

PEMAKAIAN SEKSYEN 116(1)(A) KANUN TANAH NEGARA 1965 BAGI ISU  
TANAH BERIMILIK TERBIAR

MOHAMED AKMAL BIN DAHALAN

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

PEMAKAIAN SEKSYEN 116(1)(A) KANUN TANAH NEGARA 1965 BAGI ISU  
TANAH BERIMILIK TERBIAR

MOHAMED AKMAL BIN DAHALAN

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

JUN 2019

## DEDIKASI

Didedikasikan khas buat:

Mama dan Abah yang dikasihi – Dahalan bin Janal dan Yong Hamsiah binti  
Alias

Isteri tercinta dan anak-anak tersayang – Juwaidah binti Nordin,  
Muaz, Izzah Sofiyah dan Umar

Semua sahabat yang banyak membantu dalam perjuangan ini

Allah jualah yang membalasnya

## PENGHARGAAN

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang.

Alhamdulillah dan syukur yang tidak terhingga ke hadrat Allah Subhanahu Wataala kerana dengan keizinan-Nya saya berjaya menyempurnakan penulisan projek sarjana ini. Saya berdoa semoga segala usaha yang dicurahkan dalam menghasilkan penulisan ini menjadi suatu ibadah yang diredhoi dan dalam masa yang sama meningkatkan ilmu pengetahuan yang sedia ada.

Setinggi-tinggi penghargaan dirakamkan khas buat Dr. Ainur Zaireen Binti Zainudin selaku penyelia kerana telah begitu banyak memberi tunjuk ajar dan bimbingan dengan penuh tekun dan sabar dalam membantu saya menyiapkan penulisan ini. Jutaan terima kasih juga kepada semua pensyarah Kursus Pentadbiran dan Pembangunan Tanah yang telah banyak sekali mencurahkan ilmu.

Buat rakan-rakan seperjuangan yang telah bersama-sama mengharungi perjalanan menuntut ilmu ini dari awal hingga akhir, ingin saya ucapkan tahniah dan terima kasih atas segala kerjasama dan perkongsian ilmu yang telah diberikan.

Akhir sekali saya ingin mengucapkan terima kasih kepada keluarga tercinta atas kesabaran dan sokongan yang diberikan sepanjang tempoh saya menyempurnakan pengajian ini.

Sekian.

## ABSTRAK

Isu tanah bermilik terbiar mengundang pelbagai masalah lain apabila ianya dijadikan tapak pembuangan sampah haram dan dipenuhi semak-samun. Pembiakan nyamuk aedes, gangguan haiwan berbisa dan peningkatan populasi anjing liar merupakan antara masalah yang sering berlaku. Masalah tanah kategori “bangunan” yang terbiar boleh dikawal dan diselesaikan melalui pemakaian seksyen 116(1)(a) Kanun Tanah Negara 1965. Namun isu ini masih berlarutan kerana Pihak Berkuasa Negeri tidak menguatkuasakan pemakaian seksyen tersebut. Justeru, objektif kajian ini adalah menjelaskan kepentingan dan pemakaian seksyen 116(1)(a) Kanun Tanah Negara 1965 dan tindakan penguatkuasaannya dari aspek sekatan masa yang dikenakan ke atas pembangunan tanah bermilik kategori “bangunan”, mengenalpasti tanah bermilik kategori “bangunan” yang terbiar di kawasan kajian serta punca ianya berlaku dan meneliti faktor-faktor yang menghalang PBN Perak dari melaksanakan tindakan penguatkuasaan (pelucutan hak) terhadap pemilik berdaftar tanah bermilik terbiar. Bagi mencapai objektif kajian yang ditetapkan, kaedah pengumpulan data diperolehi dari sumber primer dan sumber sekunder. Data primer dari sesi temubual dianalisis menggunakan kaedah kajian tematik bagi menghasilkan dapatan akhir. Responden bagi kajian ini terdiri dari kalangan penjawat awam di jabatan kerajaan yang terlibat dengan pentadbiran tanah, peguam persendirian serta pemilik-pemilik tanah terbiar. Kajian mendapati bahawa pertimbangan politik merupakan faktor paling utama yang mempengaruhi keputusan Pihak Berkuasa Negeri tidak menguatkuasakan seksyen ini. Manakala faktor spekulasi nilai tanah merupakan faktor utama yang menyebabkan pemilik tanah tidak membangunkan tanah milik dalam tempoh yang ditetapkan. Diharapkan agar kajian ini akan menambah nilai ilmiah kepada pengkajian pelanggaran syarat tanah yang selama ini lebih banyak tertumpu kepada syarat nyata dan kategori guna tanah. Dari aspek praktikal pula, hasil kajian ini diharap akan membantu Pihak Berkuasa Negeri menilai semula pendirian dalam menghadapi permasalahan tanah terbiar dan penguatkuasaan elemen sekatan masa syarat tersirat.

## **ABSTRACT**

The issue of abandoned land is causing other problems to occur particularly when the land is turned into an illegal dumping site and left unattended. Aedes mosquito breeding, poisonous animal's threat and the increase of stray dog populations are among the most common problems. This land abandonment issue especially of "building" category can be controlled and resolved through the application of section 116(1)(a) of the National Land Code 1965. However, the issue persists as the State Authority refuses to enforce the application of the said section. Hence, this study focuses on factors affecting the State Authority not to enforce the application of the said section as well as the factors that cause landowners not to develop their land. In order to achieve the objectives of the study, the data collection method was obtained from primary sources and secondary sources. The primary data from interview sessions were analyzed to produce final findings. Respondent for this study consisted of civil servants in government departments involved with land administration, private lawyer and idle land owners. The study found that political consideration is the most important factor affecting the decision of the State Authority not to enforce this section. While the property speculation is the main factor that causes landowners not to develop their land within the stipulated period. It is hoped that this study will add scientific value to the assessment of the violation of land conditions that have so far focused on express conditions and land use categories. From the practical aspect, the results of this study are expected to assist the State Authority to re-evaluate its stance in dealing with the idle land issues and the enforcement of the time restrictions element of the implied conditions.

