

Kebanyakan tanah rizab adalah di bawah selenggaraan PBT iaitu seperti rizab jalan, kawasan lapang, kawasan rekreasi, dewan, balai raya dan tanah perkuburan bukan Islam. Dengan pemahaman PBT bahawa pelaksanaan pajakan tanah rizab tidak bertujuan untuk melanggar zon guna tanah, meminta pindaan zon guna tanah zon guna tanah mahupun mengkhianati tujuan rizab awam tersebut, maka PBT akan lebih bersifat terbuka dalam menerima pelaksanaan pendekatan ini. Secara tidak langsung, pajakan tanah rizab juga akan mendorong PBT memastikan tiada tanah rizab yang berada di bawah senggaraan mereka terbiar dan diceroboh.

1.6.4 Orang Awam

Kajian ini dapat membantu memaklumkan orang awam berkenaan peluang untuk memohon membangunkan tanah-tanah rizab yang masih belum dibangunkan khususnya yang dalam keadaan terbiar, tidak diselenggara atau diceroboh. Ia juga dapat memberi penjelasan kepada orang awam bahawa pelaksanaan pajakan tanah rizab bertujuan menguruskan tanah secara lebih baik dan tidak menjejaskan kepentingan awam.

1.7 Metodologi Kajian

Penyelidikan adalah satu proses yang panjang dan perlu dilaksana secara sistematik. Ia bertujuan memberi jawapan tentang ketidakpastian yang ada. Penyelidikan terdiri daripada empat fasa utama iaitu: merancang kaedah melaksana penyelidikan; mengumpul data primer dan sekunder; menganalisis dan menghurai data; dan melaporkan data yang telah menjadi maklumat (Chua Yan Piaw, 2014). Ang Kean Hua (2016) menegaskan pembentukan rangka kerja metodologi sebelum dan semasa menjalankan pengumpulan data kajian amat mempengaruhi kejayaan kajian yang dilaksanakan.

1.7.1 Kajian Awalan

Peringkat awal kajian adalah mengenal pasti bidang kajian yang menarik perhatian dan minat pengkaji iaitu pajakan tanah rizab. Seterusnya bagi mengenalpasti masalah dan jurang yang ada dalam bidang pajakan tanah rizab, pengkaji melakukan pencarian literatur berkaitan pajakan tanah rizab. Pencarian literatur ini dibuat meliputi pembacaan jurnal antarabangsa, jurnal tempatan (bagi memahami konteks di Malaysia), tesis-tesis, artikel, laporan, keputusan MMKN, minit mesyuarat dan lain-lain. Pencarian literatur ini amat membantu pengkaji memahami dengan jelas apakah masalah dan jurang dalam bidang pajakan tanah rizab yang ingin dikaji (Othman Talib, 2016). Daripada pencarian literatur, pengkaji seterusnya telah merangka matlamat dan objektif kajian.

Malahan bagi meningkatkan pengetahuan pengkaji berkenaan isu-isu dalam pelaksanaan pajakan tanah rizab, pengkaji juga telah menyertai Sesi Taklimat Pajakan Tanah Rizab oleh PTGS kepada Majlis Perbandaran Selayang (PBT bagi daerah Gombak) pada 12 September 2019 di Putrajaya. Seterusnya perbincangan diadakan bersama penyelia bagi memperkemaskan cadangan kajian.

1.7.2 Reka Bentuk Kajian

Setelah selesai pengenalpastian masalah, objektif, skop dan kepentingan kajian, penentuan terhadap reka bentuk kajian dilakukan. Umumnya terdapat tiga jenis reka bentuk kajian iaitu secara kuantitatif, kualitatif dan penyelidikan campuran. Bagi kajian ini, penyelidikan dilakukan secara kualitatif.

Kaedah kualitatif akan melibatkan aktiviti pemerhatian terhadap data dan maklumat secara teliti serta penerokaan yang mendalam terhadap kajian (Othman Talib, 2016). Pelaksanaannya akan disokong oleh maklumat-maklumat yang munasabah yang diperolehi daripada sumber data primer dan data sekunder. Kajian kualitatif memberikan keterangan, interpretasi, atau makna dalam sesuatu proses komunikasi (Azizah Hamzah, 2004). Kaedah ini memfokuskan usaha untuk mendapat dan memberikan keterangan serta pemerhatian bukan numerikal walaupun terdapat keterangan yang merujuk kepada statistik.

Melalui bentuk kajian ini, pengkaji berusaha untuk memperoleh maklumat berkualiti dengan memberi tumpuan kepada sampel responden kajian yang kecil dengan syarat maklumat yang diperolehi adalah berkualiti (Ang Kean Hua, 2016). Sampel responden yang dipilih adalah sekumpulan orang yang mempunyai ciri-ciri tertentu yang berkaitan dengan kajian. Untuk itu, temu bual secara bersemuka merupakan kaedah kualitatif yang bertepatan dengan kajian ini. Proses temu bual pula akan dilaksanakan secara semi struktur.

Analisis dapatan kajian akan dibuat secara deskriptif bertujuan menerangkan data secara fakta berkaitan kaedah pelaksanaan pajakan tanah rizab daripada aspek jenis dan tujuan pajakan tanah rizab. Pengkaji berpandangan kaedah ini lebih sesuai kerana kajian ini bertujuan untuk menghuraikan dan memperincikan kaedah pelaksanaan pajakan tanah rizab.

