

PENGETAHUAN MASYARAKAT BERKENAAN LEMBAGA RAYUAN DALAM  
PEMBANGUNAN TANAH DI MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU

SITI HAMNAH BINTI ABD HASHIM

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

PENGETAHUAN MASYARAKAT BERKENAAN LEMBAGA RAYUAN DALAM  
PEMBANGUNAN TANAH DI MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU

SITI HAMNAH BINTI HASHIM

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

JULAI 2022

## **DEDIKASI**

Teristemewa buat

**Mak dan Arwah Ayah,**

*Sanah binti Mahat dan Abd Hashim bin Hasbullah*

Terima kasih untuk pengorbanan dan kasih sayang.

**Rakan-Rakan,**

*Nordiyana Karim, Siti Nurhidayah Ramli dan rakan-rakan pejabat dan majikan RA*

*Planning & Management Services*

Terima kasih untuk idea, menjadi pendengar dan pemberi dorongan.

**Pensyarah,**

*Dr. Wan Ibrisam Fikry bin Wan Ismail*

Terima kasih untuk ilmu, bimbingan dan tunjuk ajar.

## **TERIMA KASIH**

## **PENGHARGAAN**

### **BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM**

Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Penyayang. Alhamdulillah segala puji bagi Allah yang telah memberikan rahmat dan kesejahteraan kepada hamba-Nya.

Dengan izin Allah, tesis ini dapat disiapkan dalam tempoh masa yang ditetapkan.

Semoga kajian ini dapat memberikan manfaat kepada masyarakat di luar sana.

Saya mengambil kesempatan ini, mengucapkan ribuan terima kasih kepada penyelia tesis iaitu Dr. Wan Ibrisam Fikry bin Wan Ismail, di atas tunjuk ajar dan masa yang berharga dalam menasihati saya sepanjang penyelidikan ini. Ucapan ribuan terima kasih juga kepada rakan seperjuangan Nordiyana binti Karim yang tidak jemu memberikan kata semangat dan motivasi dalam menyiapkan projek sarjana ini.

Semoga kajian ini dapat sedikit sebanyak memberikan manfaat dan semoga kita sentiasa mendapat berkat dan rahmat dari Allah S.W.T di atas ilmu yang dikurniakan.

## ABSTRAK

Proses perbandaran yang kiat pesat berlangsung menunjukkan satu penanda aras ke arah peningkatan ekonomi Malaysia. Proses perbandaran dan pembangunan tanah tidak hanya terhad kepada pembangunan di kawasan bandar-bandar besar, namun pembangunan tanah juga berlaku di pinggir-pinggir bandar. Negeri Johor Merupakan salah satu negeri yang mempunyai pendapatan atau Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) yang tinggi di Malaysia. Negeri Johor juga terlibat dengan projek atau program pembangunan yang mempunyai impak tinggi seperti Landasan Berkembar Elektrik Gemas ke Johor Bahru dan Projek Rapit Transit System Link (RTS Link) dan sebagainya. Walau bagaimanapun, setiap pembangunan tanah ini perlu mendapatkan kebenaran dan kelulusan dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) atau Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT). Oleh yang demikian adalah penting untuk mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang (KM) sebelum pembangunan tanah dimulakan. Walau bagaimanapun, tidak semua permohonan KM yang dipohon akan diluluskan oleh PBPT dan terdapat juga permohonan KM yang ditolak oleh PBPT. Melalui peruntukan Akta 172, Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan (KKLR) 1988 telah diperkenalkan bagi membantu pemohon yang merasa terkilan dengan keputusan PBT atau PBPT untuk mengemukakan rayuan. KKLR ini adalah tidak hanya tertakluk kepada keputusan terhadap penolakan KM namun terdapat pekara lain yang boleh dipertimbangkan dalam Lembaga Rayuan. Sehubungan dengan itu, kajian ini dijalankan bagi memberikan pendedahan kepada masyarakat tentang fungsi dan peranan Lembaga Rayuan dalam pembangunan tanah. Hal ini bagi memastikan masyarakat dapat memanfaatkan peruntukan yang ada dan dalam masa yang sama bagi memastikan PBPT dapat membuat pertimbangan yang sewajarnya dalam pemberian sesuatu keputusan. Lembaga Rayuan ini juga sebagai satu medium '*check and balance*' dalam proses pembangunan.