## ISI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKASURAT
	<b>PENGAKUAN</b>	<b>ii</b>
	<b>DEDIKASI</b>	<b>iii</b>
	<b>PENGHARGAAN</b>	<b>iv</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>v</b>
	<b>ABSTRACT</b>	<b>vi</b>
	<b>ISI KANDUNGAN</b>	<b>vii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>xi</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xiii</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xiv</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xv</b>
<b>BAB 1</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1</b>
1.1	Pendahuluan	1
1.2	Penyataan Masalah	3
1.3	Matlamat Kajian	6
1.4	Objektif Kajian	6
1.5	Skop Kajian	6
1.6	Kepentingan Kajian	8
1.6.1	Kerajaan Negeri Perak	8
1.6.2	Pihak Berkuasa Tempatan	8
1.6.3	Pentadbir Tanah	9
1.7	Susunatur Bab	10
1.7.1	Bab Satu	10
1.7.2	Bab Dua	10
1.7.3	Bab Tiga	11
1.7.4	Bab Empat	11
1.7.5	Bab Lima	11
1.7.6	Bab Enam	12

<b>BAB 2</b>	<b>KAJIAN LITERATUR</b>	<b>13</b>
2.1	Pendahuluan	13
2.2	Syarat-Syarat Tanah	14
	2.2.1 Syarat Nyata	14
	2.2.2 Syarat Tersirat	16
2.3	Sekatan Masa Di Bawah Seksyen 115, 116 dan 117 KTN 1965	17
2.4	Penguatkuasaan Seksyen 127, 128 dan 129 KTN 1965	18
	2.4.1 Pengenaan Denda	18
	2.4.2 Arahan Remedi	19
	2.4.3 Pengambilmilikan Sementara	19
	2.4.4 Pelucuthakan Kepada Pihak Berkuasa Negeri	19
2.5	Faktor-Faktor Pelanggaran Syarat Tanah	20
	2.5.1 Faktor Prosedur Dan Perundangan	20
	2.5.2 Faktor Ekonomi	22
	2.5.3 Faktor Sikap	24
	2.5.4 Faktor Kelemahan Penguatkuasaan	25
	2.5.5 Faktor Dasar Awam Pihak Berkuasa Negeri	26
	2.5.6 Faktor-Faktor Lain	28
2.6	Implikasi Pelanggaran Syarat Tanah	29
	2.6.1 Aspek Pembangunan	29
	2.6.2 Aspek Ekonomi	30
	2.6.3 Aspek Sosial	31
2.7	Usaha Mengatasi Pelanggaran Syarat Tanah	32
2.8	Rumusan	34
<b>BAB 3</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	<b>37</b>
3.1	Pendahuluan	37
3.2	Rekabentuk Kajian	37
3.3	Peringkat-Peringkat Utama Kajian	38
	3.3.1 Peringkat Pertama: Kajian Awalan	38
	3.3.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur	39
	3.3.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data	39



3.3.4	Peringkat Keempat: Analisis Data	43
3.3.5	Peringkat Kelima: Kesimpulan dan Cadangan	44
3.4	Rumusan	45
<b>BAB 4</b>	<b>KAJIAN KES</b>	<b>47</b>
4.1	Pendahuluan	47
4.2	Daerah Larut Matang Dan Selama	47
4.2.1	Pentadbiran Daerah	47
4.2.2	Komposisi Dan Pecahan Penduduk	48
4.2.3	Program Rancangan Perkampungan Tersusun	48
4.3	Program Rancangan Perkampungan Tersusun Tekkah IV	49
4.3.1	Maklumat Tapak	49
4.3.2	Maklumat Peserta RPT Tekkah IV	51
4.3.3	Maklumat Kategori Dan Syarat Tanah	53
4.3.4	Kaedah Pembangunan RPT Tekkah IV	55
4.4	Implikasi Tanah Terbiar Di RPT Tekkah IV	59
4.5	Rumusan	60
<b>BAB 5</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	<b>63</b>
5.1	Pendahuluan	63
5.2	Kepentingan Dan Pemakaian Seksyen 116(1)(a) KTN 1965 Dan Tindakan Penguatkuasaannya Dari Aspek Sekatan Masa Yang Dikenakan Ke Atas Pembangunan Tanah Bermilik Kategori “Bangunan”	63
5.3	Mengenalpasti Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pemilik Tanah Di RPT Tekkah IV Tidak Membangunkan Tanah Milik	71
5.4	Faktor-Faktor Yang Menyebabkan PBN Perak Tidak Menguatkuasakan Seksyen 116(1)(a) KTN 1965.	76
5.5	Rumusan	81
<b>BAB 6</b>	<b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b>	<b>83</b>
6.1	Pendahuluan	83
6.2	Penemuan Kajian	83
6.2.1	Penemuan Objektif Pertama	84

6.2.2	Penemuan Objektif Kedua	86
6.2.3	Penemuan Objektif Ketiga	88
6.3	Limitasi Kajian Dan Masalah Semasa Menjalankan Kajian	90
6.3.1	Masa Terhad	90
6.3.2	Pemilihan Responden	90
6.4	Cadangan Kajian Lanjutan	91
6.5	Penutup	91
	<b>RUJUKAN</b>	<b>93</b>

## SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
Jadual 1.1	Statistik Aduan Kacau Ganggu Tahun 2018 Yang Diterima oleh Majlis Perbandaran Taiping	5
Jadual 2.1	Tempoh Sekatan Masa Di Bawah Syarat Tersirat	17
Jadual 3.1	Senarai Responden Bagi Objektif Pertama Dan Ketiga.	41
Jadual 3.2	Senarai Responden Bagi Objektif Kedua.	41
Jadual 3.3	Justifikasi Penyediaan Soalan Temubual.	42
Jadual 3.4	Justifikasi Penyediaan Soalan Temubual.	43
Jadual 4.1	Komponen Pembangunan Dalam RPT Tekkah IV.	50
Jadual 4.2	Senarai Mesyuarat JKPTD Bagi Pemilihan Peserta RPT Tekkah IV	52
Jadual 4.3	Tahun Hakmilik Didaftar Dan Rekod Bayaran Cukai Tanah	53
Jadual 5.1	Kepentingan Elemen Sekatan Masa Seksyen 116(1)(a) KTN 1965	64
Jadual 5.2	Maklumbalas Temubual Bagi Responden Yang Mengatakan Elemen Sekatan Masa Seksyen 116(1)(a) KTN 1965 Adalah Penting	64
Jadual 5.3	Maklumbalas Temubual Bagi Responden Yang Mengatakan Elemen Sekatan Masa Seksyen 116(1)(a) KTN 1965 Adalah Kurang Penting	66
Jadual 5.4	Maklumbalas Temubual Bagi Responden yang Mengatakan Syarat Tersirat Perlu Dinyatakan Pada Dokumen Hakmilik	68
Jadual 5.5	Maklumbalas Temubual Bagi Responden Yang Mengatakan Syarat Tersirat Tidak Perlu Dinyatakan Pada Dokumen Hakmilik	70
Jadual 5.6	Latarbelakang Responden Pemilik Tanah	72
Jadual 5.7	Pengetahuan Tentang Syarat Tersirat	72
Jadual 5.8	Maklumbalas Temubual Responden Berkaitan Pengetahuan Tentang Syarat Tersirat	73
Jadual 5.9	Faktor Tidak Membangunkan Tanah Milik	74

Jadual 5.10	Maklumbalas Temubual Responden Berkaitan Faktor Tidak Membangunkan Tanah Milik	75
Jadual 5.11	Maklumbalas Temubual Responden Berkaitan Faktor PBN Perak Tidak Menguatkuasakan Seksyen 116(1)(a) KTN 1965	78

## SENARAI RAJAH

<b>NO. RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
Rajah 1.1	Pelan Kawasan RPT Tekkah IV	9
Rajah 3.1	Carta Alir Kajian	45
Rajah 4.1	Gambaran Kawasan Tapak RPT Tekkah IV	51
Rajah 4.2	Contoh Hakmilik RPT Tekkah IV	55
Rajah 4.3	Kedudukan Sebuah Rumah Kediaman Yang Telah Dibina Dalam Tapak Kuota Kerajaan.	58
Rajah 4.4	Gambar Sebuah Rumah Kediaman Yang Telah Dibina Dalam Tapak Kuota Kerajaan.	59
Rajah 4.5	Gambar Keadaan Tanah Terbiar di RPT Tekkah IV Yang Menjadi Tempat Pembuangan Sampah Haram	60
Rajah 5.1	Kefahaman Tentang Pemakaian Seksyen 116(1)(a) KTN 1965	67
Rajah 5.2	Sampel Dokumen Hakmilik Yang Tercatit Di Dalamnya Syarat Tersirat	69
Rajah 5.3	Faktor-Faktor PBN Perak Tidak Menguatkuasakan Seksyen 116(1)(a) KTN 1965	77
Rajah 6.1	Faktor-Faktor Pemilik Tanah Tidak Membangunkan Tanah Milik	86
Rajah 6.2	Faktor-Faktor PBN Perak Tidak Menguatkuasakan Seksyen 116(1)(a) KTN 1965	88

## SENARAI SINGKATAN

DUN	-	Dewan Undangan Negeri
INSTUN	-	Institut Tanah dan Ukur Negara
KTN	-	Kanun Tanah Negara
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PDT	-	Pejabat Daerah dan Tanah
PDTLMS	-	Pejabat Daerah dan Tanah Larut Matang dan Selama
PTG	-	Pengarah Tanah dan Galian
RPT	-	Rancangan Perkampungan Tersusun

## SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
Lampiran A	Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Kelantan Bilangan 3 Tahun 2016	97
Lampiran B	Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor Bilangan 5 Tahun 1987	102
Lampiran C	Soalan Temubual Bagi Responden Penjawat Awam Dan Peguam Persendirian	104
Lampiran D	Soalan Temubual Bagi Responden Pemilik Tanah	105
Lampiran E	Senarai Rancangan Perkampungan Tersusun di Daerah Larut Matang dan Selama	106

# BAB 1

## PENGENALAN

### 1.1 Pendahuluan

*“Land is a state matter”*. Ianya merupakan suatu ungkapan yang digunakan bagi menegaskan bahawa hal ehwal tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri seperti yang termaktub dalam Perkara 74 Perlembagaan Persekutuan. Sebagai entiti yang mempunyai hak sepenuhnya ke atas tanah di sesebuah negeri, Seksyen 41 Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 memperuntukkan bahawa Pihak Berkuasa Negeri (PBN) mempunyai kuasa untuk melupuskan tanah kerajaan. Seksyen 5 KTN 1965 mentafsirkan tanah kerajaan sebagai semua tanah di dalam Negeri itu selain dari:

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

Terdapat dua kaedah pelupusan tanah kerajaan oleh PBN iaitu pelupusan secara pemberimilikan dan pelupusan selain dari pemilikan. Pelupusan secara pemberimilikan adalah melalui Seksyen 76 KTN 1965. Pelupusan selain dari pemilikan pula adalah merujuk kepada perizaban tanah kerajaan dan memberi pajakan tanah rizab, pengeluaran lesen pendudukan sementara atas tanah kerajaan, tanah rizab dan tanah lombong, pengeluaran permit mengambil dan mengalih bahan batuan serta permit penggunaan ruang udara atas tanah kerajaan dan tanah rizab.



