

PENENTUAN PAMPASAN MUNASABAH BAGI PENGAMBILAN TANAH  
YANG TELAH MEMPUNYAI KELULUSAN PEMBANGUNAN

NORLILA BINTI JAMIL

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

Fakulti Alam Bina dan Ukur  
Universiti Teknologi Malaysia

MAC 2021

## DEDIKASI

Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Penyayang.

Teristmewa buat....

Bondaku tersayang, Hajjah Hasnah Binti Abu

Terima kasih atas doa dan restumu

Buat...

Suamiku tercinta, Mohd Nasir Bin Abu

Pengertian, sokongan dan pengorbananmu amat berharga buatku

Buat...

Anak-anak yang kukasihi,

Muhammad Adzin Naufal, Muhammad Azfar Nurhaq dan Nur Sophea Medina

Terima kasih kerana memahami perjuangan ummi

Buat....

Semua pensyarah

Terima kasih atas bimbingan dan ilmu yang dicurahkan

Buat...

Rakan-rakan seperjuangan

Terima kasih atas sokongan, kerjasama dan pertolongan sepanjang perjalanan ini

Semoga Allah merahmati kalian semua di dunia dan di akhirat...Amin

## **PENGHARGAAN**

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT kerana dengan limpah dan izinNya Projek Sarjana bertajuk “Penentuan Pampasan Munasabah Bagi Tanah Yang Telah Mempunyai Kelulusan Pembangunan” ini berjaya disempurnakan. Hasil kerja keras ini tidak mungkin dapat dicapai tanpa berkat doa restu Bonda tersayang serta pengertian, sokongan dan pengorbanan daripada suami dan anak-anak tercinta. Kalianlah aspirasi buat diri ini terus kuat menyempurnakan penulisan ini.

Setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih juga dirakamkan kepada Penyelia Projek, Dr Norhidayah Binti Md Yunus di atas segala curahan ilmu dan bimbingan sepanjang proses kajian ini. Terima kasih juga ditujukan kepada Penyelaras Program Sarjana Pentadbiran dan Pembangunan Tanah merangkan Panel, Dr. Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria dan semua pensyarah atas didikan dan bimbingan sepanjang tempoh pengajian.

Ucapan penghargaan juga tidak dilupakan kepada kesemua responden yang terdiri daripada Pentadbir Tanah di Johor khususnya di Pejabat Tanah dan Galian Johor, Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru, Kulai, Kota Tinggi dan Pontian serta Penilai Daerah dan Pegawai-Pegawai Penilaian di Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Johor Bahru yang terlibat dalam menjayakan kajian ini.

Tidak dilupakan juga dan sekalung penghargaan buat rakan-rakan seperjuangan yang sentiasa bersama-sama berjuang sepanjang tempoh pengajian. Akhir sekali, penghargaan dan terima kasih juga dirakamkan kepada semua responden temu bual atas kerjasama sepanjang kajian ini. Tanpa kerjasama dan sokongan mereka kajian ini pasti tidak dapat direalisasikan.

## ABSTRAK

Sejak kebelakangan ini, perkembangan dalam pembangunan tanah dilihat menjadi pemangkin kepada kepesatan ekonomi menyebabkan kebanyakan tanah-tanah di lokasi yang strategik mula dirancang untuk pembangunan. Kesan daripada itu, kerajaan dilihat perlu menyediakan lebih banyak kemudahan bagi menampung keperluan pembangunan yang pesat ini dengan cara pengambilan tanah mengikut Akta Pengambilan Tanah 1960. Namun begitu penentuan pampasan yang munasabah dan mencukupi bagi tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan agak sukar untuk ditentukan serta isu utama yang dilihat adalah kebanyakan Pentadbir Tanah masih tidak dapat menentukan kos-kos yang wajar untuk diberi pertimbangan sewajarnya dalam penentuan pampasan. Oleh yang demikian matlamat kajian ini adalah mencadangkan suatu panduan kepada Pentadbir Tanah dalam menentukan pampasan munasabah bagi pengambilan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan bagi memberi keadilan sewajarnya kepada pihak-pihak yang terlibat. Objektif kajian ini adalah mengenalpasti proses dan kos-kos yang terlibat dalam memperolehi kelulusan pembangunan serta mengkaji perkara dan kos-kos yang boleh diambil kira dalam penentuan pampasan munasabah bagi pengambilan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan. Skop kajian tertumpu kepada tiga kajian kes pengambilan tanah sebenar iaitu lot 964 Mukim Pengerang, PTD 112726 Mukim Senai dan lot 110300 Mukim Pulai. Seterusnya, responden yang terlibat dengan kajian ini merupakan Pentadbir Tanah dan Penilai Kerajaan di Negeri Johor dan hasil data yang diperolehi melalui kaedah temubual dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan jawapan kepada objektif kedua kajian iaitu perkara dan kos-kos yang boleh diambil kira dalam penentuan pampasan munasabah bagi pengambilan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan. Berdasarkan penemuan kajian terdapat perkara dan kos-kos yang boleh diambil kira dalam penentuan pampasan bergantung kepada peringkat kelulusan pembangunan iaitu peringkat kelulusan Kebenaran Merancang (KM) ataupun peringkat kelulusan Serah Balik dan Kurnia Semula (SBKS). Selain itu, hasil penemuan kajian juga dapat melihat kepada tiga situasi pengambilan tanah yang berbeza sama ada pengambilan tanah melibatkan keseluruhan tanah, sebahagian tanah sahaja ataupun melibatkan tanah yang perlu diserahkan kepada kerajaan berdasarkan pelan pembangunan yang diluluskan. Berdasarkan penemuan tersebut, diharapkan kajian ini dapat memberi panduan kepada Pentadbir Tanah dan Penilai khususnya dalam membuat pertimbangan dalam penentuan pampasan yang munasabah bagi tanah-tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan pada masa hadapan bagi memberi keadilan sewajarnya kepada pihak-pihak yang terlibat.

## **ABSTRACT**

Recently, land developments are seen to be a catalyst for economic growth causing most of the lands in strategic locations has been planned for development. As a result, the government is seen to need to provide more facilities to meet the needs of this rapid development thru land acquisition in accordance with the Land Acquisition Act 1960. However, the determination of reasonable and adequate compensation for land that has development approval is quite difficult to determine as well as key issues it is seen that most Land Administrators are still unable to determine the appropriate costs to be given due consideration in determining compensation. Therefore, the purpose of this study is to propose a guide to Land Administrators in determining reasonable compensation for land acquisition that has development approval to provide due justice to the parties involved. The objective of this study is to identify the processes and costs involved in obtaining development approval as well as to review matters and costs that can be considered in determining reasonable compensation for land acquisition that has development approval. The scope of the study focuses on three real land acquisition case studies, namely lot 964 Mukim Pengerang, PTD 112726 Mukim Senai and lot 110300 Mukim Pulai. Next, the respondents involved in this study are Land Administrators and Government Assessors in the State of Johor and the results of the data obtained through interview methods are analyzed qualitatively to get answers to the second objective of the study namely matters and costs that can be considered in determining reasonable compensation for land acquisition that already has development approval. Based on the findings of the study, there are matters and costs that can be taken into account in determining the compensation depending on the development approval stage, namely the Planning Permission (KM) approval stage or the Surrender and Re-alienation (SBKS) approval stage. In addition, the findings of the study can also look at three different land acquisition situations whether land acquisition involves the whole land, only part of the land or involving land that needs to be handed over to the government based on the approved development plan. Based on these findings, it is hoped that this study can provide guidance to Land Administrators and Assessors in particular in making judgments in determining reasonable compensation for lands that have approved development in the future to provide due justice to the parties involved.

## SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	<b>PENGAKUAN</b>	<b>iii</b>
	<b>DEDIKASI</b>	<b>iv</b>
	<b>PENGHARGAAN</b>	<b>v</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>vi</b>
	<b>ABSTRACT</b>	<b>vii</b>
	<b>SENARAI KANDUNGAN</b>	<b>viii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>xii</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xiii</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xiv</b>
	<b>SENARAI SIMBOL</b>	<b>xv</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB 1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Kajian	6
	1.4 Objektif Kajian	6
	1.5 Skop Kajian	6
	1.6 Kepentingan Kajian	7
	1.6.1 Pentadbir Tanah	8
	1.6.2 Pemilik Tanah	8
	1.6.3 Penilai Kerajaan Dan Swasta	8
	1.7 Metodologi Kajian	9
	1.7.1 Rekabentuk Kajian	9
	1.7.1.1 Peringkat Kajian Awalan	12
	1.7.1.2 Peringkat Kajian Literatur	12
	1.7.1.3 Peringkat Pengumpulan Data Dan Maklumat	13

1.7.1.4	Peringkat Analisis Kajian	15
1.7.1.5	Peringkat Cadangan Dan Kesimpulan	16
1.8	Susunatur Bab	16
1.8.1	Bab 1 - Pendahuluan	17
1.8.2	Bab 2 – Proses Kelulusan Pembangunan Dan Prinsip Penentuan pampasan	17
1.8.3	Bab 3 – Kawasan Kajian	18
1.8.4	Bab 4 – Analisis Kajian	18
1.8.5	Bab 5 - Cadangan dan Kesimpulan	18
<b>BAB 2</b>	<b>PROSES KELULUSAN PEMBANGUNAN DAN PRINSIP PENENTUAN PAMPASAN</b>	<b>19</b>
2.1	Pengenalan	19
2.2	Permohonan Pembangunan Tanah Berdasarkan Peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)	21
2.2.1	Pengubahan Syarat Tanah	22
2.2.2	Pecah Sempadan Tanah	23
2.2.3	Tukar Syarat Dan Pecah Sempadan Serentak	24
2.2.4	Pecah Bahagian Tanah	25
2.2.5	Penyatuan Tanah	26
2.2.6	Penyerahan Balik Dan Pemberimilikan Semula	28
2.3	Permohonan Pembangunan Tanah Berdasarkan Peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) (Permohonan Kebenaran Merancang)	30
2.4	Permohonan Serah Balik dan Kurnia Semula (SBKS) di Negeri Johor	33
2.4.1	Proses Permohonan SBKS Oleh Pemaju atau Pemilik Tanah Dan Kos-Kos Terlibat	36
2.5	Prinsip-Prinsip Dalam Penentuan Pampasan Bagi Pengambilan Tanah	38
2.5.1	Nilai Pasaran ( <i>Market Value</i> )	39
2.5.2	Kenaikan Nilai ( <i>Betterment</i> )	40
2.5.3	Pecah Pisah ( <i>Severance</i> )	40
2.5.4	Kesan Mudarat ( <i>Injurious Affection</i> )	41

2.5.5	Kesan Sampingan	41
2.5.6	Kesan Pemulihan	41
2.6	Perkara Yang Perlu Diabaikan Dalam Penentuan Pampasan Bagi Pengambilan Tanah	42
2.7	Penentuan Pampasan Yang Munasabah bagi Pengambilan Tanah	42
2.7.1	Konsep Pampasan Munasabah	43
2.8	Rumusan	45
<b>BAB 3</b>	<b>KAWASAN KAJIAN</b>	<b>47</b>
3.1	Pengenalan	47
3.2	Negeri Johor Darul Ta'zim	47
3.3	Pemilihan Kawasan Kajian	48
3.3.1	Lot 964, Mukim Pengerang, Daerah Kota Tinggi	49
3.3.1.1	Latar Belakang Kes	49
3.3.1.2	Penilaian Pampasan oleh JPPH Johor Bahru	52
3.3.1.3	Tuntutan Pemilik Tanah/ Penilai Swasta	53
3.3.1.4	Award Pampasan oleh Pentadbir Tanah Kota Tinggi	53
3.3.2	Sebahagian PTD 112726, Mukim Senai, Daerah Kulai	54
3.3.2.1	Latar Belakang Kes	54
3.3.2.2	Penilaian Pampasan oleh JPPH Johor Bahru	57
3.3.2.3	Tuntutan Pemilik Tanah atau Penilai Swasta	58
3.3.2.4	Award Pampasan oleh Pentadbir Tanah Kulai	58
3.3.3	Sebahagian Lot 110300, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru	59
3.3.3.1	Latar Belakang Kes	59
3.3.3.2	Penilaian Pampasan oleh JPPH Johor Bahru	62
3.3.3.3	Tuntutan Pemilik Tanah atau Penilai Swasta	63
3.3.3.4	Award Pampasan oleh Pentadbir Tanah Johor Bahru	63
3.4	Justifikasi Pemilihan Kawasan Kajian	64
3.5	Rumusan	65



<b>BAB 4</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	<b>67</b>
4.1	Pengenalan	67
4.2	Analisis Kajian	68
4.2.1	Latar Belakang Responden	68
4.3	Perkara Yang Dipertimbangkan Dalam Penentuan Pampasan Bagi Pengambilan Tanah	70
4.4	Perkara Dan Kos Yang Boleh Diambil Kira Dalam Penentuan Pampasan Munasabah Bagi Pengambilan Tanah Yang Telah Mempunyai Kelulusan Pembangunan	72
4.4.1	Perkara Dan Kos-Kos Yang Diambilkira Dalam Penentuan Pampasan Bagi Keseluruhan Tanah Terlibat Dengan Pengambilan Tanah	73
4.4.2	Perkara Dan Kos-Kos Yang Diambilkira Dalam Penentuan Pampasan Bagi Sebahagian Tanah Sahaja Terlibat Dengan Pengambilan Tanah	74
4.4.3	Perkara Dan Kos-Kos Yang Diambilkira Dalam Penentuan Pampasan Bagi Tanah Yang Perlu Diserahkan Kepada Kerajaan	75
4.4.4	Cara Yang Bersesuaian Dalam Menentukan Pampasan Munasabah Bagi Tanah Yang Telah Mempunyai Kelulusan Pembangunan	79
4.6	Rumusan	80
<b>BAB 5</b>	<b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b>	<b>83</b>
5.1	Pengenalan	83
5.2	Penemuan Dan Pencapaian Objektif Kajian	83
5.2.1	Penemuan dan Pencapaian Objektif Pertama	84
5.2.2	Penemuan dan Pencapaian Objektif Kedua	85
5.3	Limitasi Kajian	87
5.4	Cadangan Kajian Lanjutan	89
5.5	Kesimpulan	90
	<b>RUJUKAN</b>	<b>93</b>