## **ABSTRACT**

The speed of urbanization serves as a barometer for Malaysia's economic expansion. Land development occurs not only in densely populated urban centers, but also in the suburbs, as a result of the urbanization process. One of Malaysia's states with a high Gross Domestic Product (GDP) is Johor State. The Gemas Electric Double Track to Johor Bahru and the Rapit Transit System Link (RTS Link) Project, among others, are high-impact development projects or initiatives in which the State of Johor is also actively involved. However, the Local Authority (PBT) or the Local Planning Authority must grant authorization and consent for any development of this area (PBPT). Therefore, it's critical to have planning permission (KM) clearance before starting any property development. However, not all KM applications will be accepted by PBPT, and PBPT occasionally rejects KM applications. The Board of Appeal Rules (KKLR) 1988 were established through the terms of Act 172 to make it easier for applicants who were disappointed by a PBT or PBPT judgement to file an appeal. The decision to reject KM is not the only factor that will affect the KKLR; the Appeal Board may also take other factors into account. Therefore, the purpose of this study was to inform the public about the duties and significance of the Board of Appeal in the field of land development. This is done to ensure that the community can benefit from the current rules and that PBPT will take the proper factors into account when reaching a decision. In the course of development, the Board of Appeal also acts as a "check and balance" mechanism.

## SENARAI KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>TAJUK</b>	<b>M/S</b>
	<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>xiv</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xvi</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xxviii</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xx</b>
<b>1</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1</b>
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Kajian	7
	1.4 Objektif Kajian	7
	1.5 Skop Kajian	7
	1.6 Kepentingan Kajian	8
	1.6.1 Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT)	8
	1.6.2 Pemohon atau Perayu	9
	1.6.3 Ahli Profesional (Jururancang)	9
	1.6.4 Penyelidik dan Pelajar	9

1.7	Metodologi Kajian	10
1.7.1	Peringkat 1: Kajian Awalan	11
1.7.2	Peringkat 2: Kajian Literatur	12
1.7.3	Peringkat 3: Pengumpulan Data	12
1.7.4	Peringkat 4: Analisis Kajian	13
1.7.5	Peringkat 5: Penemuan dan Kesimpulan	13
1.8	Susunatur Bab	14
1.8.1	Bab 1: Pengenalan	14
1.8.2	Bab 2: Kajian Literatur	14
1.8.3	Bab 3: Kajian Kes Lembaga Rayuan	15
1.8.4	Bab 4: Analisis Kajian	15
1.8.5	Bab 5: Penemuan dan Kesimpulan	15
1.9	Rumusan	15
<b>2</b>	<b>KAJIAN LITERATUR</b>	<b>16</b>
2.1	Pendahuluan	16
2.2	Proses Pembangunan Tanah di Malaysia	17
2.2.1	Pembangunan Tanah Berdasarkan Peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)	22
2.2.2	Pembangunan Tanah Berdasarkan Peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)	25
2.3	Pembangunan Tanah di Negeri Johor	28
2.3.1	Permohonan Kebenaran Merancang (KM)	28
2.3.2	Permohonan Serah Balik Kurnia Semula (SBKS)	33



2.3.3	Permohonan Pelan Jalan, Parit dan Bangunan (Akta 133)	35
2.4	Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) sebagai Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT)	37
2.4.1	Definisi Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT)	37
2.4.2	Fungsi Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT)	37
2.5	Lembaga Rayuan Berdasarkan Peruntukan Akta 172	38
2.5.1	Definisi dan Fungsi Lembaga Rayuan	39
2.5.2	Perkara-perkara yang boleh dibawa ke Lembaga Rayuan	43
2.5.3	Statistik Permohonan Kes Lembaga Rayuan Di Semenanjung Malaysia	45
2.6	Lembaga Rayuan Negeri Johor	46
2.6.1	Kaedah Lembaga Rayuan Negeri Johor, 2008	47
2.6.2	Proses Rayuan dalam Lembaga Rayuan Negeri Johor	49
2.6.3	Bilangan Kes yang telah Didaftarkan di Lembaga Rayuan Negeri Johor	50
2.7	Lembaga Rayuan Negeri Terpilih (Lembaga Rayuan Pulau Pinang)	51
2.7.1	Kaedah Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang	52
2.7.2	Proses Rayuan dalam Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang	53