Bagi tanah kerajaan yang diberimilik, Seksyen 52 KTN 1965 menjelaskan bahawa tanah tersebut adalah tertakluk kepada tiga kategori penggunaan tanah iaitu ‘pertanian’, ‘bangunan’ dan ‘perindustrian’. Salah satu daripada kategori ini akan diendorskan di dalam dokumen hakmilik tanah tersebut oleh PBN. Pemilik tanah tidak boleh menggunakan tanah miliknya untuk tujuan selain dari kategori yang telah dinyatakan di dalam dokumen hakmilik. Selain dari itu, tanah berimilik adalah turut terikat dengan syarat nyata seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 120 KTN 1965 yang turut bertujuan untuk mengawal penggunaannya. Syarat nyata ini akan dicatitkan di dalam dokumen hakmilik. Sebagai contoh, bagi kategori tanah pertanian, syarat nyata yang boleh dikenakan adalah seperti “Padi”, “Getah” atau “Dusun”. Sebarang tindakan pelanggaran syarat nyata boleh mengakibatkan tanah berimilik tersebut dirampas oleh PBN. Namun begitu, syarat nyata ini boleh diubah atau dimansuhkan atas permohonan pemilik tanah seperti yang dibenarkan dalam Seksyen 124 KTN 1965.

Selain dari syarat nyata, tanah berimilik juga tertakluk kepada syarat tersirat seperti yang dinyatakan di dalam Seksyen 115, 116 dan 117 KTN 1965. Syarat tersirat mempunyai beberapa ciri tersendiri iaitu:

- a) Tidak tercatat di dalam dokumen hakmilik;
- b) Bukan ditentukan oleh PBN; dan
- c) Tidak boleh dipinda atau dimansuhkan.

Setiap kategori tanah berimilik mempunyai syarat tersirat yang khusus. Secara umumnya, syarat tersirat menjelaskan dengan terperinci aktiviti atau binaan yang boleh dibuat di atas sesuatu tanah berimilik berdasarkan kategori tanah yang telah ditetapkan. Selain dari kawalan penggunaan tanah, syarat tersirat juga menetapkan tempoh masa bagi pemilik tanah mengusahakan tanah milik mereka berdasarkan kategori dan syarat nyata yang telah ditetapkan. Bagi tanah pertanian, pemilik tanah dikehendaki menanam secara jujur dalam tempoh dua belas bulan dari tarikh tanah itu diberimilik. Bagi tanah kategori bangunan pula, pemilik hendaklah

mendirikan sebuah bangunan dalam tempoh dua tahun dari tarikh tanah diberimilik. Dan untuk tanah kategori perindustrian, pemilik hendaklah memastikan operasi bangunan industri dimulakan dalam masa tiga tahun daripada tarikh ianya mula tertakluk kepada kategori itu.

Pada kebiasaannya, PBN dan pentadbiran tanah di peringkat daerah banyak memberi fokus kepada isu pelanggaran syarat nyata. Ramai pemilik tanah melaksanakan pembangunan tanah milik tanpa mengambilkira syarat nyata yang telah ditetapkan untuk tanah tersebut (Mohamed: 2006). Antara implikasi utama masalah ini adalah kerugian kutipan hasil kerajaan negeri, pembangunan tidak terancang dan juga risiko pencemaran alam sekitar.

Manakala isu pelanggaran syarat tersirat sangat jarang diberi tumpuan oleh kebanyakan PBN dan pentadbiran tanah di peringkat daerah. Tanah berimilik yang gagal dibangunkan mengikut tempoh yang telah ditetapkan akan menyebabkan tanah tersebut menjadi terbiar. Kadangkala tanah berimilik yang dibiarkan kosong tanpa sebarang usaha akan menjadi tanah terbiar yang seterusnya menjadi tempat pembiakan nyamuk aedes, tikus, haiwan berbisa, tapak sampah haram dan lokasi penagihan dadah. Situasi ini menimbulkan masalah kacau ganggu kepada penduduk di sekitarnya.

## **1.2   Penyataan Masalah**

Tanah terbiar yang tidak diusahakan merupakan satu masalah yang banyak berlaku di negara ini. Berdasarkan laporan Jabatan Pertanian pada tahun 2014 terdapat kira-kira 120,000 hektar tanah terbiar di seluruh negara yang melibatkan pelbagai kategori guna tanah termasuk tanah-tanah kerajaan, tanah Rezab Melayu, tanah-tanah berkaitan keagamaan, tanah projek perumahan terbengkalai dan tanah yang dimiliki oleh pelbagai agensi kerajaan (Omar, 2016).

Di negara luar, isu tanah bermilik terbiar mendapat perhatian yang lebih serius dari pihak Kerajaan. Contohnya di Kenya, pemilik tanah pertanian terbiar akan

dikenakan denda dalam bentuk percukaian yang dinamakan cukai tanah terbiar (*Idle Land Tax*). Cukai ini diperkenalkan bagi meningkatkan produktiviti pertanian dan menjamin keselamatan makanan negara Kenya. Selain itu kerajaan Kenya juga sejak tahun 2015 telah berusaha meluluskan suatu undang-undang bagi menghadkan keluasan tanah yang boleh dimiliki oleh seseorang individu atau syarikat (Omondi, 2018).