## SENARAI JADUAL

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
Jadual 1.1	Senarai Jawatan dan Jabatan Responden	14
Jadual 2.1	Jenis-Jenis SBKS	28
Jadual 2.2	Konsep Pampasan Mencukupi Mengikut Negara	44
Jadual 3.1	Butir-butir hakmilik lot 964, Mukim Pengerang	50
Jadual 3.2	Butir-butir hakmilik PTD 112726, Mukim Senai	55
Jadual 3.3	Butir-butir hakmilik Lot 110300, Mukim Pulai	60
Jadual 4.1	Profil Responden	69
Jadual 4.2	Perkara Dipertimbangkan Dalam Penentuan Pampasan	71
Jadual 4.3	Analisis Keutamaan Perkara Yang Diberi Pertimbangan Dalam Penentuan Pampasan	71
Jadual 4.4	Perkara Dan Kos-Kos Yang Diambilkira Dalam Penentuan Pampasan Bagi Keseluruhan Tanah Terlibat Dengan Pengambilan Tanah	73
Jadual 4.5	Perkara Dan Kos-Kos Yang Diambilkira Dalam Penentuan Pampasan Bagi Sebahagian Tanah Sahaja Terlibat Dengan Pengambilan Tanah	76
Jadual 4.6	Perkara Dan Kos-Kos Yang Diambilkira Dalam Penentuan Pampasan Bagi Tanah Yang Perlu Diserahkan Kepada Kerajaan	77
Jadual 4.7	Analisis Perkara Dan Kos Yang Wajar Diberi Pertimbangan Dalam Penentuan Pampasan	78
Jadual 4.8	Cara Yang Bersesuaian Dalam Penentuan Pampasan	79

## SENARAI RAJAH

<b>NO. RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
Rajah 1.1	Carta Alir Metodologi Penyelidikan	11
Rajah 2.1	Carta Alir Permohonan Kebenaran Merancang di Peringkat PBPT	32
Rajah 2.2	Carta Alir Proses Permohonan SBKS	34
Rajah 3.1	Pentadbiran Daerah dan Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Johor	48
Rajah 3.2	Warta Kerajaan Negeri Johor No. 656	49
Rajah 3.3	Pelan Tapak lot 964, Mukim Pengerang	51
Rajah 3.4	Surat Kelulusan SBKS bagi Lot 964	52
Rajah 3.5	Warta Kerajaan Negeri Johor No. 132 dan No. 3669	54
Rajah 3.6	Pelan Tapak PTD 112726, Mukim Senai	56
Rajah 3.7	Surat Kelulusan Kebenaran Merancang	57
Rajah 3.8	Warta Kerajaan Negeri Johor No. 3803 dan No.2085	59
Rajah 3.9	Pelan Tapak Lot 110300, Mukim Pulau	61
Rajah 3.10	Surat Kelulusan SBKS dan Kelulusan Permohonan Hakmilik Blok	62
Rajah 5.1	Ringkasan Perkara Yang Dipertimbangkan Dalam Penentuan Pampasan	86
Rajah 5.2	Ringkasan Perkara Dan Kos-Kos Yang Dipertimbangkan Dalam Penentuan Pampasan	87

## SENARAI SINGKATAN

Akta 486/ PBT	-	Akta Pengambilan Tanah 1960
Akta 56/ KTN	-	Kanun Tanah Negara 1965
Akta 318	-	Akta Hakmilik Strata 1985
Akta 172	-	Akta Perancang Bandar dan Desa 1976
Akta 133	-	Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974
SBKS	-	Serah Balik dan Kurnia Semula
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBPT	-	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
KM	-	Kebenaran Merancang
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
PBB	-	Perancang Bandar Berdaftar
JTB	-	Juruukur Tanah Berdaftar
KM	-	Kilometer
PKP	-	Perintah Kawalan Pergerakan

## SENARAI SIMBOL

/	-	Ya
X	-	Tidak
$\geq$	-	Lebih besar dan sama dengan

## SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Temu Bual	97

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Di Malaysia, pertumbuhan dan perkembangan dalam pembangunan tanah menjadi pemangkin kepada perubahan dan kepesatan ekonomi yang telah menimbulkan banyak peluang perniagaan yang baru. Kepesatan ekonomi juga dapat dilihat dengan terdapat banyak pembangunan-pembangunan baru dirancang untuk dilaksanakan. Sebahagian pemilik tanah merancang untuk membangunkan tanah mereka untuk mengaut keuntungan hasil daripada pembangunan tersebut. Tidak hairanlah sekiranya kebanyakan tanah-tanah di lokasi-lokasi yang strategik telahpun mempunyai kelulusan pembangunan.

Kesan dari kepesatan pembangunan tersebut, kerajaan dilihat perlu menyediakan lebih banyak kemudahan seperti aksesibiliti yang lebih baik, stesen janakuasa, stadium dan sebagainya. Akta Pengambilan Tanah 1960 atau Akta 486 adalah merupakan satu set undang-undang yang digubal khas untuk mengambil balik tanah milik individu bagi pembangunan ekonomi Malaysia. Namun begitu peruntukan Akta yang longgar menimbulkan rasa tidak puas hati di kalangan rakyat di mana ianya dikatakan hanya memberi manfaat kepada segelintir pihak sahaja dan bukannya untuk menjaga kepentingan rakyat secara keseluruhannya (Noor 'Ashikin et al, 2011).

Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan menjamin hak pemilikan harta di mana pelucutan harta hanya boleh dilakukan mengikut undang-undang dan dengan membayar pampasan yang mencukupi. Ini bermakna apabila kerajaan mengambil balik tanah, pampasan akan dibayar mengikut harga pasaran dan pemiliknya tidak akan mengalami kerugian dari segi ekonomi (Noor 'Ashikin et al, 2011).

Bagi tujuan itu, Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) telahpun diluluskan di parlimen dan diguna pakai sehingga kini. Tujuan utama APT adalah untuk menerangkan tentang tatacara dan proses yang terlibat dalam pengambilan balik tanah dan penentuan bayaran pampasan yang mencukupi. Akta ini telah melalui beberapa proses pindaan sejak ia mula berkuatkuasa.