	2.7.3 Bilangan Kes yang telah Didaftarkan Dalam Lembaga Rayuan Negeri Pulau Pinang	55
	2.8 Rumusan	56
<b>3</b>	<b>KAJIAN KES</b>	<b>58</b>
	3.1 Pendahuluan	58
	3.2 Lokasi dan Latar Belakang Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	59
	3.3 Statistik Permohonan Kebenaran Merancang (KM) di MBJB dan Perbandingan Kes Lembaga Rayuan	62
	3.4 Pusat Pakar Bersalin Tebrau Sdn. Bhd. Dan Eversonic Sdn. Bhd.	65
	3.4.1 Latar Belakang Kes: Pusat Pakar Bersalin Sdn. Bhd. Melawan Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	65
	3.4.2 Latar Belakang Kes: Eversonic Sdn. Bhd. Melawan Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	69
	3.5 Rumusan	73
<b>4</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	<b>75</b>
	4.1 Pendahuluan	75
	4.2 Analisis Melalui Borang Soal Selidik	75
	4.2.1 Bahagian A: Analisis Latar Belakang Responden	76

4.2.2	Bahagian B: Analisis Pengetahuan Tentang Lembaga Rayuan Negeri Johor	78
4.3	Rumusan Analisis Tahap Pengetahuan Responden Berkenaan Lembaga Rayuan	101
4.4	Analisis Melalui Temu Bual	102
4.4.1	Temu Bual Responden 1: Wakil Defendan Lembaga Rayuan (MBJB)	103
4.4.2	Temu Bual Responden 2: Pengerusi Lembaga Rayuan Negeri Johor	106
4.4.3	Temu Bual Responden 3: Ahli Lembaga Rayuan Negeri Johor	107
4.4.4	Analisis Temu Bual Ketiga-Tiga Responden	108
4.5	Rumusan	112
<b>5</b>	<b>PENEMUAN DAN KESIMPULAN</b>	<b>114</b>
5.1	Pendahuluan	114
5.2	Penemuan dan Pencapaian Objektif Kajian	114
5.2.1	Penemuan dan Pencapaian Objektif Kajian Pertama	115
5.2.2	Penemuan dan Pencapaian Objektif Kajian Kedua	117
5.2.3	Rumusan Penemuan dari Objektif Kajian	119
5.3	Cadangan Penambahbaikan	120
5.3.1	Cadangan Penambahbaikan Pengetahuan Masyarakat	120
5.3.2	Cadangan Penambahbaikan Lembaga Rayuan	121

	Negeri Johor	
5.4	Limitasi Kajian	122
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	123
5.5.1	Kajian Perbandingan Kes di antara Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) di Negeri Johor	123
5.5.2	Kajian Implikasi Lembaga Rayuan ke atas Pembangunan Tanah berdasarkan kepada Kajian Kes Terpilih	124
5.6	Rumusan	124

## **SENARAI JADUAL**

<b>NO</b>	<b>TAJUK</b>	<b>M/S</b>
1.1	Statistik KM Yang Diterima Oleh Unit Pusat Setempat (OSC) di Seluruh Malaysia	2
1.2	Jumlah Kes Lembaga Rayuan Seluruh Malaysia Sehingga Tahun 2019	3
1.3	Bilangan Kes Yang Dibawa ke Lembaga Rayuan Negeri Johor	5
1.4	Jumlah Kes Lembaga Rayuan Bagi Setiap PBT	6
1.5	Rekabentuk dan Prosedur Kajian	10
2.1	Kronologi Penambahbaikan OSC Yang Telah Diperkenalkan Oleh KPKT	20
2.2	Kategori Kebenaran Merancang	31
2.3	Seksyen 36 dan Perkara Yang Berkaitan Dengan Seksyen 36, Akta 172	41
2.4	Jumlah Kes Lembaga Rayuan Negeri Semenanjung Malaysia Sehingga Tahun 2019	47
2.5	Kandungan Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan Negeri Johor, 2008	49
2.6	Senarai Ahli Lembaga Rayuan Terkini	50
2.7	Rekod Pendaftaran Bagi Permohonan Kes Lembaga Rayuan Negeri Johor Tahun 2008 hingga Jun 2021	52
2.8	Bilangan Kes Mengikut Peruntukan Akta 172	53
2.9	Kandungan Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan Pulau Pinang, 2015	54