1.7.3 Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam kajian ini terbahagi kepada dua kategori iaitu data primer dan data sekunder seperti berikut:

1.7.3.1 Data Primer

Data primer diperoleh dari sumber asli yang dikutip daripada lapangan bagi menjawab persoalan kajian. Data primer akan dianalisis secara deskriptif bagi mencapai objektif kedua kajian. Data jenis ini tidak ada dalam bentuk laporan, jurnal atau penerbitan sedia ada. Sebaliknya ianya dihasilkan daripada analisis data yang kemudiannya menjadi maklumat. Proses pengumpulan data primer melibatkan kebolehpercayaan yang tinggi dan dengan anggapan integriti data dan pengkaji sentiasa dipelihara semasa kajian dilakukan (Ang Kean Hua, 2016). Dalam data primer, ada lima elemen penting yang diberi fokus iaitu:

i. Pemilihan Sampel Kajian

Persampelan kajian dibuat secara persampelan bertujuan. Menurut Chua Yan Piaw (2014), pensampelan bertujuan bermaksud pemilihan sampel di mana sekumpulan responden yang mempunyai ciri-ciri tertentu yang dipilih. Dalam kajian ini, sampel responden dipilih daripada kalangan pihak penggubal dasar dan pelaksana pajakan tanah rizab yang terdiri daripada pegawai yang bertugas di JKPTG, PTGS, PDT Gombak dan INSTUN. Senarai responden yang akan ditemu bual seperti di Jadual 1.1.

Jadual 1.1: Senarai Responden Untuk Temu Bual

Bil	No. Responden	Jawatan Semasa	Jabatan/ Agensi	Skop Tugas
1	R1	Pengarah Tanah dan Galian Selangor	PTGS	Mengurus dasar permohonan pajakan tanah rizab
2	R2	Penolong Pengarah (Perancang Bandar)	PTGS (Unit Perizaban, Bahagian Pembangunan dan Kemajuan Tanah)	Mengurus permohonan pajakan tanah rizab kepada Pegawai Pengawal
3	R3	Penolong Pegawai Tadbir Kanan	PTGS (Unit Perizaban, Bahagian Pembangunan dan Kemajuan Tanah)	Mengurus permohonan pajakan tanah rizab kepada Pegawai Pengawal
4	R4	Penolong Pengarah	PTGS (Unit Taskforce)	Menyelia kes-kes mahkamah berkaitan pajakan tanah rizab
5	R5	Pegawai Undang-Undang (Kanan)	PTGS (Unit Undang-Undang)	Menasihati hal ehwal berkaitan perundangan pajakan tanah rizab
6	R6	Pegawai Undang-Undang	PTGS (Unit Undang-Undang)	Menasihati hal ehwal berkaitan perundangan pajakan tanah rizab
7	R7	Pegawai Daerah	PDT Gombak	Memantau urusan pajakan tanah rizab.
8	R8	Ketua Penolong Pegawai Daerah	PDT Gombak (Bahagian Pengurusan Tanah)	Menyelia urusan pajakan tanah rizab
9	R9	Penolong Pegawai Daerah	PDT Gombak (Unit Pelupusan, Bahagian Pengurusan Tanah)	Menyelia urusan pajakan tanah rizab
10	R10	Ketua Penolong Pengarah	JKPTG, Kem. Air, Tanah dan Sumber Asli (Bahagian Dasar dan Konsultasi)	Menyelia dasar, polisi dan perundangan berkaitan tanah
11	R11	Penceramah INSTUN	Mantan Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Penceramah Jemputan INSTUN Pakar Rujuk Tanah (Subject Matters Expert (SME)) kepada Projek e-Tanah Selangor	Memberi latihan kepada pegawai-pegawai dalam pentadbiran tanah berkaitan pajakan tanah rizab serta konsultasi dalam pembangunan Projek e-Tanah di Selangor.

Sumber: Kajian Pengkaji (2019)

Selain itu, PBT di Gombak iaitu Majlis Perbandaran Selayang adalah PBT yang pertama menyediakan Garis Panduan Pembangunan Tanah Pajakan di Atas Rizab Kawalan Majlis Perbandaran Selayang. Bengkel telah diadakan pada 12 September 2019 di Hotel Zenith Putrajaya di mana PTGS telah turut diminta memberi taklimat tentang kaedah pelaksanaan pajakan tanah rizab.

ii. Pemilihan Kawasan Kajian

Kawasan kajian yang telah dikenal pasti ialah daerah Gombak. Daerah Gombak dipilih kerana ia adalah daerah yang paling banyak memohon dan diluluskan pajakan tanah rizab oleh PTGS. Menurut PTGS (2019b), sehingga 19 April 2019, sebanyak 45 kelulusan pajakan tanah rizab diberikan melibatkan 7 daerah dan Gombak adalah yang tertinggi diberi kelulusan pajakan tanah rizab iaitu sebanyak 17 permohonan.

Selain itu, PBT di Gombak iaitu Majlis Perbandaran Selayang adalah PBT yang pertama menyediakan Garis Panduan Pembangunan Tanah Pajakan di Atas Rizab Kawalan Majlis Perbandaran Selayang. Bengkel telah diadakan pada 12 September 2019 di Hotel Zenith Putrajaya di mana PTGS telah turut diminta memberi taklimat tentang kaedah pelaksanaan pajakan tanah rizab.

iii. Kaedah Temu Bual

Dalam kajian penyelidikan, terdapat tiga kaedah temu bual iaitu temu bual berstruktur, temu bual semi struktur dan temu bual tidak berstruktur (Chua Yan Piaw, 2014). Pengkaji memilih kaedah temu bual semi struktur bagi mengumpulkan data primer kajian dan temu bual dilakukan secara bersemuka.