Dalam konteks pembangunan ekonomi, seksyen 3 APT menyatakan bahawa tanah boleh diambil oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) jika ia dikehendaki bagi maksud seperti berikut:

- a) Untuk sesuatu kemudahan awam;
- b) Oleh mana-mana orang atau perbadanan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat PBN adalah berfaedah untuk pembangunan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian daripadanya atau kepada orang ramai amnya atau mana-mana kelas orang ramai; atau perlombongan;
- c) Untuk tujuan atau untuk maksud-maksud kediaman, pertanian, perdagangan, industri atau tujuan rekreasi atau mana-mana kombinasi maksud tersebut.

## **1.2 Penyataan Masalah**

Dalam konteks pengambilan tanah secara amnya, prinsip-prinsip berhubungan dengan penentuan pampasan telahpun digariskan sebagaimana dalam Jadual Pertama, Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) dengan penekanan nilai pampasan hendaklah berasaskan kepada nilai pasaran semasa sesuatu tanah tersebut telah dijadualkan untuk pengambilan. Dalam keadaan biasa, nilai pasaran tanah yang ditentukan adalah merujuk kepada maklumat sepertimana yang terkandung dalam dokumen hakmilik tanah yang dijadualkan untuk pengambilan seperti kategori kegunaan tanah, syarat nyata, sekatan kepentingan, tempoh pegangan, luas dan sebagainya. Selain itu, ciri-ciri lain yang turut diambil kira dalam menjalankan penilaian pasaran bagi tanah adalah ciri-ciri fizikal tanah tersebut seperti lokasi, kedudukan, aksesibiliti, bentuk dan juga perancangan guna tanah sebagaimana yang telah diwartakan. Maklumat perancangan



biasanya diperolehi daripada Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri dengan catatan sama ada tanah yang telah dijadualkan untuk pengambilan tersebut telah ada kelulusan pembangunan atau tidak.

Proses kelulusan pembangunan di negeri Johor sebelum ini melibatkan proses Serahbalik dan Kurniasemula (SBKS) yang dibuat dalam dua peringkat iaitu SBKS peringkat 1 dan SBKS peringkat 2. Permohonan SBKS Peringkat 1 dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dengan tujuan untuk mendapatkan keputusan dasar samada permohonan pembangunan perumahan yang dipohon boleh dibangunkan ataupun sebaliknya. Keperluan kepada proses SBKS Peringkat 1 ini adalah tertakluk kepada keluasan tanah permohonan (tapak cadangan) melebihi 10 ekar. Bagi permohonan kurang daripada 10 ekar, adalah tidak perlu melalui proses SBKS Peringkat 1. Memandangkan pertimbangan dari segi dasar sahaja diperlukan diperingkat ini, hanya 3 jabatan sahaja dirujuk iaitu Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

Bagi permohonan SBKS Peringkat 2 (peringkat pelan tatatur terperinci) dikemukakan terus kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berkenaan yang merupakan pihak berkuasa bagi meluluskan pelan-pelan bagi tataatur perancangan. Peringkat ini melibatkan penelitian yang lebih terperinci akan butir-butir cadangan dan untuk memastikan setiap aspek perundangan, syarat-syarat jabatan dan piawaian yang diamalkan dipatuhi dalam melaksanakan sesuatu pembangunan. Bagi tujuan ini, beberapa agensi teknikal (melibatkan 14 jabatan) akan dirujuk untuk mendapatkan pandangan dan ulasan.

Namun demikian, permohonan SBKS di negeri Johor kini hanya dibuat sekali sahaja iaitu tidak ada lagi permohonan SBKS Peringkat 1 dan Peringkat 2. Tujuannya adalah untuk mempercepatkan proses kelulusan SBKS di mana tuan tanah hanya perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang daripada PBT yang berkenaan dan diikuti oleh kelulusan SBKS oleh PBN sebelum satu-satu pembangunan boleh dilaksanakan.

Jika dilihat kepada maklumat yang diperolehi daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Johor Bahru, 2020 terdapat beberapa siri pengambilan tanah yang melibatkan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan antaranya iaitu:

- i. Lot 964, Mukim Pengerang yang terlibat dengan pengambilan tanah bagi maksud “Pembangunan Penapisan Minyak dan Petrokimia, Mukim Pengerang, Daerah Kota Tinggi untuk Perbadanan Setiausaha Kerajaan Johor” yang telah diwartakan dibawah Seksyen 8, melalui Kenyataan No. 656 dalam Warta Kerajaan Negeri Johor bertarikh 13 Februari 2014. Semakan perancangan mendapati lot ini bersama lot bersebelahan iaitu lot 1804, Mukim Pengerang telah mempunyai kelulusan pembangunan bagi tujuan pembangunan bercampur pada 16/01/1986. Semasa siasatan pengambilan tanah dijalankan, Pentadbir Tanah telah mempampaskan nilai pasaran tanah berserta kos penuh yang telah dikeluarkan oleh tuan tanah untuk bayaran premium serahbalik dan kurnia semula dan bayaran kos perunding.
- ii. Sebahagian PTD 112726, Mukim Senai yang terlibat dengan pengambilan tanah bagi maksud “Memperbaiki Jajaran Di Laluan FT 001 Jalan Johor Bahru – Air Hitam Di KM 38 – KM 40 untuk Jabatan Kerja Raya Johor” yang telah diwartakan di bawah Seksyen 8, menerusi Warta Kerajaan Negeri Johor No. 3669 bertarikh 27 September 2018. Semakan perancangan mendapati lot ini telah mendapat kelulusan kebenaran merancang bagi tujuan pembangunan bercampur pada 06/07/2015. Semasa siasatan pengambilan tanah dijalankan, Pentadbir Tanah telah mempampaskan nilai pasaran tanah sahaja.
- iii. Sebahagian Lot 110300, Mukim Pulai yang terlibat dengan pengambilan tanah bagi tujuan “Pembinaan Jalan Masuk ke Tapak Projek Di Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru untuk Bayou Management Sdn Bhd” yang telah diwartakan di bawah Seksyen 4, menerusi Warta Kerajaan Negeri Johor No. 3803 bertarikh 11 Oktober 2018 dan di bawah Seksyen 8, menerusi Warta Kerajaan Negeri Johor No. 2085 bertarikh 20 Jun 2019. Semakan perancangan bagi lot ini mendapati lot ini merupakan hakmilik blok yang telah mendapat kelulusan pembangunan secara Serah Balik dan Kurnia Semula (SBKS) pada 10 Ogos 1998 untuk pembangunan bercampur. Walaubagaimanapun, lot terlibat diluluskan sebagai

hakmilik blok pertanian. Semasa siasatan, Pemilik tanah telah menuntut bahawa tanah yang terlibat merupakan tanah plot teres berserta lain-lain tuntutan seperti kesan mudarat, kos Jururancang Bandar, kos Juruukur Tanah dan Sewa. Walaubagaimanapun, Pentadbir Tanah hanya mempampaskan nilai pasaran Tanah sahaja.