2.10	Statistik Bilangan Kes Lembaga Rayuan Pulau Pinang	57
3.1	Jumlah Permohonan KM Yang Diterima oleh MBBJ Dari Tahun 2007 hingga Tahun 2022	65
3.2	Senarai Kes Yang Dibawa Ke Lembaga Rayuan Mengikut PBT	65
3.3	Senarai Kes Lembaga Rayuan Bagi MBBJ	66
3.4	Ringkasan Permohonan Rayuan dan Keputusan LR Negeri Johor	76
4.1	Maklumbalas Responden Berkenaan Fungsi dan Peranan LR	82
4.2	Jawapan Responden Berkenaan Perkara-Perkara Yang Boleh Dirayu Dalam LR	89
4.3	Perbandingan Antara Perkara Yang Diperuntukkan Dalam Akta dan Jawapan Yang Diberikan Oleh Responden	92
4.4	Tindakan Yang Diambil Oleh Pemohon Sekiranya Permohonan KM Ditolak	95
4.5	Cadangan Penambahbaikan LR Negeri Johor	98
4.6	Senarai Kes Yang Telah Bersidang Dalam LR Negeri Johor	110
4.7	Kriteria Pertimbangan Lembaga Rayuan	113
5.1	Perkara Yang Boleh Dirayu Dalam Lembaga Rayuan	117
5.2	Perkaitan Antara Objektif Kajian dan Penemuan Kajian	120
5.3	Cadangan Penambahbaikan Bagi Meningkatkan Pengetahuan Masyarakat Tentang Lembaga Rayuan Negeri Johor	122

## SENARAI RAJAH

<b>NO</b>	<b>TAJUK</b>	<b>M/S</b>
1.1	Carta Alir Proses Kajian	11
1.2	Carta Alir Proses Kajian Yang Digunakan Oleh Pengkaji	12
2.1	Proses Permohonan Pelan Pembangunan Tanah (OSC, 2019)	23
2.2	Proses Yang Terlibat Dalam Pembangunan Tanah di Malaysia	33
2.3	Peringkat Atau Proses Yang Terlibat Dalam Kajian Penulis	34
2.4	Proses yang Terlibat Dengan Kelulusan Hal Tanah	36
2.5	Proses Rayuan Lembaga Rayuan Negeri Johor	51
2.6	Carta Proses Lembaga Rayuan Pulau Pinang	56
3.1	Kawasan Pentadbiran MBBJ Rancangan Tempatan Daerah (Penggantian), 2025	62
3.2	Carta Alir Proses Permohonan Kebenaran Merancang di MBBJ	63
4.1	Pecahan Umur Responden	79
4.2	Pecahan Responden Mengikut Profesion Kerjaya	80
4.3	Pengetahuan Berkenaan Kewujudan Lembaga Rayuan Negeri Johor	81
4.4	Analisis Data Kualitatif Menggunakan Perisian Nvivo12	87
4.5	Pandangan Responden Berkenaan Fungsi dan Peranan LR	87
4.6	Pengetahuan Tentang Perkara-Perkara Yang Boleh Dirayu Dalam Lembaga Rayuan	88

4.7	Maklumbalas Responden Tentang Perkara-Perkara Yang Boleh Dirayu Dalam Lembaga Rayuan	91
4.8	Maklumbalas Responden Berkenaan Perkara Yang Boleh Dirayu Dalam Lembaga Rayuan	91
4.9	Maklum Balas Responden Berkenaan Pengalaman KM Yang Ditolak	94
4.10	Tindakan yang Diambil Sekiranya Permohonan KM Ditolak Oleh PBT	96
4.11	Maklumbalas Responden Berkenaan Tindakan Yang Akan Diambil Sekiranya Permohonan KM Ditolak	97
4.12	Cadangan Penambahbaikan Bagi Meningkatkan Pengetahuan Masyarakat Berkenaan LR, Negeri Johor	102
4.13	Cadangan Meningkatkan Pengetahuan Masyarakat Berkenaan LR	102
4.13	Cadangan Meningkatkan Pengetahuan Masyarakat Berkenaan LR	102