Manakala di Filipina, Presiden Rodrigo Duterte pada Februari 2017 memberi amaran bahawa cukai tanah bagi tanah bermilik terbiar akan dikenakan kadar tambahan. Kadar tambahan tersebut akan dikira pada kadar dua peratus setahun dari nilai semasa hartanah yang terbiar tersebut. Tindakan ini merupakan satu strategi kerajaan Filipina terhadap pemegang hakmilik tanah terbiar yang sengaja menyimpan tanah mereka dan hanya menunggu nilai hartanah tersebut meningkat sebelum ianya mula diusahakan atau dijual semula (ABS- CBN News: 2017).

Bagi situasi di Malaysia pula, masih belum ada tindakan drastik yang digunapakai bagi mengatasi isu tanah bermilik terbiar seperti yang dipraktikkan di Kenya dan Filipina. Namun demikian, KTN 1965 ada memperuntukkan beberapa seksyen bagi menangani isu ini. Seksyen 116(1)(a) KTN 1965 menyatakan bahawa mana-mana tanah berimilik di bawah kategori “bangunan” hendaklah didirikan sebuah bangunan dalam tempoh dua tahun selepas ianya didaftarkan. Ianya merupakan syarat tersirat yang perlu dipatuhi oleh semua pemilik berdaftar bagi hakmilik kategori “bangunan”.

Namun didapati banyak tanah berimilik kategori “bangunan” yang terbiar serta tidak dibangunkan dalam tempoh dua tahun. Tanah berimilik terbiar ini kebanyakannya tidak diselenggara dengan baik oleh pemiliknya dan menimbulkan kacau ganggu kepada pemilik-pemilik tanah di sekitarnya. Ada yang menjadi tempat pembiakan nyamuk aedes dan haiwan berbisa malah ada juga yang dijadikan tapak pembuangan sampah haram dan dipenuhi semak-samun. Tapak sampah haram ini juga turut menyebabkan peningkatan populasi anjing liar di sesuatu kawasan disebabkan oleh sisa makanan yang dibuang di kawasan tersebut. Aduan kacau ganggu seperti ini merupakan antara jenis aduan yang tertinggi dilaporkan di

kebanyakan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Jadual 1.1 menunjukkan bahawa antara aduan kacau ganggu yang paling kerap diterima oleh Majlis Perbandaran Taiping adalah berkaitan dengan isu sampah haram, semak samun dan anjing liar. Walaubagaimanapun, tindakan yang dapat dilaksanakan hanyalah melibatkan pengeluaran notis amaran dan kompaun oleh PBT.

Jadual 1.1 Statistik Aduan Kacau Ganggu Tahun 2018 Yang Diterima oleh Majlis Perbandaran Taiping

<b>BIL.</b>	<b>JENIS ADUAN</b>	<b>JUMLAH</b>
1	Semak samun	75
2	Sampah haram	88
3	Binatang berbisa	20
4	Longkang tidak diselenggara	32
5	Pertikaian antara jiran	26
6	Perniagaan tanpa lesen	19
7	Anjing liar	61
<b>JUMLAH</b>		<b>383</b>

Sumber: Majlis Perbandaran Taiping, 2018.

Walaupun Seksyen 125 hingga 129 KTN 1965 memberikan kuasa kepada PBN untuk melucutkan hakmilik tanah tersebut atas sebab pelanggaran syarat, namun PBN Perak tidak menguatkuasakan peruntukan tersebut. Ini menyebabkan isu tanah bermilik terbiar sukar dibendung. Keadaan ini telah menimbulkan persoalan, mengapakah PBN Perak tidak mengambil tindakan berdasarkan seksyen 125 hingga seksyen 129 KTN 1965. Selain itu, tindakan pemilik tanah yang tidak membina bangunan kediaman dalam tempoh yang ditetapkan juga perlu dikaji faktor-faktor penyebabnya. Oleh yang demikian, pengkaji memilih Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT) Tekkah IV sebagai kajian kes untuk mendapatkan jawapan kepada persoalan-persoalan di atas

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji pemakaian seksyen 116(1)(a) KTN 1965 bagi isu tanah terbiar.

### **1.4 Objektif Kajian**

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

- a) Menjelaskan kepentingan dan pemakaian Seksyen 116(1)(a) KTN 1965 dan tindakan penguatkuasaannya dari aspek sekatan masa yang dikenakan ke atas pembangunan tanah bermilik kategori “bangunan”.
- b) Mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan pemilik tanah di RPT tidak membangunkan tanah milik.
- c) Meneliti faktor-faktor yang menyebabkan PBN Perak tidak menguatkuasakan pemakaian Seksyen 116(1)(a) KTN 1965.

### **1.5 Skop Kajian**

Kajian ini memberi fokus kepada isu penguatkuasaan ke atas pelanggaran syarat tersirat tanah bermilik yang berkaitan dengan Seksyen 116(1)(a) KTN 1965 iaitu sekatan masa dua tahun. Terdapat agak banyak penulisan dan pengkajian yang telah dihasilkan berkaitan isu penguatkuasaan. Antara kajian tersebut adalah Mohd Yunus (2002) menyentuh tentang penguatkuasaan ke atas penempatan setinggan yang menceroboh tanah kerajaan di Johor Bahru. Sementara itu, Abdullah (2011) pula membincangkan isu penguatkuasaan terhadap beberapa kesalahan seperti pencerobohan secara haram atas tanah kerajaan, pengeluaran bahan batuan secara salah, gangguan tanda sempadan dan pencerobohan ruang udara tanah di daerah

Pontian. Selain itu, kajian Mohamed (2006) pula memfokuskan kepada isu penguatkuasaan langgar syarat guna tanah (syarat nyata) di Johor Bahru.