Penentuan pampasan yang munasabah dan mencukupi bagi tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan ini agak sukar untuk ditentukan. Isu utama yang dilihat adalah kebanyakan Pentadbir Tanah masih tidak dapat menentukan apakah kos-kos yang wajar untuk diberi pertimbangan sewajarnya dalam penentuan pampasan yang munasabah bagi tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan ini.

Penentuan pampasan seharusnya mengambilkira semua elemen penentuan pampasan dalam Jadual Pertama, APT dengan kajian berkenaan kos-kos yang terlibat dalam proses kelulusan pembangunan juga perlu diberi pertimbangan sewajarnya untuk memberi keadilan kepada pihak-pihak yang terlibat.

Oleh itu, kajian ini perlu dilaksanakan untuk mengkaji isu-isu berkaitan dengan pengambilan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan bagi menjawab persoalan-persoalan kajian seperti berikut:

- i. Apakah kos-kos yang terlibat dalam proses bagi mendapatkan kelulusan pembangunan bagi sesuatu tanah.
- ii. Apakah perkara dan kos-kos yang boleh diambil kira dalam penentuan pampasan munasabah bagi pengambilan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan.

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat kajian ini adalah untuk mencadangkan suatu panduan kepada Pentadbir Tanah dalam menentukan pampasan munasabah bagi pengambilan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan bagi memberi keadilan sewajarnya kepada pihak-pihak yang terlibat.

### **1.4 Objektif Kajian**

Bagi mencapai kepada matlamat kajian yang telah ditetapkan, beberapa objektif kajian yang telah digariskan sebagaimana berikut;

- i. Mengenalpasti proses dan kos-kos yang terlibat dalam memperolehi kelulusan pembangunan.
- ii. Mengkaji perkara dan kos-kos yang boleh diambil kira dalam penentuan pampasan munasabah bagi pengambilan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan.

### **1.5 Skop Kajian**

Kajian mengenai penentuan pampasan munasabah bagi tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan ini masih belum dikupas secara spesifik. Kebanyakan kajian terdahulu berkisar berkenaan dengan isu-isu dalam penentuan pampasan munasabah dalam pengambilan tanah di Malaysia.

Kajian ini akan mengupas berkenaan proses dan kos-kos yang terlibat dalam mendapatkan kelulusan pembangunan bagi sesuatu tanah bermilik. Seterusnya, kajian ini akan mengupas berkenaan perkara-perkara yang boleh diambil kira dalam penentuan pampasan munasabah sekiranya sesuatu tanah bermilik yang telah mempunyai kelulusan pembangunan ini terlibat dengan pengambilan tanah.

Oleh yang demikian, kajian ini hanya meliputi beberapa skop dalam bidang kajian dan kawasan kajian untuk memfokuskan dan memperincikan kajian bagi mencapai matlamat kajian yang telah ditetapkan. Antara skop kajian yang telah ditetapkan adalah seperti berikut:

- i. Melibatkan kawasan dan kelulusan pembangunan yang digunapakai di Negeri Johor sahaja iaitu kajian dibuat ke atas tiga kes pengambilan tanah sebenar yang melibatkan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan.
- ii. Skop pengambilan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembanguan ini difokuskan kepada peringkat kelulusan Kebenaran Merancang (KM) dan peringkat kelulusan Serah Balik dan Kurnia Semula (SBKS) serta situasi pengambilan tanah berbeza sama ada pengambilan melibatkan keseluruhan tanah, sebahagian tanah sahaja ataupun tanah yang perlu diserahkan kepada kerajaan sebagaimana kelulusan pembangunan.
- iii. Responden merupakan pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam pengambilan tanah iaitu Pentadbir Tanah dan Penilai.
- iv. Kajian literatur melibatkan proses kelulusan pembangunan, kos-kos yang terlibat dengan kelulusan pembangunan dan prinsip-prinsip yang berkaitan penentuan pampasan bagi pengambilan tanah.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Pengambilan tanah merupakan salah satu proses untuk mendapatkan tanah bermilik sama ada oleh pihak Kerajaan ataupun agensi-agensi tertentu melalui Pejabat Tanah Daerah untuk tujuan pembangunan infrastruktur dan ekonomi negara. Oleh kerana pengambilan tanah ini merupakan satu proses yang perlu dilakukan mengikut peruntukan undang-undang sedia ada iaitu Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT), maka semua pihak perlu memainkan peranan masing-masing dalam menjalankan proses pengambilan tanah ini agar kepentingan semua pihak adalah terjamin.

Kepentingan kajian ini dilihat dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak yang terlibat seperti Pentadbir Tanah, Pemilik tanah serta Penilai Kerajaan dan Swasta.

### **1.6.1 Pentadbir Tanah**

Kajian ini diharap dapat memberi panduan kepada Pentadbir Tanah dalam memberi pampasan yang adil dan munasabah dengan mengikut apa yang telah digariskan di dalam undang-undang yang berkuatkuasa kepada pemilik tanah khususnya bagi tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan.

### **1.6.2 Pemilik Tanah**

Melalui kajian ini, pemilik tanah secara tidak langsung dapat memahami hak-hak mereka sebagai pemilik tanah untuk membuat suatu tuntutan yang wajar untuk pertimbangan Pentadbir Tanah dalam mengawardkan sesuatu pampasan bagi pengambilan tanah tersebut. Selain itu, pemilik tanah juga akan turut memahami bahawa mereka tidak perlu membuat tuntutan yang berlebihan yang akhirnya tidak boleh diberi pertimbangan oleh Pentadbir Tanah.

### **1.6.3 Penilai Kerajaan dan Swasta**

Hasil kajian ini secara langsung dapat memberi panduan kepada penilai kerajaan untuk membantu Pentadbir tanah membuat keputusan mengenai amaun pampasan yang wajar dan munasabah kepada pemilik tanah. Manakala, kajian ini juga turut dapat memberi panduan kepada penilai swasta yang mewakili pemilik tanah dalam membuat tuntutan yang wajar dan munasabah semasa perbicaraan pengambilan tanah.

## **1.7 Metodologi Kajian**

Dalam penyelidikan, metodologi merupakan salah satu konsep yang penting dalam menentukan pencapaian kajian tersebut kerana pengumpulan data-data ini memerlukan kaedah yang betul, tepat, jitu dan benar. Menurut Hua, A.K (2016), metodologi merujuk kepada kaedah yang paling sesuai untuk digunakan bagi menjalankan penyelidikan dan menentukan tatacara yang efektif bagi menjawab permasalahan kajian.

Metodologi kajian merangkumi cara, kaedah dan pendekatan yang digunakan dalam usaha mencapai objektif dan matlamat kajian yang telah ditetapkan. Ia bertujuan sebagai pemandu arah dalam memastikan kajian dapat dijalankan secara sistematik dengan menggunakan kaedah yang paling sesuai dan berkesan dalam menjawab permasalahan kajian dan seterusnya dapat mencapai objektif kajian.