## SENARAI SINGKATAN

BP	-	Blok Perancangan
BPENJ	-	Bahagian Perancangan Ekonomi Negeri Johor
BPK	-	Blok Perancangan Kecil
CCC	-	Sijil Penyiapan dan Pematuhan
DPN2	-	Dasar Perbandaran Negara 2
KM	-	Kebenaran Merancang
KDNK	-	Keluaran Dalam Negara Kasar
KKLRP	-	Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan Perancangan
KML	-	Kebenaran Merancang Susunatur
KPKT	-	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
KTN	-	Kanun Tanah Negara
LCP	-	Laporan Cadangan Pemajuan
LR	-	Lembaga Rayuan
MBIP	-	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri
MBJB	-	Majlis Bandaraya Johor Bahru
MBPG	-	Majlis Bandaraya Pasir Gudang
MBPP	-	Majlis Bandaraya Pulau Pinang
MBSP	-	Majlis Bandaraya Seberang Perai
MDKT	-	Majlis Daerah Kota Tinggi
MDL	-	Majlis Daerah Labis
MDM <sub>sg</sub>	-	Majlis Daerah Mersing
MDP	-	Majlis Daerah Pontian
MDS	-	Majlis Daerah Segamat
MDT	-	Majlis Daerah Tangkak

MDYP	-	Majlis Daerah Yong Peng
MPBP	-	Majlis Perbandaran Batu Pahat
MPK	-	Majlis Perbandaran Kluang
MPKu	-	Majlis Perbandaran Kulai
MPM	-	Majlis Perbandaran Muar
MPP	-	Majlis Perbandaran Pengerang
OSC	-	Unit Pusat Setempat
PB	-	Pelan Bangunan
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PBPT	-	Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan
PMJ	-	PLANMalaysia@Johor
R1	-	Responden 1
R2	-	Responden 2
R3	-	Responden 3
RFN3	-	Rancangan Fizikal Negara Ketiga
RTD	-	Rancangan Tempatan Daerah
SBKS	-	Serah Balik Kurnia Semula
TIA	-	Laporan Kesesakan Lalulintas
UKM	-	Universiti Kebangsaan Malaysia
UTM	-	Universiti Teknologi Malaysia

## SENARAI LAMPIRAN

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MS</b>
A	Borang Soal Selidik	131
B	Borang Temu Bual (Semi Struktur)	136
C	Surat Permohonan Mendapatkan Maklumat dari PLANMalaysia@Johor	139
D	Surat Permohonan Mendapatkan Maklumat dari Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	140

## **BAB 1**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Pendahuluan**

Setiap pembangunan tanah di Malaysia akan dimulakan dengan mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang (KM) dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) atau Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT). Bermula dengan KM yang diberikan oleh PBPT, proses pembangunan tanah seterusnya dapat diteruskan dengan lain-lain permohonan seperti Permohonan Serah Balik Kurnia Semula (SBKS), Permohonan Pelan Bangunan, Permohonan Pelan Jalan dan Parit dan sebagainya. Keputusan yang diberikan oleh PBPT atau PBT terhadap sesuatu permohonan KM iaitu samada diluluskan atau ditolak akan menentukan sama ada sesuatu pembangunan dapat dibangunkan atau tidak.

Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) melalui Subseksyen 2(1) mendefinisikan Kebenaran Merancang (KM) sebagai satu kebenaran yang diberikan dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan pemajuan. Manakala pemajuan menurut Seksyen 2(1) adalah menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja kejuruteraan yang lain yang seumpama pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah dan 'memajukan' hendaklah ditafsir sewajarnya.

## 1.2 Penyataan Masalah

Sebagaimana yang telah dijelaskan di bahagian pendahuluan, mana-mana pembangunan tanah yang hendak dibangunkan, perlulah mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang (KM) terlebih dahulu dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) atau Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT). Kegagalan dalam mendapatkan kelulusan KM ini secara langsung akan mendatangkan kesan kepada pembangunan tanah tersebut.

Di Malaysia terdapat sebanyak 151 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang menerima dan memproses permohonan KM. PBT ini pula adalah terdiri dari Majlis Daerah, Majlis Perbandaran, Majlis Bandaraya dan Dewan Bandaraya. Merujuk kepada Laman Web Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), sehingga tahun 2022 terdapat sebanyak 172,089 permohonan KM yang telah diterima oleh Unit Pusat Setempat (OSC) di seluruh Malaysia. Statistik permohonan KM yang diterima dan diproses adalah sebagaimana Jadual 1.1 berikut:

Jadual 1.1: Statistik KM Yang Diterima Oleh Unit Pusat Setempat,  
(OSC) di Seluruh Malaysia

<b>Status Permohonan</b>	<b>Jumlah Permohonan</b>	<b>Peratus (%)</b>
P : Proses	2,104	1.22
L : Lulus	79,798	46.37
T : Tolak	17,688	10.28
B : Batal	4,154	2.41
U : Ubahsuai	48	0.03
K : Tangguh	667	0.39
LS : Lulus Syarat	66,573	38.69
R : Rekod	1,057	0.61
<b>Jumlah</b>	<b>172,089</b>	<b>100.00</b>