Pemilihan kaedah ini kerana ia memberi peluang untuk pengkaji menyoal responden secara terperinci menggunakan Borang Temu Bual yang telah disediakan lebih awal dan turut menanyakan dengan lebih mendalam terhadap sesuatu jawapan yang diberikan oleh responden. Hal ini penting kerana, dalam urusan pentadbiran

tanah, huraian lanjut terhadap perbincangan amat diperlukan bagi mendapatkan maklumat yang lebih tepat disebabkan oleh faktor latar belakang, pengetahuan, pengalaman dan laras bahasa yang berbeza-beza. Menurut Azizah Hamzah (2004), kutipan data premier secara temu bual semi strktur adalah unik kerana:

- i. Penggunaan sampel responden yang kecil
- ii. Memberi pengkaji ruang untuk memberikan penjelasan atau keterangan berhubung sesuatu jawapan responden
- iii. Peluang untuk pengkaji membuat pemerhatian terhadap responden.

iv. Borang Temu Bual

Kandungan Borang Temu Bual kepada responden dibahagikan kepada empat bahagian utama yang mengandungi 27 soalan. Soalan-soalan adalah berbentuk soalan utama, soalan tambahan dan soalan penerokaan. Chua Yan Piaw (2014) berpandangan soalan utama adalah soalan yang membantu pengkaji mengumpul maklumat utama berkaitan kajian. Soalan tambahan pula disoal selepas soalan utama bertujuan menyemak kebolehpercayaan maklum balas yang diberi oleh responden. Seterusnya soalan penerokaan bertujuan mendapat jawapan secara lebih mendalam. Soalan penerokaan ini kadang-kala dibuat secara spontan semasa temu bual.

Soalan temu bual yang disediakan pengkaji adalah satu set yang mengandungi soalan yang sama untuk semua responden. Hal ini mengambil kira semua responden adalah pegawai-pegawai yang terlibat secara langsung dengan urusan pajakan tanah rizab. Perincian kandungan Borang Temu Bual adalah seperti berikut:

Bahagian A

Bahagian ini memfokuskan kepada perkara berkaitan demografi responden. Terdapat lima soalan adalah berkaitan latar belakang responden seperti jawatan, jabatan bertugas, tempoh perkhidmatan responden dan tempoh perkhidmatan dalam bidang pentadbiran dan pengurusan tanah.

Bahagian B

Bahagian ini mengandungi empat soalan berkaitan pengetahuan am responden tentang pajakan tanah rizab.

Bahagian C

Bahagian ini mengandungi tujuh soalan berkaitan penentuan jenis tanah rizab dan 10 berkaitan penentuan tujuan pajakan tanah rizab. Bahagian ini adalah amat penting dalam menjawab objektif kedua kajian.

Bahagian D

Bahagian ini merupakan bahagian yang terakhir dalam set soalan temu bual dan mengandungi satu soalan berkenaan komen atau cadangan berkaitan penentuan jenis dan tujuan pajakan tanah rizab.

v. Analisis Data

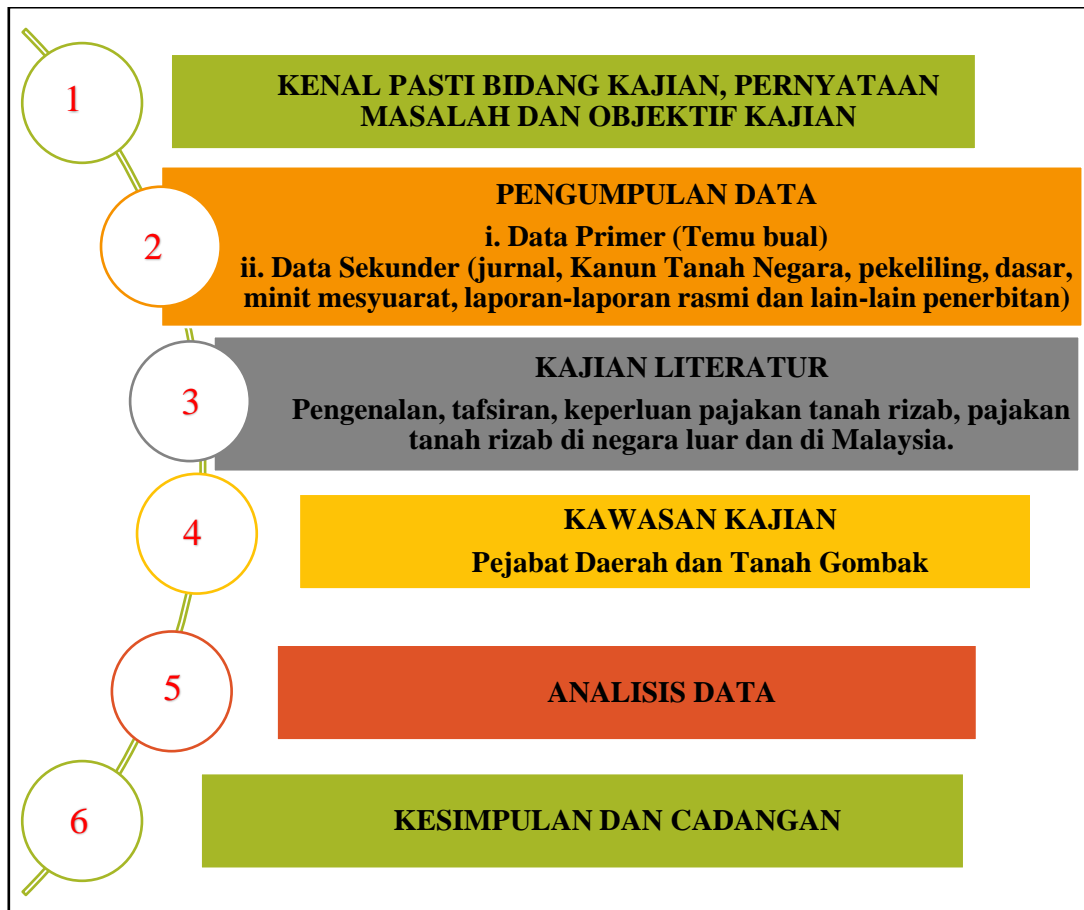
Analisis data merupakan suatu proses yang sistematik dalam mengurus dan memaparkan hasil dapatan kajian dalam cara yang mudah difahami. Data yang diperolehi perlu diproses, disintesis dan dikaji bagi mendapatkan hasil kajian. Kamarul Azmi (2012) menegaskan analisis data bagi kajian secara kualitatif menuntut kepada kekuatan pengkaji berlaku jujur dalam memproses data. Hal ini kerana dalam proses menganalisis data kualitatif, pengkaji amat dekat dengan data yang dikaji sehingga boleh menceritakan situasi sebenar dengan panjang lebar. Kejujuran pengkaji adalah penting bagi menghasilkan dapatan kajian yang cantik dan boleh dipercayai.