### **1.7.1 Rekabentuk Kajian**

Menurut Hua, A.K. (2016), rekabentuk kajian menjadi proses kedua penting dalam menentukan kejayaan sesuatu kajian selepas objektif kajian dikenalpasti. Terdapat pelbagai kaedah yang boleh digunakan untuk melancarkan proses perjalanan kajian dalam mencapai objektifnya. Jesteru itu, penentuan kaedah yang bersesuaian dalam menjalankan kajian adalah penting agar bersesuaian dengan objektif kajian. Ini bagi memastikan maklumat yang diperolehi adalah mencapai matlamat kajian serta membantu susunatur kajian agar lebih teratur dan kemas. Dalam kajian ini, kajian secara kualitatif telah digunakan.

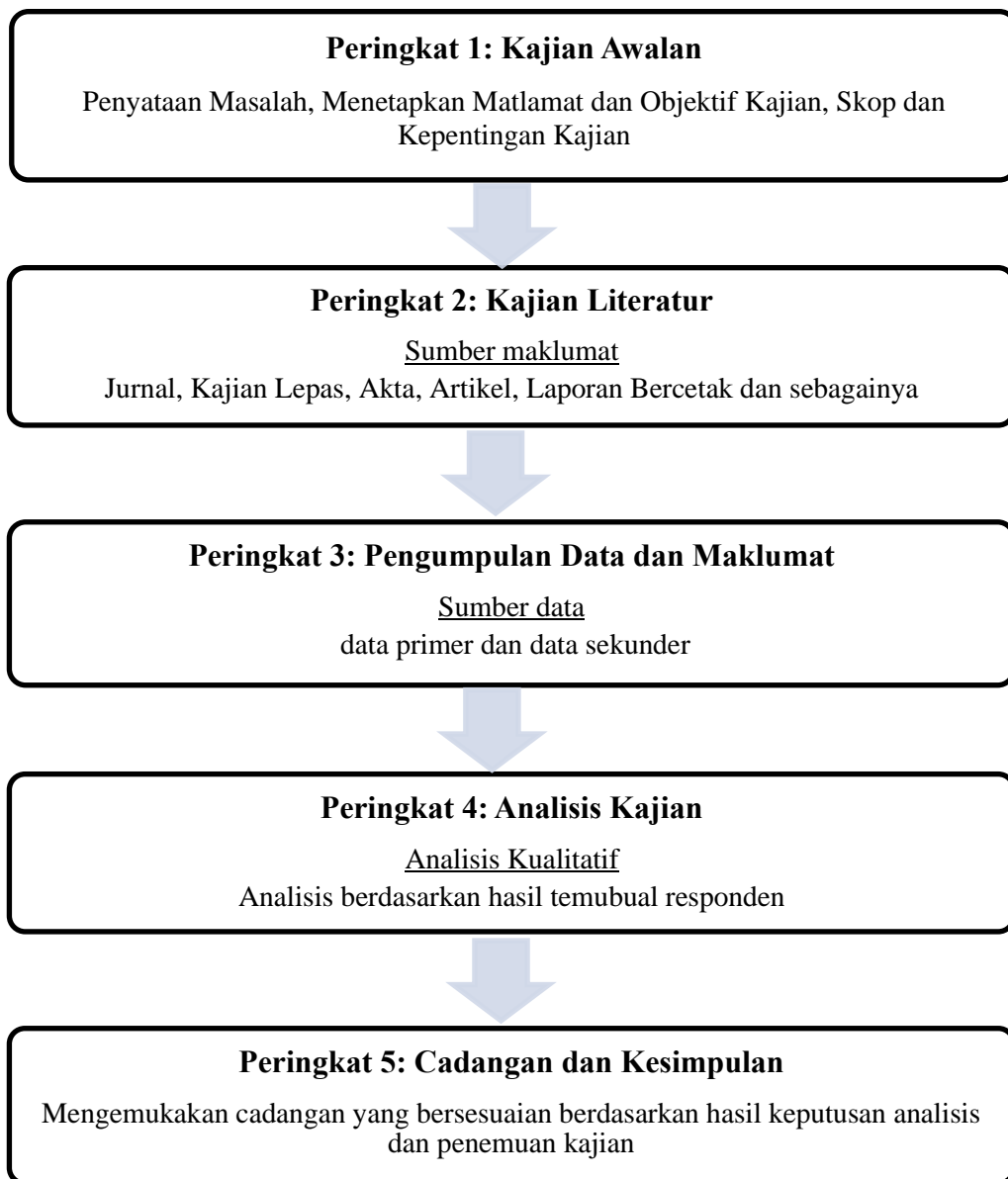
Kajian kualitatif ini memberatkan usaha untuk mencari dan memberikan keterangan serta pemerhatian bukan numerikal walaupun terdapat keterangan yang merujuk kepada statistik. Kebanyakan kajian dalam bidang ini memberikan keterangan, interpretasi, atau makna dalam sesuatu proses komunikasi. Kaedah ini juga lebih merupakan usaha untuk memberikan keterangan tentang sifat dan keadaan manusia dengan menggunakan pandangan umum tentang apa-apa saja tindakan sosial.

Unsur-unsur kemanusiaan seperti emosi, motivasi dan empati biasanya boleh diselidiki dengan kaedah kualitatif (Chua, 2014).

Kajian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan satu pemahaman lebih baik berkaitan maklumat yang diterima secara langsung, laporan yang benar dan petikan perbualan sebenar. Ia bertujuan untuk memahami bagaimana peserta itu menerbitkan makna daripada persekitaran mereka dan bagaimanapun ianya mempengaruhi mereka. Justeru, penyelidikan kualitatif tidak tertumpu ke arah pengutipan maklumat yang banyak. Sebaliknya, kaedah ini berusaha untuk memperoleh maklumat berkualiti dengan memberikan tumpuan terhadap sampel yang kecil.

Dalam menjalankan kajian ini, terdapat beberapa peringkat kajian yang telah dikenalpasti bagi mendapatkan hasil kajian yang baik dan berkualiti. Peringkat kajian yang dicadangkan adalah sebagaimana dalam Rajah 1.1 seperti berikut:





Rajah 1.1: Carta Alir Metodologi Kajian

Sumber: Olahan Penyelidik, 2020

#### 1.7.1.1 Peringkat Kajian Awalan

Pada peringkat ini, kajian awalan dijalankan bagi mendapatkan pemahaman dan pendedahan awal berkaitan isu pengambilan tanah yang melibatkan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan. Dalam melaksanakan kajian ini, beberapa kes pengambilan tanah sebenar berkaitan isu tersebut dikenalpasti dalam pernyataan masalah, menetapkan objektif, skop dan kepentingan kajian. Peringkat ini adalah penting sebagai gambaran menyeluruh tentang kajian ini.

#### 1.7.1.2 Peringkat Kajian Literatur

Peringkat ini merupakan peringkat kajian teoritikal di mana pada peringkat ini akan menekankan tentang jawapan kepada objektif kajian yang berkaitan proses kelulusan pembangunan, kos-kos yang terlibat dengan kelulusan pembangunan dan prinsip-prinsip yang berkaitan penentuan pampasan dalam pengambilan tanah akan dikupas dari segi teori dan perundangan.