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, KPKT (2022)

Jadual 1.1 tersebut menunjukkan jumlah permohonan KM yang diterima dari oleh Unit Pusat Setempat (OSC) di seluruh Malaysia dari bulan April, 2007 sehingga bulan Januari, 2022. Daripada jumlah tersebut sebanyak 79,798 atau 46.37 peratus permohonan telah mendapat kelulusan penuh. Manakala 66,573 permohonan atau menyamai 38.69 peratus diluluskan dengan syarat. Namun begitu, dari keseluruhan permohonan KM yang diterima oleh OSC, terdapat 17,688 atau 10.28 peratus telah ditolak. Jumlah permohonan KM yang ditolak ini bukanlah satu jumlah yang kecil dan sekiranya ianya dapat dipertimbangkan semula untuk kelulusan maka ianya akan memberikan impak yang besar kepada pembangunan di sesebuah kawasan.

Berdasarkan kepada data yang diperolehi dari PLANMalaysia didapati bahawa jumlah kes yang dibawa ke Lembaga Rayuan (LR) setakat tahun 2019 adalah sebanyak 1,518 kes termasuk Wilayah Persekutuan. Negeri Johor pada tahun 2019 hanya mencatatkan 40 kes sahaja dan jumlah ini adalah rendah jika dibandingkan dengan negeri lain seperti Pulau Pinang, Selangor dan Perak. Jadual 1.2 menunjukkan statistik permohonan kes di LR seluruh Malaysia sehingga tahun 2019. Berdasarkan kepada data pada jadual 1.2 tersebut, pengkaji berpendapat adalah penting untuk mengetahui tahap pengetahuan masyarakat tentang LR dan adakah pengetahuan yang rendah ini merupakan salah satu faktor kes LR Negeri Johor lebih rendah berbanding negeri-negeri lain.

Jadual 1.2: Jumlah Kes Lembaga Rayuan Seluruh Malaysia  
Sehingga Tahun 2019

<b>Bil</b>	<b>Negeri</b>	<b>Tahun Warta</b>	<b>Bilangan Kes</b>	<b>Peratus (%)</b>
1.	Perlis	2018	-	-
2.	Kedah	2018	71	4.9
3.	Pulau Pinang	2015	644	44.0
4.	Perak	2012	178	12.1
5.	Selangor	2003	464	31.6
6.	Pahang	2005	-	-
7.	Kelantan	1990	31	2.1
8.	Terengganu	1995	28	1.9
9.	Negeri Sembilan	2002	9	0.6

10.	Melaka	2004	2	0.1
11.	Johor	2008	40	2.7
<b>Jumlah</b>			<b>1467</b>	<b>100.00</b>
12.	Wilayah Persekutuan (Kementerian Wilayah Persekutuan)	1997	51	100.00
<b>Jumlah</b>			51	100.00
<b>Jumlah Keseluruhan</b>			<b>1518</b>	<b>100.00</b>

Draft Kajian Penggubalan Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan Perancangan  
(KKLRP), PLANMalaysia, 2019

Merujuk kepada Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Bahagian IV, Seksyen 36, memperuntukkan mana-mana permohonan KM yang ditolak yang menyebabkan pemohon merasa terkilan dengan keputusan yang diberikan oleh PBT boleh mengemukakan permohonan kepada LR. Walau bagaimanapun, sejauh mana pemohon atau pihak terlibat memahami fungsi dan peranan LR. Selain dari itu, berdasarkan kepada data yang diperolehi dari Pejabat Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri Johor, mendapati bahawa kebanyakan permohonan yang dibawa ke LR adalah lebih kepada permohonan KM yang ditolak. Sedangkan, LR juga berfungsi untuk mendengar lain-lain perkara sebagaimana yang diperuntukkan oleh Akta 172.

Oleh yang demikian, kajian ini dijalankan bagi mengupas peranan LR dan memberikan pemahaman kepada pemohon atau pihak terlibat bahawa setiap permohonan KM yang ditolak boleh dipertimbangkan semula dalam LR. Kajian ini juga diharap dapat memberikan pendedahan kepada masyarakat terutamanya pihak yang terlibat bahawa, LR sebenarnya diwujudkan bukan sahaja untuk mempertimbangkan KM yang ditolak, bahkan terdapat perkara lain yang boleh dipertimbangkan dalam LR sebagaimana yang diperuntukkan dalam Akta 172.