Oleh yang demikian, kajian ini akan difokuskan kepada isu penguatkuasaan ke atas pelanggaran syarat tersirat tanah bermilik yang berkaitan dengan Seksyen 116(1)(a) KTN 1965 iaitu sekatan masa dua tahun. Kajian akan turut mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan pemilik tanah tidak memajukan tanah milik mereka dalam tempoh yang ditetapkan dan faktor-faktor PBN Perak tidak mengambil tindakan penguatkuasaan bagi menangani perkara ini. Untuk tujuan tersebut, beberapa pegawai di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG), Pejabat Daerah dan Tanah Larut Matang dan Selama (PDTLMS) serta Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN) akan ditemubual.

Kawasan kajian yang terlibat adalah di dalam daerah Larut Matang dan Selama. Daerah ini mempunyai 92 kawasan penempatan RPT dengan jumlah 17,983 lot tapak rumah. Ianya merupakan daerah kedua yang mempunyai bilangan penempatan RPT tertinggi di Perak selepas Daerah Kinta. Lot-lot tapak rumah di dalam penempatan RPT merupakan tanah bermilik yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada peserta-peserta terpilih untuk tujuan pembinaan bangunan kediaman. Bagi tujuan kajian ini, pengkaji akan memberi fokus kepada satu kawasan RPT sahaja iaitu RPT Tekkah IV yang terletak di Mukim Taiping. RPT Tekkah IV ini berkeluasan 30.2 ekar dan mempunyai 174 lot tapak kediaman.

Berdasarkan Rajah 1.1, garisan lorekan merah merupakan kawasan keseluruhan RPT Tekkah IV manakala garisan lorekan kuning merupakan sebahagian daripada kawasan RPT berkenaan yang telah didirikan bangunan kediaman. Jika diperhatikan, masih terdapat sebahagian lagi kawasan RPT ini yang tidak dibangunkan dengan bangunan kediaman sehingga kini walaupun hakmilik telah didaftarkan sejak tahun 2015.

Selaras dengan objektif kajian ini, beberapa orang peserta RPT Tekkah IV akan dipilih sebagai responden bagi mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan mereka belum membina bangunan kediaman di atas tapak lot yang diluluskan

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Secara umumnya, kajian ini dapat menjelaskan punca kepada berlakunya masalah tanah bermilik terbiar dan faktor-faktor yang menyebabkan PBN Perak tidak menguatkuasakan peruntukan undang-undang yang berkaitan di bawah KTN 1965 bagi menangani isu ini. Sumbangan yang diperolehi melalui kajian ini adalah seperti berikut:

### **1.6.1 Kerajaan Negeri Perak**

Pelaksanaan projek RPT merupakan pendekatan Kerajaan Negeri Perak bagi membantu rakyat negeri Perak mempunyai kediaman yang selesa dan sah. Ia juga diharap membantu menaiktaraf keadaan penempatan di kawasan luar bandar, selain menyelesaikan masalah-masalah setinggian perumahan yang tiada tempat tinggal, tiada tapak rumah milik sendiri, dan pelbagai masalah tanah yang lain. Namun didapati ramai pemilik tapak RPT tidak membina rumah kediaman selepas hakmilik didaftarkan. Kajian ini akan membolehkan Kerajaan Negeri Perak mengetahui alasan-alasan yang menyebabkan perkara ini berlaku dan mempertimbangkan cadangan langkah-langkah yang boleh dilaksanakan. Langkah penyelesaian yang tepat akan menyebabkan pemilik tapak RPT membina kediaman dalam tempoh yang ditetapkan dan seterusnya akan meningkatkan hasil Kerajaan Negeri Perak. Selain itu, kajian ini akan memberikan cadangan supaya cukai khas tanah terbiar dilaksanakan untuk dipertimbangkan oleh Kerajaan Negeri Perak bagi tujuan menambahkan hasil tanah negeri.

### **1.6.2 Pihak Berkuasa Tempatan**

Sekiranya dapatan kajian ini diterimapakai oleh PBN, tanah bermilik akan dibangunkan dalam tempoh masa yang ditetapkan dan ianya mengurangkan masalah tanah terbiar. Ini akan mengurangkan aduan kacau ganggu oleh penduduk dan PBT

boleh menumpukan sumber tenaga, masa dan kewangan kepada isu-isu lain yang lebih penting.



Rajah 1.1 Pelan Kawasan RPT Tekkah IV

### 1.6.3 Pentadbir Tanah

Kajian ini akan membantu Pentadbir-Pentadbir Tanah negeri Perak dalam pelaksanaan penguatkuasaan langgar syarat tersirat yang selama ini tidak dikuatkuasakan. Keseragaman dalam tindakan penguatkuasaan oleh semua daerah akan secara tidak langsung menggalakkan pemilik-pemilik tanah mematuhi Seksyen 116 KTN 1965.



## **1.7 Susunatur Bab**

Kajian ini dibahagikan kepada enam bab yang disusun seperti berikut:

### **1.7.1 Bab Satu**

Kajian ini terbahagi kepada enam buah bab. Bab Satu merupakan pengenalan kepada kajian yang akan dijalankan yang akan menerangkan tentang apa yang hendak dikaji, mengapa kajian ini penting untuk dilaksanakan dan apakah hasil yang diharapkan dari kajian yang dilaksanakan. Selanjutnya, di bahagian pernyataan masalah akan membincangkan isu dan permasalahan yang menyebabkan kajian ini dijalankan. Turut dijelaskan adalah matlamat dan objektif kajian yang ingin dicapai bagi mengatasi permasalahan yang telah dikenalpasti. Seterusnya, skop kajian ditentukan bagi memastikan objektif kajian tercapai dengan lengkap. Kemudian, manfaat dari dapatan kajian ini dijelaskan dalam bahagian kepentingan kajian. Akhirnya, turut diterangkan susun atur bab-bab yang terdapat dalam kajian ini.