Teknik penganalisan yang digunakan ialah analisis deskriptif di mana ia berdasarkan kepada sumber maklumat yang diperolehi melalui data primer. Teknik ini sesuai digunakan kerana Borang Temu Bual kajian berbentuk semi struktur. Jawapan temu bual responden akan dibuat transkrip, diteliti, diterjemah, diolah serta dirumus bagi menjawab persoalan kajian dan seterusnya mencapai objektif yang dirangka.

Tambahan maklumat seperti cadangan, pandangan dan komen yang diberikan responden akan turut menjadi input dalam memantapkan kajian ini. Dijangkakan data yang diperolehi melalui data primer lebih dominan untuk menjawab persoalan dan objektif kajian kerana kutipan data primer dilakukan secara temu bual dengan individu yang terlibat secara langsung dengan pajakan tanah rizab.

1.7.3.2 Data Sekunder

Marican (2005) dalam Ang Kean Hua (2016) menyatakan data sekunder adalah data yang lebih mudah diperolehi dan merupakan data-data lepas hasil daripada pengumpulan oleh pengkaji lain. Meskipun ia merupakan data lepas, namun data tersebut masih sesuai dan relevan digunakan, serta boleh diolah menjadi satu bentuk informasi atau formulasi baru dalam kajian masa kini. Data sekunder lazimnya diterbitkan dalam bentuk penulisan seperti jurnal, buku, artikel, laporan rasmi, surat khabar dan sebagainya. Dalam kajian ini, data sekunder diperolehi daripada jurnal, keputusan MMKN, pekeliling, dasar, minit mesyuarat, laporan-laporan rasmi dan lain-lain penerbitan yang berkaitan dengan pajakan tanah rizab. Data sekunder digunakan bagi membantu mencapai objektif pertama kajian.



Rajah 1.1: Carta Aliran Metodologi Kajian

Sumber: Olahan Pengkaji (2019)

1.8 Susunatur Bab

Penulisan kajian ini akan dibahagikan kepada lima bab utama iaitu Pendahuluan, Kajian Literatur, Kawasan Kajian, Analisis Kajian serta Kesimpulan dan Cadangan. Tujuan pembahagian bab bagi memastikan kajian projek sarjana ini lebih tersusun, sistematik dan mudah difahami. Setiap bab yang ditulis mempunyai perkaitan dan kesinambungan untuk menerangkan keseluruhan kajian.

1.8.1 Bab 1: Pendahuluan

Bab ini terdiri daripada pernyataan masalah, matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susunatur bab.

1.8.2 Bab 2: Kajian Literatur

Bab ini membincangkan tentang pelaksanaan pajakan tanah rizab. Ia akan menghuraikan tentang tafsiran terma-terma dalam pajakan tanah rizab, pelaksanaan pajakan tanah rizab di Malaysia dan perbandingannya di luar negara, serta kepentingan dan implikasi pajakan tanah rizab terhadap aspek sosial, ekonomi dan alam sekitar. Perbincangan bab ini akan membantu memenuhi objektif pertama kajian.

Bagi penyediaan bab ini, pengkaji akan mendapatkan beberapa jurnal dan buku yang berkaitan skop kajian pengkaji untuk dibaca dan dikaji terlebih dahulu. Pembacaan ini akan membantu pengkaji bagi membantu pengkaji mendapatkan soroton literatur yang mengandungi idea asas dan pemahaman lanjut tentang latar belakang kajian. Daripada pembacaan ini, jurnal-jurnal tersebut akan digabungkan bagi menghasilkan soroton secara kritis. Bagi menghasilkan penulisan yang kritis, empat prinsip perlu dipatuhi iaitu:

- i. Menjustifikasikan apa yang perlu dikaji
- ii. Mengupas
- iii. Menyokong idea kajian
- iv. Mengelakkan penulisan yang berbentuk pernyataan (*according to...*)
- v. Menulis dengan jelas (elak guna perkataan: lihat/dilihat/melihat)

Othman Talib (2017) berpandangan inilah sepatutnya penyediaan literatur dibuat dengan kritis dan bukannya dengan cara meringkaskan pemahaman daripada kajian-kajian yang lepas.