Sumber rujukan dalam peringkat ini diperolehi daripada sumber-sumber bercetak seperti jurnal, artikel, perundangan dan lain-lain sumber. Selain itu, rujukan kepada kajian terdahulu juga akan dilaksanakan bagi mendapatkan maklumat berkaitan teori, rekabentuk kajian, prosedur dan kaedah pengumpulan data bagi mendapatkan hasil kajian.

### 1.7.1.3 Peringkat Pengumpulan Data dan Maklumat

Kajian ini akan melibatkan pengumpulan data dan maklumat daripada sumber data iaitu data primer dan data sekunder.

#### i. Data Primer

Sumber data primer ini diperolehi secara terus daripada responden melalui temubual. Bagi mencapai objektif ditetapkan, kaedah temubual telah dilakukan bagi mendapatkan sumber data premier dengan mengadakan perjumpaan secara bersemuka atau melalui telefon dengan responden. Kaedah ini boleh dibahagikan kepada dua bentuk iaitu tidak berstruktur dan berstruktur. Kaedah temubual tidak berstruktur terdiri daripada soalan ringkas yang telah diperjelaskan oleh responden bergantung kepada penyelidik. Manakala kaedah temubual berstruktur telah mempunyai soalan yang telah ditetapkan untuk kesemua responden. Ianya lebih mendalam dan jelas berbanding dengan kaedah temubual tidak berstruktur.

Dalam menjalankan kajian ini, temubual berstruktur dipilih sebagai kaedah dalam memperolehi data bagi menjawab persoalan dan objektif kedua kajian. Terdapat beberapa responden telah dikenalpasti bagi mendapatkan maklumat berkaitan kajian yang sedang dijalankan iaitu pihak-pihak yang terlibat secara langsung dengan pengambilan tanah. Jadual 1.1 menunjukkan senarai responden yang terlibat di dalam sesi temubual yang dijalankan.

Nombor Responden	Jawatan	Jabatan
R1	Ketua Penolong Pengarah (Pembangunan)	Pejabat Tanah dan Galian Johor
R2	Pentadbir Tanah	Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru
R3	Penolong Pentadbir Tanah	Pejabat Tanah Daerah Kulai
R4	Penolong Pentadbir Tanah	Pejabat Tanah Daerah Kota Tinggi
R5	Penolong Pentadbir Tanah	Pejabat Tanah Daerah Pontian
R6	Penilai Daerah	Jabatan Penilaian dan Pekhidmatan Harta Johor Bahru
R7	Pegawai Penilaian Kanan	Jabatan Penilaian dan Pekhidmatan Harta Johor Bahru
R8	Pegawai Penilaian Kanan	Jabatan Penilaian dan Pekhidmatan Harta Johor Bahru
R9	Pegawai Penilaian Kanan	Jabatan Penilaian dan Pekhidmatan Harta Johor Bahru
R10	Pegawai Penilaian	Jabatan Penilaian dan Pekhidmatan Harta Johor Bahru

Jadual 1.1: Senarai Jawatan dan Jabatan Responden

Sumber: Olahan Penyelidik, 2020

## ii. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang telah sedia ada terkumpul yang diperlukan untuk menyokong pemahaman dan penghuraian kajian secara lebih terperinci. Sumber data sekunder boleh diperolehi daripada penulisan ilmiah seperti jurnal, artikel, laporan, akta, pekeliling, garis panduan, buku-buku akademik, kajian penyelidikan terdahulu, keratan akhbar, laman sesawang rasmi dan sebagainya.

Analisis ke atas data sekunder digunakan bagi mengumpul data untuk mencapai objektif pertama dan kedua. Hasil daripada analisis data sekunder ini akan dapat menerangkan secara menyeluruh berkaitan dengan proses kelulusan pembangunan berserta kos-kos yang terlibat secara am dan secara khusus di Negeri Johor berdasarkan peruntukan perundangan sedia ada. Selain itu, penerangan terhadap prinsip-prinsip penentuan pampasan dalam pengambilan tanah juga turut dikupas bagi menyokong dan memperjelas penemuan kajian yang diperolehi daripada data primer.

Secara ringkasnya, peringkat ini mengandungi pencarian, pengumpulan data dan perbincangan terhadap data primer dan data sekunder.

### 1.7.1.4 Peringkat Analisis Kajian

Kajian ini menggunakan pendekatan analisis kualitatif untuk mendapatkan pemahaman sebenar berkaitan permasalahan dan isu yang sedang dikaji. Analisis kualitatif ini dilihat lebih sesuai untuk digunakan dalam kajian ini kerana objektifnya adalah untuk mendapatkan hasil yang jelas, adil, rasional dan munasabah terhadap semua pihak yang terlibat khususnya dalam pengambilan tanah.

Oleh itu, analisis berdasarkan temubual yang dijalankan bersama reponden-responden akan dibuat berdasarkan objektif kedua kajian iaitu untuk mengumpul data berkenaan perkara yang boleh diambil kira dalam penentuan pampasan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan.

Di dalam bab ini, analisis data akan dijalankan berdasarkan hasil temubual yang dilaksanakan bersama reponden-responden terlibat. Pada masa yang sama, analisis yang dijalankan akan berpandukan kepada objektif yang telah digariskan di peringkat awal. Oleh sebab itu, bab ini mengandungi perbincangan terhadap data primer dan data sekunder yang hasil analisis kemudiannya akan dipaparkan dalam bentuk kualitatif.

#### 1.7.1.5 Peringkat Cadangan dan Kesimpulan

Peringkat ini merupakan fasa terakhir dalam kajian di mana hasil analisis data diperingkat sebelumnya akan diperolehi. Berdasarkan hasil analisis tersebut penulis akan mengemukakan beberapa cadangan yang bersesuaian berdasarkan hasil keputusan analisis dan penemuan kajian juga akan dikeluarkan di akhir kajian seiring dengan matlamat kajian yang telah ditetapkan.

## **1.8 Susunatur Bab**

Secara keseluruhannya kajian ini terbahagi kepada 5 bab di mana perbincangan di setiap bab mempunyai perkaitan dan menerangkan keseluruhan kajian. Tujuan pembahagian bab ini adalah bagi memastikan projek sarjana ini menjadi lebih teratur dan sistematik.

### **1.8.1 Bab 1 – Pendahuluan**

Secara umumnya bab pendahuluan akan menerangkan mengenai pengenalan, latar belakang dan isu yang dikaji serta pernyataan masalah. Penetapan matlamat dan objektif kajian yang hendak dicapai ditetapkan berdasarkan isu dan masalah yang dikenalpasti. Skop kajian juga ditetapkan agar objektif kajian yang ditetapkan pada peringkat awal dapat dicapai. Dalam bab ini juga metodologi kajian ditetapkan bagi menentukan kaedah kajian dijalankan kelak.