### **1.7.2 Bab Dua**

Bab Dua merupakan bab kajian literatur yang menghuraikan dengan terperinci kajian-kajian terdahulu yang pernah dijalankan berkaitan dengan penjenisan syarat tanah, pelanggaran syarat tanah, implikasi pelanggaran syarat tanah, definisi tanah terbiar dan faktor penyebabnya serta cadangan mengatasinya. Semua kajian dan maklumat di dalam bab ini bersumberkan daripada pelbagai hasil pengkajian dan penulisan serta pelbagai sumber maklumat lain seperti internet, kertas kerja, minit mesyuarat, dan lain-lain lagi bahan bacaan yang berkaitan dengan isu pelanggaran syarat dan pengurusan tanah terbiar.

### **1.7.3 Bab Tiga**

Bab Tiga menerangkan tentang metodologi kajian yang digunakan bagi menjalankan kajian ini. Kaedah pengumpulan data dan kaedah analisis kajian diperjelaskan dengan terperinci bagi memberikan gambaran yang jelas tentang reka bentuk kajian dan pendekatan yang digunakan dalam menjalankan penyelidikan ini.

### **1.7.4 Bab Empat**

Bab Empat pula akan membincangkan tentang kajian kes yang diputuskan untuk dilaksanakan iaitu pelanggaran syarat tanah dan tanah terbiar di daerah Larut Matang dan Selama. Kawasan kajian secara spesifiknya adalah merujuk kepada RPT Tekkah IV. Kajian kes ini melibatkan tiga agensi utama iaitu PDT, Majlis Perbandaran Taiping dan Pejabat PTG Perak. Perbincangan terperinci bermula dengan perbincangan tentang latar belakang kawasan kajian, maklumat demografi peserta rancangan isu dan masalah di kawasan kajian dan peranan serta tanggungjawab agensi kerajaan yang berkaitan. Data-data asas berkaitan isu kacau ganggu dan tanah terbiar di kawasan kajian perlu dikenalpasti bagi memastikan matlamat dan objektif kajian dapat dipenuhi dengan tepat.

### **1.7.5 Bab Lima**

Bab Lima akan membincangkan faktor-faktor penyebab kepada kegagalan atau keengganan peserta rancangan mendirikan bangunan kediaman dalam tempoh yang disyaratkan. Bab ini juga akan mengupas permasalahan yang menyebabkan PBN tidak menguatkuasakan Seksyen 116 KTN 1965 dimana ianya akan dianalisa dari segi punca dan kesan permasalahan tersebut terhadap pihak-pihak berkepentingan. Data-data yang diperoleh daripada proses pemerhatian dan temubual akan dibentangkan dan dibincangkan secara terperinci.

## RUJUKAN

- Abdullah, M. S. (2011) 'Isu Halangan Pembangunan Tanah di Pulau Duyong, Kuala Terenganu', *Tanah Oh Tanah*, Pustaka Firdausi.
- Abdul Majid, F. (2005) Pelaksanaan Pemulihan Tanah Pertanian Terbiar di Luar Bandar, Kawasan Kajian: Parit Sonto, Batu Pahat Johor. Universiti Teknologi Malaysia.
- Abdul Manaf, A. (2007) 'Keupayaan Pendekatan Institusi Dalam Menghuraikan Punca-Punca Tanah Pertanian Terbiar di Daerah Kuala Pilah, Negeri Sembilan', *e-Bangi*, 2(2), (1-25).
- Abdul Manaf, A., Hussain, M. Y., Saad, S. and Mokhtarroji, N.K. (2012) 'Aplikasi Pendekatan Institusi Ekonomi ke Atas Tanah Pertanian Terbiar di Pulau-Pulau Sekitar Mersing, Johor', *Malaysia Journal of Society and Space*, 5 (14-25).
- Ali, N., Hussin, K., Ashmat, I., and Bilal, K. (2014) Abandoned Development as a Brownfield Site: Case Study Kemayan City, Johor Bahru. In International Conference On Industrial Engineering And Operations Management Bali, Indonesia.
- Buang, A. (2001) 'Privatizing the Rehabilitation of the Idle Agriculture Land in Malaysia: Feedback From The Malay Folks', *Pertanika J. Soc. Sci. dan Hum.* 9(2), (103-112).
- Buang, S. (2015) *Malaysian Torrens System*. Kuala Lumpur, Malaysia: Dewan Bahasa dan Pustaka Sdn. Bhd.
- Duterte says he will raise taxes on idle lands. (6 Februari 2017). *ABS-CBN News*. Retrieved 10 April 2019,
- Dye, T. R. (2008). *Understanding Public Policies*. New Jersey: Pearson Prentice Hall.
- Emery, H. C., (1969) *Speculation on the Stock and Produce Exchange of the United States*. USA: Greenwood Press.
- Friedman, J. P., (1987) *Dictionary of Business Terms*. New York: Barron's.