1.8.3 Bab 3: Kawasan Kajian

Bab ini berkenaan kawasan kajian iaitu daerah Gombak. Perolehan data akan dibuat menggunakan kaedah temu bual semi struktur secara bersemuka. Responden yang terlibat ialah JKPTG, PTGS, PDT Gombak dan INSTUN.

1.8.4 Bab 4: Analisis Data

Bab ini membincangkan tentang analisis serta penemuan maklumat daripada kaedah temu bual semi struktur yang dibuat. Ia akan membantu memenuhi objektif kedua kajian.

1.8.5 Bab 5: Kesimpulan dan Cadangan

Bab ini adalah bab akhir. Ia mengandungi kesimpulan samada kajian ini berjaya memenuhi matlamat dan objektif ditetapkan serta mencadangkan beberapa tajuk kajian lanjutan.

RUJUKAN

- Addae-Dapaah, K. (1999). Utilization of Urban Residential Land: A Case Study of Singapore. *Cities*, 16(2), 93–101. [https://doi.org/10.1016/S0264-2751\(99\)00004-9](https://doi.org/10.1016/S0264-2751(99)00004-9)
- Ang Kean Hua. (2016). Pengenalan Rangkakerja Metodologi Dalam Kajian Penyelidikan: Satu Kajian Kes. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*, 1(1). <https://doi.org/10.1016/j.ejcts.2008.03.009>
- Anglin, P. M., Dale-Johnson, D., Gao, Y., & Zhu, G. (2014). Patterns of Growth in Chinese Cities: Implications of The Land Lease. *Journal of Urban Economics*, 83, 87–107. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2014.07.002>
- Asiah Othman, Razani Abdul Rahim, & Khadijah Husin. (2006). Implikasi Pencerobohan Tanah Kerajaan Kajian Kes: Bandaraya Johor Bahru. *Vot*, 71698(November), 1–103. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Azizah Hamzah. (2004). Kaedah Kualitatif Dalam Penyelidikan Sosiobudaya. *Jurnal Pengajian Media Malaysia*, 6(1), 1–10.
- Bogale, A., Taeb, M., & Endo, M. (2006). Land Ownership and Conflicts Over The Use of Resources: Implication for Household Vulnerability in Eastern Ethiopia. *Ecological Economics*, 58(1), 134–145. <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2005.07.002>
- Brown, G., de Bie, K., & Weber, D. (2015). Identifying Public Land Stakeholder Perspectives for Implementing Place-Based Land Management. *Landscape and Urban Planning*, 139, 1–15. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2015.03.003>
- Bureau of Land Management; Recreation and Public Purposes Handbook, H-2740-1 §. United States.
- Bureau of Land Management. (2012). Environmental Site Assessments for Disposal of Real Property. *Blm Manual Handbook H-2000-02*, 2(June 1969).
- Bureau of Land Management. (2005). Land Exchange Handbook H - 2200 - 1 (Public).
- Centre for Liveable Cities Singapore. (2018). *Land Framework of Singapore : Building A Sound Land Administration and Management System*.
- Chua Yan Piaw. (2014). *Kaedah Penyelidikan*. McGraw-Hill Education (Malaysia) Sdn. Bhd.
- Coffey, B., Fitzsimons, J. A., & Gormly, R. (2011). Strategic Public Land Use Assessment and Planning in Victoria, Australia: Four Decades of Trailblazing But Where to From Here? *Land Use Policy*, 28(1), 306–313. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2010.06.011>
- Crown Land (Reserves) Act 1978 (Amendment 2013) (2013). Victoria, Australia.
- Dani Salleh. (2008). *Urbanisasi Perancangan dan Kawalan*. Penerbit Universiti Utara Malaysia.
- Dasimah Omar. (2011). *New Town Planning and Development in Malaysia*. Universiti Publication Centre, Universiti Teknologi MARA.
- David Cadman, & Rosalyn Topping. (1995). *Property Development* (4th Edition). Great Britain: St Edmundsbury Press Ltd, Great Britain
- Davison, G. (2005). Urban Forest Rehabilitation – A Case Study From Singapore. *Keep Asia Green: Volume I, South East Asia*, (Corner 1978), 171–181.