Jadual 1.3 menunjukkan bahawa hanya terdapat satu (1) jenis permohonan sahaja yang dimohon ke LR iaitu di bawah Seksyen 23(1)(a) iaitu terkilan atas keputusan yang dibuat oleh PBT. Manakala bagi perkara-perkara lain adalah tidak dipohon dalam Lembaga Rayuan Negeri Johor. Selain itu juga, di Negeri Johor terdapat 32 kes telah bersidang dan daripada jumlah tersebut 16 kes telah pun dimenangi oleh perayu dan 16 lagi dimenenangi oleh PBT. Oleh yang demikian, kajian ini dijalankan bagi mengkaji kriteria pertimbangan bagi kelulusan dalam LR.

Jadual 1.3: Bilangan Kes Yang Dibawa ke Lembaga Rayuan Negeri Johor

Bil.	Jenis Kes Mengikut Peruntukan Akta 172	Bilangan Kes (Dari tahun ditubuhkan sehingga Jun 2021)						
		Terima	Dengar		Tangguh	Tarik Diri	Menang	
			Selesai	Sedang			PBT	Perayu
1.	Perenggan 23(1)(a)	48	32	2	-	14	16	16
2.	Perenggan 23(1)(b)	-	-	-	-	-	-	-
3.	Subseksyen 25(9)	-	-	-	-	-	-	-
4.	Subseksyen 30(2)	-	-	-	-	-	-	-
5.	Subseksyen 30(7)	-	-	-	-	-	-	-
6.	Subseksyen 35C	-	-	-	-	-	-	-
7.	Subseksyen 35D	-	-	-	-	-	-	-
8.	Subseksyen 35E	-	-	-	-	-	-	-
9.	Lain-lain	-	-	-	-	-	-	-

Monograf Lembaga Rayuan Negeri Johor, 2021

Oleh kerana, LR adalah sebuah badan yang ditubuhkan dalam setiap negeri maka data permohonan yang dibawa ke LR bagi setiap negeri adalah sukar untuk diperolehi. Oleh yang demikian, pengkaji hanya dapat menggunakan data dan maklumat yang diperolehi dari Lembaga Rayuan Negeri Johor sahaja. Berdasarkan



kepada Monograf Lembaga Rayuan 2021, terdapat sebanyak 48 kes yang telah dipohon dalam LR bagi tempoh 13 tahun iaitu dari tahun 2008 hingga tahun 2021. Di Negeri Johor, Majlis Perbandaran Muar (MPM) mencatatkan kes LR yang tertinggi iaitu sebanyak 10 kes, manakala Majlis Perbandaran Batu Pahat (MPBP) mencatatkan kes kedua tertinggi iaitu sebanyak 9 kes, Majlis Daerah Pontian (MDP) mencatatkan kes ketiga tertinggi iaitu sebanyak 8 kes dan Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) mencatatkan kes keempat tertinggi iaitu sebanyak 6 kes. Manakala terdapat 5 PBT yang tidak mempunyai kes yang dibawa ke LR iaitu Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP), Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG), Majlis Perbandaran Pengerang (MPP), Majlis Daerah Labis (MDL) dan Majlis Daerah Yong Peng (MDYP). Jadual 1.4 berikut menunjukkan jumlah kes bagi setiap PBT sepanjang tahun 2008 hingga tahun 2021.

Jadual 1.4: Jumlah Kes Lembaga Rayuan Bagi Setiap PBT

<b>Bil</b>	<b>Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)</b>	<b>Jumlah Kes di LR</b>
1.	Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	6
2.	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP)	-
3.	Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG)	-
4.	Majlis Perbandaran Kulai (Mpkul)	3
5.	Majlis Perbandaran Kluang (MPK)	3
6.	Majlis Perbandaran Muar (MPM)	10
7.	Majlis Perbandaran Batu Pahat (MPBP)	9
8.	Majlis Perbandaran Pengerang (MPP)	-
9.	Majlis Daerah Kota Tinggi (MDKT)	3
10.	Majlis Daerah Mersing (MDMmsg)	1
11.	Majlis Daerah Pontian (MDP)	8
12.	Majlis Daerah Segamat (MDS)	3
13.	Majlis Daerah Yong Peng (MDYP)	-
14.	Majlis Daerah Labis (MDL)	-
15.	Majlis Daerah Tangkak (MDT)	1
16.	Majlis Daerah Simpang Renggam (MDSG)	1
<b>Jumlah Kes</b>		<b>48</b>