- Greenhalgh, P., and McCafferty, A. (1996) 'Derelict Land Reclamation and English Partnerships-Shedding Light on the New Regime', *Property Management*, 14(3), 10-16.
- Harvey, J. and Jowsey, E. (2004) *Urban Land Economics*. (6th ed.). New York: Palgrave Macmillan.
- Hayward, R. (2013) *Towards A Model Of Speculation In The Foreign Exchange Market*, University of Brighton, United Kingdom.
- Hussain, A. A. (1998) *Reformasi Pentadbiran Awam di Malaysia*. Malaysia: Utusan Publications and Distributors.
- Idris, N. A. (2015) *Tindakan Pihak Berkuasa Negeri Dan Pihak Berkuasa Tempatan Terhadap Kes Pelanggaran Syarat Guna Tanah*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Ismail, I. (1991) *Kajian ke Atas Punca Tanah Terbiar Di Kawasan Bandar: Kajian Kes Bandaraya Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Ismail, S. (2011) 'Malaysia's Land Policy', *Jurnal Pentadbiran Tanah*, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar, Putrajaya.1(1), (16-30).
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (2012) *Garis Panduan Perancangan: Pengenalpastian bagi pembangunan semula kawasan brownfield*.
- Khalid, H. (2013) 'Understanding Land Idling as a Strategic Behaviour: A Real Options Approach', In *Global Business Research Conference 2013* (7-8).
- Lian, T. H. (2001) *Tanah Terbiar Di Kawasan Bandar Seremban: Isu Dan Penyelesaian*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Llanto, G.M. and Ballesteros, M. M. (2003) *Land Issues In Poverty Reduction Strategies And The Development Agenda: Philippines: University of the Philippines*.
- Maidin, A. J., Kader, S. Z. S. A., Ali, B. B. H. M., Mohamad, N. A., Sufian, A., Rosli, R. A., and Nor, F. M. (2008) *Principles of Malaysian Land Law*. Selangor, Malaysia: Malayan Law Journal Sdn Bhd.
- Maidin, A. J., and Ali, B. B. M. (2012) 'Corporate Social Responsibility of Government Linked Companies in Developing Malay Reserved Land in Malaysia', Selangor, Malaysia: *Malayan Law Journal Articles*, volume 5.

- Majid, R. A., and Said, R. (2014) 'Permasalahan Pengurusan Hartanah Wakaf di Malaysia', *International Surveying Reserach Journal*, 4(1), 29-43.
- Majlis Perbandaran Taiping (2018) Fail Aduan Kacau Ganggu Tahun 2018. Tidak diterbitkan.
- Md Din, A. (2009) Program Pemutihan Kilang-Kilang Tanpa Kebenaran, Kajian Kes: Daerah Hulu Langat. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohamed, N. S. N. (2006) Kajian Ke Atas Penguatkuasaan Pelanggaran Syarat Guna Tanah Di Johor Bahru. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd, I. (1984) Pembangunan Tanah Terbiar Di Dalam Kawasan Perancangan Pusat Kuala Lumpur. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Othman, H. (2007) Pembangunan Tanah Bermilik Terbiar, Kajian Kes: Bandaraya Alor Star. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Yunus, D.A. (2002) Kajian Penguatkuasaan Terhadap Pencerobohan Tanah Kerajaan Dalam Kawasan Rezab Melayu. Universiti Teknologi Malaysia.
- Nasri, M. S. and Shiddeq, M. S. (2015) Pengurusan dan Pembangunan Tanah Terbiar: Tinjauan Khusus Pada Awal Pemerintahan Islam dan Undang-Undang Di Malaysia. Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Omondi, G. (13 April 2018) Tax on idle land to be introduced. *Business Daily Africa*. Retrieved 10 April 2019,
- Omar, I. (1999) The Supply Constraints On Indigenous Lands In Kuala Lumpur. University of Aberdeen.
- Omar, I., Othman, H. A., Prijono, D. W., and Djojmartono, N. (2015) Strengthening the Structure of Development Land Market in Kampong Baru, Kuala Lumpur—Transaction Cost of Institutional Economics Analysis Perspective.
- Omar, I. (2011) *Tanah Oh Tanah*, Pustaka Firdausi.
- Omar, I. (18 Mac 2016) Inisiatif Memajukan Tanah Terbiar. *Utusan Online*. Retrieved 17 Mei 2019,
- Othman, A. L. (2005) Faktor Ekonomi Sebagai Punca Tanah Terbiar Di Dalam Bandar, Kajian Kes: Pusat Bandaraya Kuala Lumpur. Universiti Teknologi Malaysia.
- Othman, P. (1992) 'Land Abandonment in the Rice Sector: An Economic Analysis', *Journal Ekonomi Malaysia*. Vol 26. Disember 1992: 21-45.
- Pejabat Daerah dan Tanah Larut Matang dan Selama (2019) Fail Projek Rancangan Perkampungan Tersusun Tekkah IV. Tidak diterbitkan.

- Rindam, M. (1994) Tanah Terbiar Masalah dan Penyelesaian. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Sairin, E. B. A. (2016) *Percanggahan Kategori Gunatanah Di Daerah Kecil Labis*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Sulong, J., and Taha, M. M. (2016) Implications of Multiple Land Ownership in Malaysia. *International Journal of Social Science and Humanity*, 6(5), 408.
- Spencer, M. H. (1974) Contemporary Economics. Worth Publishing Inc. New York.
- Teh Bee Iwn K. Maruthamuthu (1977) *Malayan Law Journal* 7.
- Thorncroft, M. (1965) *Principles Of Estate Management*. London: The Estate Gazette Limited.
- Undang-Undang Malaysia, Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56/1965] dan Peraturan-Peraturan. Selangor: ILBS.
- Whitbread M., Mayne D., and Wickens D. (1991) Tackling Vacant Land, An Evaluation Of Policy Instruments For Tackling Urban Land Vacancy, Inner Cities Research Program, Department Of The Environment, HMSO.