- Deng, F. F. (2005). Public Land Leasing and The Changing Roles of Local Government in Urban China. *Annals of Regional Science*, 39(2), 353–373. <https://doi.org/10.1007/s00168-005-0241-1>
- Department of Sustainability and Environment. (2010). Crown Land Leasing - Guidelines Leasing Policy.
- Djunaedi, A., Probosubanu, L., & Ismail, N. (2010). Zoning Regulation as Land Use Control Instrument: Lesson Learned from United States of America and Singapore, 33(3), 131–139.
- Eidelman, G. (2016). Rethinking Public Land Ownership and Urban Development: A Canadian Perspective. *Cities*, 55, 122–126. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.12.003>
- Fainstein, S. (2012). The Just City. *International Journal of Urban Sciences*, 18(1), 1–1.
- Fathiah Khalidah binti Khalid. (2016). *Pengurusan Tanah Rizab Menggunakan Sistem i-Star Bagi Jabatan Kerajaan Meraih Pendapatan*. Tesis Sarjana Muda Sains, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Forrest, S. (2002). Creating New Opportunities for Ecosystem Restoration on Public Lands: An Analysis of the Potential for Bureau of Land Management Lands. *Pub. Land & Resources L. Rev.*, 23. Retrieved from http://heinonlinebackup.com/hol/cgi-bin/get_pdf.cgi?handle=hein.journals/publan23§ion=5
- Gao, Y., Tian, L., Cao, Y., Zhou, L., Li, Z., & Hou, D. (2019). Supplying Social Infrastructure Land for Satisfying Public Needs or Leasing Residential Land? A Study of Local Government Choices in China. *Land Use Policy*, 87(June), 104088. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104088>
- Gullick, J. (2004). *A History of Selangor 1766 - 1939*. The Malaysian Branch of The Royal Asiatic.
- Haaland, C., & van den Bosch, C. K. (2015). Challenges and Strategies for Urban Green-Space Planning in Cities Undergoing Densification: A Review. *Urban Forestry and Urban Greening*, 14(4), 760–771. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2015.07.009>
- Haywood, A., Mellor, A., & Stone, C. (2016). A Strategic Forest Inventory for Public Land in Victoria, Australia. *Forest Ecology and Management*, 367, 86–96. <https://doi.org/10.1016/j.foreco.2016.02.026>
- Hong, Y.-H. (1996). Can Leasing Public Land Be An Alternative Source of Local Public Finance? *Lincoln Institute of Land Policy Working Paper*. Retrieved from <http://scholar.google.com/scholar?hl=en&btnG=Search&q=intitle:Can+Leasing+Public+Land+Be+An+Alternative+Source+of+Local+Public+Finance?#0>
- Horst, M., & Gwin, L. (2018). Land Access for Direct Market Food Farmers in Oregon, USA. *Land Use Policy*, 75(May 2017), 594–611. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.01.018>
- Huat, C. B. (2011). Worlding Cities: Asian Experiments and The Art of Being Global, 29–54.
- Huina Gao. (2019). Public Land Leasing, Public Productive Spending and Economic Growth in Chinese Cities. *Land Use Policy*, 88(June), 104076. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104076>
- Hunud, A. K., & Sharifah Zubaidah, A.-J. (2006). *Land Use Planning and Environmental Sustainability in Malaysia: Policies and Trends*. Research Centre, International Islamic University Malaysia.

- Idris bin Mokhtar. (2010). *Pewartaan Kawasan Lapang di Bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara (Kajian Kes: Kawasan Pentadbiran Majlis Daerah Pontian)*. Tesis Sarjana Sains, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- International Business Review Malaysia. (2019). *International Business Review* (Volume 130). The IBR Asia Group.
- Invest Selangor. (2017). *State Government of Selangor Annual Report 2017*. State of Selangor.
- J.G. Riddall. (1988). *Introduction to Land Law*. Butterworths & Co. Ltd.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (2009). Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2009: Pelantikan Penjawat Awam Sebagai Pegawai Pengawal Tanah Rizab Kerajaan. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (2009). Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 17/2009: Pajakan Bagi Tanah Rizab. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian. (2003). *Manual Kanun Tanah Negara*. Kuala Lumpur: Koperasi Pegawai Pentadbiran dan Pengurusan Tanah Malaysia Berhad.
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia. (1997). *Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Sejangat Edisi Pertama*.
- Kamarul Azmi, J. (2012). Analisis Data Dalam Penyelidikan Kualitatif. *Kursus Penyelidikan Kualitatif Siri 3 2012*. Institut Penyelidikan Guru Malaysia Kampus Temenggong Ibrahim, Johor.
- Kamus Dewan Bahasa dan Pustaka (2019). <http://prpm.dbp.gov.my/>
- Karen Schmelzkopf. (2002). *Incommensurability, Land Use and The Right To Space: Community Gardens in New York City*. V. H. Winston & Son Incorporated.
- Kates, R. W., Parris, T. M., & Leiserowitz, A. A. (2005). What Is Sustainable. *Policy for Sustainable Development*, 47(3), 8–21. <https://doi.org/10.1080/00139157.2005.10524444>
- Kelly, A. B., & Peluso, N. L. (2015). Frontiers of Commodification: State Lands and Their Formalization. *Society and Natural Resources*, 28(5), 473–495. <https://doi.org/10.1080/08941920.2015.1014602>
- Khasanah binti Sufaat@Supaat. (2009). *Pencerobohan Tanah Kerajaan Bagi Tujuan Pertanian (Kajian Kes: Daerah Batu Pahat)*. Tesis Sarjana Muda Sains, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Kanun Tanah Negara 1965 (Pindaan) 2016
- Kamus Dewan Bahasa dan Pustaka (2019). <http://prpm.dbp.gov.my/>
- Krasnowiecki, J. Z., & Paul, J. C. N. (2006). The Preservation of Open Space in Metropolitan Areas. *University of Pennsylvania Law Review*, 110(2), 179. <https://doi.org/10.2307/3310717>
- Lai, L. W. C., & Chua, M. H. (2018). Zoning and Private Property Rights in Land: Static and Dynamic Boundary Delineation. *Habitat International*, 75(April), 105–113. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2018.03.003>
- Laman Web PTGS <https://ptg.selangor.gov.my/index.php/pages/view/258>).
- Laman Web National Parks Board. <https://www.nparks.gov.sg/partner-us/business-opportunities>
- Laman Web JKPTG <https://www.jkptg.gov.my/index.php/my/pemajak-tanah-persekutuan>