### **1.8.2 Bab 2 – Proses Kelulusan Pembangunan Dan Prinsip-Prinsip Penentuan Pampasan**

Bab ini menerangkan proses kelulusan pembangunan dan kos-kos yang terlibat dengan kelulusan pembangunan secara am dan proses pembangunan di Negeri Johor secara khusus bagi melihat secara menyeluruh berkaitan sesuatu tanah yang dirancang untuk pembangunan.

Selain itu, prinsip-prinsip yang berkaitan penentuan pampasan dalam pengambilan tanah juga akan dikupas dari segi teori dan perundangan untuk mencari hubungkait antara prinsip-prinsip dalam pengambilan tanah dengan tanah yang telah mendapat kelulusan pembangunan di negeri Johor.

Di dalam bab ini juga, kajian literatur digunakan sebagai penerangan secara teoritikal terhadap kajian yang dijalankan, kajian literatur ini juga dikenali sebagai penulisan ilmiah kerana ianya dihasilkan melalui pembacaan buku, akta, jurnal dan bahan rujukan berkaitan.

### **1.8.3 Bab 3 – Kawasan Kajian**

Bab ini menerangkan perincian kawasan kajian yang digunakan untuk membantu penyelidik dalam menyempurnakan kajian ini. Kawasan kajian yang dipilih ialah Negeri Johor. Penerangan akan merangkumi tiga kes sebenar bagi pengambilan tanah yang telah mempunyai kelulusan pembangunan yang diperolehi daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Johor Bahru.

### **1.8.4 Bab 4 – Analisis Kajian**

Dalam bab ini, kajian akan dilakukan terhadap data-data yang diperolehi daripada temubual yang dijalankan. Kesemua data yang diperolehi dalam kajian ini akan dikumpul dan dianalisis menggunakan kaedah analisis kualitatif di dalam bab ini

### **1.8.5 Bab 5 – Cadangan dan Kesimpulan**

Bab 5 merupakan bab terakhir yang mengandungi perbincangan ke atas hasil kajian secara keseluruhan merangkumi rumusan pencapaian objektif kajian dan mengemukakan cadangan-cadangan kajian. Bab ini juga menjelaskan limitasi kajian dan mencadangkan kajian-kajian lanjutan yang boleh dilaksanakan pada masa akan datang.



## RUJUKAN

- Abu Bakar Hj Ibrahim (2007). Peranan Perunding Tanah Dalam Proses Permohonan Serah Balik Dan Kurnia Semula (SBKS) Dalam Negeri Johor. Thesis Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia.
- Adibah Awang (1991). Serah Balik Kurnia Semula Tanah Di Negeri Johor. The Surveyor.
- Akta Pengambilan Tanah 1960 (2014). Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) Dan Kaedah-Kaedah Dan Perintah-Perintah & Ordinan Pengambilan Tanah (Pampasan) (Peruntukan Khas) 1948 (P.T.M. Ord. 21/148). Hingga 25 Mac 2015. Kuala Lumpur. International Law Book Services.
- Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (2016). Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) & Perintah. Hingga 1 April 2016. Kuala Lumpur. International Law Book Services.
- Chin Wen Aun (2016). 'A Practical Conceptual Enhancement Model For The Development Proposal Approval Process'. Thesis Ijazah Doktor Falsafah (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Fakulti Geionformasi Dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.
- Chua, P. Y. (2014). Kaedah Penyelidikan. Kuala Lumpur: Mc Graw Hill Education Malaysia Sdn Bhd.
- Hua, A.K. (2016): Pengenaln Rangkakerja Metodologi dalam Kajian Penyelidikan: Satu Kajian Literatur. – Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities 1(2): 17-24.
- Ismail Omar (2020). Edisi Ke-3 Pengambilan Tanah (Akta Pengambilan Tanah 1960 Akta 486 pindaan). Pustaka Firdausi, Johor Bahru, ISBN 978-967-1014-2-3
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Malaysia. (2002). Bab 8: Proses & Prosedur Perancangan. Kuala Lumpur. Ensiklopedia Undang-Undang Dan Pentadbiran Perancangan Bandar Dan Desa.

- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor (2020). Diakses daripada [https://jpbd.johor.gov.my/images/jpbd\\_muatturun/Bahan\\_DRSNJ2030/Ringkasan\\_Eksekutif\\_DRSNJ2030.pdf](https://jpbd.johor.gov.my/images/jpbd_muatturun/Bahan_DRSNJ2030/Ringkasan_Eksekutif_DRSNJ2030.pdf)
- Kanun Tanah Negara 1965 (2015). Kanun Tanah Negara (Akta 56/ 1965) & Peraturan-Peraturan. Hingga 10 Januari 2015. Kuala Lumpur. International Law Book Services.
- Low Wee How (2006). Pengeluaran Hakmilik Blok Selepas Kelulusan Serahbalik Kurniasemula Di Negeri Johor. Thesis Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Fakulti Kejuruteraan Sains Dan Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia.
- Majlis Perbandaran Kulai (2020). Unit Pusat Setempat (OSC). Diakses daripada <http://www.mpkulai.gov.my>
- Mazlan Bin Ismail (2008). Pemantapan Proses Menentukan Pampasan Mencukupi Dalam Pengambilan Tanah Di Negeri Kedah Darul Aman. Thesis Ijazah Doktor Falsafah (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geionformasi. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mazlan Ismail (2012). Konsep pampasan mencukupi.In:Pengambilan tanah: Teori & amalan.Pustaka Firdausi, Johor Bahru, pp. 173-182.ISBN 978-967-1014-2-3
- Mohamad Azim Bin Rosdi (2019). Faktor-Faktor Yang Diambil Kira Dalam Penentuan Pampasan Pengambilan Tanah Bawah Tanah. Thesis Ijazah Sarjana Muda Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Fakulti alam Bina Dan Ukur. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Rozaidi Md Yusoff (2004). Kajian tentang prosedur tukar syarat dan pecah bahagi tanah pertanian kepada bangunan kajian kes : MBBJ dan MPJBT. Universiti Teknologi Malaysia.
- Noni Harianti Bt Junaidi dan Dani B. Salleh (2018). Masalah-masalah dalam Kelulusan Merancang Pembangunan Perumahan. Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH). Muka surat 36 - 44.
- Noor ‘Ashikin Binti Hamid, Noraida Binti Harun dan Nazli Bin Ismail @ Nawang (2011). Pengambilan Tanah bagi Pembangunan Ekonomi: Isu dan Penyelesaian. The Malaysian Journal of Law and Society (JUUM). Muka surat 135-148.

Norhidayah Md Yunus (2008). Gelagat Peserta FELCRA Terhadap Pampasan Dalam Pengambilan Tanah Menurut Pendekatan Humanism. Thesis Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Fakulti Geionformasi Dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.

Othman Mohamed (2001). Penulisan Tesis dalam Bidang Sains Sosial Terapan. Serdang: Penerbit Universiti Putra Malaysia.