- Laman Web PDT Gombak. <https://www.selangor.gov.my/gombak.php/pages/view/162?mid=27>
- Mazifah, S., Azahan, A., & Kadir, A. (2014). Pembangunan Bekas Tapak Pelupusan dan Kecukupan Penyediaan Kawasan Lapang: Satu Pendekatan Menang-Menang Dalam Pembangunan Bandar di Malaysia. *Geografia - Malaysian Journal of Society and Space*, 3(3), 90–100. Retrieved from <http://ejournal.ukm.my/gmjss/article/view/18584>
- McWilliam, W., Brown, R., Eagles, P., & Seasons, M. (2015). Evaluation of Planning Policy For Protecting Green Infrastructure From Loss and Degradation Due To residential encroachment. *Land Use Policy*, 47, 459–467. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.05.006>
- Multazimah binti Mohamed. (2015). Langkah Penyelesaian Terhadap Pencerobohan di Atas Tanah Rizab Untuk Tujuan Pembangunan. Kajian Kes: Pusat Ternakan Haiwan Pantai Timur, Tanah Merah, Kelantan. Tesis Sarjana Muda Sains, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Murakami, J. (2018). The Government Land Sales Programme and Developers' Willingness to Pay for Accessibility in Singapore, 1990–2015. *Land Use Policy*, 75(April), 292–302. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.03.050>
- Narducci, J., Quintas-Soriano, C., Castro, A., Som-Castellano, R., & Brandt, J. S. (2019). Implications of Urban Growth and Farmland Loss for Ecosystem Services in The Western United States. *Land Use Policy*, 86(April), 1–11. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.04.029>
- New Straits Times, 16 Januari 2019. MACC Probe Awaits 'Mystery Project' in Medan Imbi. <https://www.nst.com.my/news/crime-courts/2019/01/451355/macc-probe-awaits-mystery-project-medan-imb>
- Ning, H., & Kiang, H. C. (2007). The Making of State - Business Driven Public Spaces in Singapore. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 6(1), 135–142. <https://doi.org/10.3130/jaabe.6.135>
- Norhasniza, H. (2013). *Strategi Penambahbaikan Proses Pelupusan Melalui Pemberilikan Tanah Kerajaan di Pejabat Daerah dan Tanah Ipoh*. Tesis Sarjana Sains, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Noring, L. (2019). Public Asset Corporation: A New Vehicle for Urban Regeneration and Infrastructure Finance. *Cities*, 88(November 2017), 125–135. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.01.002>
- Othman Talib. (2016). *Tulis Tesis Cepat: Teknik Efektif dan Efisien*. MPWS Rich Publication.
- Othman Talib. (2017). *Nipis Tapi Kritis: Panduan Mudah Menulis Soroton Literatur Kritis*. MPWS Rich Publication Sdn. Bhd.
- Pejabat Daerah dan Tanah Petaling (2019). Fail Permohonan Pindaan Pelan Pembangunan Melalui Kaedah Penyerahan Balik dan Pemberilikan Semula di Bawah Seksyen 197 dan 76 Kanun Tanah Negara Bagi Pembangunan Bandar Elmina West, PDT Petaling Oleh Sime Darby Elmina Development Sdn. Bhd.
- Perbendaharaan Negeri Selangor. (2018). Ucapan Belanjawan Negeri Selangor 2019. Retrieved from <https://www.selangor.gov.my/index.php/pages/view/107?mid=649>
- Perbendaharaan Negeri Selangor. (2019). Ucapan Belanjawan Selangor 2020.

- Perlembagaan Persekutuan Malaysia. (2010). Perlembagaan Persekutuan Malaysia, 161(1). Retrieved from <http://www.kptg.gov.my/images/pdf/perundangan-tanah/perlembagaanpersekutuan.pdf>
- Peterson, G. E. (2008). *Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure*. <https://doi.org/10.1596/978-0-8213-7709-3>
- Pfeffer, M. J., & Lapping, M. B. (1994). Farmland preservation, development rights and the theory of the growth machine: the views of planners *. *Journal of Rural Studies*. [https://doi.org/10.1016/0743-0167\(94\)90051-5](https://doi.org/10.1016/0743-0167(94)90051-5)
- Phang, S. Y. (2000). Hong Kong and Singapore: New Trade Role. *American Journal of Economics and Sociology*, 59(5), 337–352. <https://doi.org/10.1021/cen-v048n012.p026>
- Phang, S. Y., & Helble, M. C. (2016). Housing Policies in Singapore. *Research Collection School of Economics*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2753487>
- PTGS (2019a). Minit Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Pembangunan dan Sumber Alam Bil. 2/2019 pada 30 Ogos 2019.
- PTGS (2019b). Minit Mesyuarat Teknikal Bagi Membincangkan Permohonan Pajakan Tanah Rizab Kerajaan di Bawah Seksyen 63, KTN Bagi Tanah-Tanah Yang Telah Diwartakan dan Diselenggara di bawah PBT pada 19 April 2019.
- PTGS (2019c). Minit Mesyuarat Pengarah Tanah dan Galian Selangor Bersama Pentadbir-Pentadbir Tanah Daerah Negeri Selangor Bil. 2/2019 pada 22 April 2019.
- PTGS (2019d). Kertas Cadangan Penyelesaian Kes Pajakan Tanah Rizab Lot 64988 Kawasan Perindustrian Taman Selayang Utama, Daerah Gombak.
- PTGS (2019e). Laporan Kelulusan Pajakan Tanah Rizab di Selangor Sehingga 25 November 2019.
- Pusat Infrastruktur Data Geospasial Negara (MaCGDI). (2011). Kod dan Nama Sempadan Pentadbiran Tanah Selangor (Unique Parcel Identifier). Pusat Infrastruktur Data Geospasial Negara (MaCGDI), Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar.
- Salleh Buang. (2015). *Malaysian Torrens System* (2nd Editio). Dewan Bahasa dan Pustaka Kuala Lumpur.
- Shamsuddin, S., & Vale, L. J. (2017). Lease It or Lose It? The Implications of New York's Land Lease Initiative for Public Housing Preservation. *Urban Studies*, 54(1), 137–157. <https://doi.org/10.1177/0042098015614248>
- Sihombing, J. (2015). *The National Land Code: A Commentary*. LexisNexis Malaysia Sdn. Bhd.
- Singapore Government. (2017). Parks and Trees Act (Chapter 216), 2006 (July 2006).
- Smith, J. W., & Floyd, M. F. (2013). The Urban Growth Machine, Central Place Theory and Access to Open Space. *City, Culture and Society*, 4(2), 87–98. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2013.03.002>
- Stebek, E. N. (2013). Overview of Country Experience in Land Rights and Developmental Statehood : *Mizan Law Review*, 7(2), 207–240.
- Suwaibatul Islamiah, A. S. (2014). *Kerangka Budaya Penyenggaraan Aset Tak Alih Pihak Berkuasa Tempatan*. Tesis Phd, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Syafril Idzwan, bin Abdul Khalid. (2019). *Penentuan Bayaran Pajakan Stratum Bagi Pembangunan Ruang Bawah Tanah*. Tesis Sarjana Sains, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Sze, M. N. M., & Sovacool, B. K. (2013). Of Fast Lanes, Flora, and Foreign Workers:

- Managing Land Use Conflicts in Singapore. *Land Use Policy*, 30(1), 167–176. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.03.008>
- Tan, K. W. (2006). A Greenway Network for Singapore. *Landscape and Urban Planning*, 76(1–4), 45–66. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2004.09.040>
- The State of Victoria Department of Environment and Primary Industries Melbourne. (2013). *Victorian Crown Land Area Statement*.
- Tian, L., & Ma, W. (2009). Government intervention in city development of China: A tool of land supply. *Land Use Policy*, 26(3), 599–609. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2008.08.012>
- Tong, D., Wang, Z., Hong, Y. H., & Liu, C. (2019). Assessing The Possibility of Charging for Public Leasehold Renewal in China. *Land Use Policy*, 88(1712), 104205. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104205>
- Unit Perancang Ekonomi Selangor (2019a). Minit Mesyuarat Penyelarasan Pentadbiran Tanah/Daerah dan Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Selangor Bil. 1/2019 pada 11 Mac 2019.
- Unit Perancang Ekonomi Selangor (2019b). Minit Mesyuarat Penyelarasan Pentadbiran Tanah/Daerah dan Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Selangor Bil. 2/2019 pada 15 Ogos 2019.
- Unit Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (16 Oktober 2019). Cabutan Kertas Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor Bil. 30/2019 pada 16 Oktober 2019.
- Valtonen, E., Falkenbach, H., & Viitanen, K. (2018). Securing Public Objectives in Large-Scale Urban Development: Comparison of Public and Private land Development. *Land Use Policy*, 78(May), 481–492. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.07.023>
- Vann, A. (2014). Energy Projects on Federal Lands: Leasing and Authorization. *Federal Land Use: Select Activities and Issues*, 1–26.
- Victoria State Government. (2018). Leasing Policy for Victorian Crown Land, (May).
- Victorian Government Solicitor's Office. (2008). *Dealing with Land in Victoria - What Government Agencies Need to Know Introduction Categories of Land Torrens Title Land Dealing With Crown Land*.
- Wai, A. T. P., Nitivattananon, V., & Kim, S. M. (2018). Multi-Stakeholder and Multi-Benefit Approaches for Enhanced Utilization of Public Open Spaces in Mandalay City, Myanmar. *Sustainable Cities and Society*, 37(September 2017), 323–335. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.10.038>
- Wang, L. H. (1986). Land Use Policy of a City State. The Singapore Case. *Land Use Policy*, 3(3), 180–192. [https://doi.org/10.1016/0264-8377\(86\)90060-8](https://doi.org/10.1016/0264-8377(86)90060-8)
- Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). *Land Administration for Sustainable Development*.
- Xiao, Z., & Lam, J. S. L. (2017). A Systems Framework for The Sustainable Development of a Port City: A Case Study of Singapore's Policies. *Research in Transportation Business and Management*, 22, 255–262. <https://doi.org/10.1016/j.rtbm.2016.10.003>
- Yusuf, B., Tefera, S., & Zerihun, A. (2009). Land Lease Policy in Addis Ababa, 140.
- Zakie, M. (2011). Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan Antara Malaysia dan Indonesia). *Jurnal Hukum Edisi Khusus*, 18, 187–206. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/84184-ID-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-p.pdf>
- Zhu, J. (2000). The Impact of Industrial Land Use Policy on Industrial Change. *Land*

Use Policy, 17(1), 21–28. [https://doi.org/10.1016/S0264-8377\(99\)00038-1](https://doi.org/10.1016/S0264-8377(99)00038-1)

Zulkifli, N. A., Abdul Rahman, A., Van Oosterom, P., Tan, L. C., Jamil, H., Teng, C. H., ... Chan, K. L. (2015). The Importance of Malaysian Land Administration Domain Model Country Profile in Land Policy. *Land Use Policy*, 49, 649–659. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.07.015>