Monograf Lembaga Rayuan Negeri Johor, 2021

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat kajian ini adalah untuk memahami dengan lebih jelas fungsi dan peranan Lembaga Rayuan (LR) dan kepentingannya dalam pembangunan tanah. Oleh yang demikian, kajian ini dijalankan bagi melihat sejauh mana kefahaman masyarakat terhadap fungsi LR dalam mempertimbangkan kes-kes rayuan perancangan. Kajian ini juga dijalankan bagi memahami kriteria pertimbangan oleh ahli LR dalam memberikan kelulusan bagi sesuatu permohonan.

### **1.4 Objektif Kajian**

Bagi memastikan matlamat kajian ini dapat dicapai, berikut adalah objektif yang telah digariskan dalam kajian ini, iaitu :

- i. Mengenalpasti fungsi dan peranan Lembaga Rayuan dalam proses pembangunan tanah;
- ii. Mengkaji tahap pengetahuan masyarakat berkenaan Lembaga Rayuan;

### **1.5 Skop Kajian**

Lembaga Rayuan (LR) merupakan satu badan khas yang ditubuhkan sebagaimana peruntukkan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) di mana di bawah Seksyen 36(1) setiap negeri hendaklah menubuhkan Lembaga Rayuan di negeri masing-masing (Akta 172, Pindaan 2017). Walau bagaimanapun, skop kajian ini hanya akan melibatkan Lembaga Rayuan Negeri Johor sahaja. Manakala kes yang dipilih adalah terletak di bawah pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB).

Selain dari itu, responden yang dipilih dalam kajian ini adalah melibatkan pihak-pihak yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dengan LR antaranya ahli LR, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), pemaju hartanah, perunding jururancang serta pelajar universiti. Pengkaji memilih untuk melakukan soal selidik dan temubual kepada responden yang berbeza kerana, setiap responden mempunyai latar belakang

dan sudut pandangan yang berbeza. Skop kajian juga akan memfokuskan kepada permohonan yang telah diberikan kelulusan dan telah ditolak dalam LR. Hal ini bagi membantu kajian untuk melihat kepada asas pertimbangan bagi sesuatu kes rayuan.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Kajian ini akan dapat memberi manfaat kepada pelbagai pihak untuk melihat secara jelas peranan Lembaga Rayuan (LR) sebagai sebuah badan yang bertanggungjawab mendengar, mempertimbangkan dan membuat keputusan ke atas kes-kes perancangan. Ianya secara tidak langsung dapat memberikan peluang dan hak bersuara kepada mana-mana pihak yang terkilan dengan keputusan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Kajian ini juga diharap dapat memberikan pendedahan awal kepada masyarakat terutamanya pihak berkepentingan tentang kepentingan LR. Pengkaji berpendapat bahawa kajian ini akan dapat memberikan kepentingan kepada pihak-pihak berikut:

### **1.6.1 Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT)**

Lembaga Rayuan ini sebagai salah satu alternatif kepada PBPT untuk membuat keputusan dengan lebih telus. Ianya secara tidak langsung akan memberi kesedaran kepada PBPT atau PBT bahawa keputusan yang di buat hendaklah berdasarkan kepada asas pertimbangan yang berpandukan kepada undang-undang termasuklah dari segi peruntukan akta, garis panduan, kaedah dan sebagainya. Hal ini kerana, keputusan yang di buat akan mendatangkan pelbagai implikasi kepada permohonan tersebut.

### **1.6.2 Pemohon atau Perayu**

Kajian ini juga diharap dapat memberikan pendedahan kepada pemohon yang terdiri dari pemaju atau pemilik tanah bahawa Akta 172 di bawah Seksyen 36 telah memberikan alternatif atau platform untuk meneliti semula permohonan KM yang telah ditolak untuk dipertimbangkan semula. Selain itu, kajian ini juga diharap dapat

memberikan pengetahuan kepada pemohon selain dari peruntukan ke atas permohonan KM yang ditolak, terdapat perkara-perkara lain boleh dibicarakan dalam Lembaga Rayuan sebagaimana peruntukan Akta 172. Hal ini kerana, terdapat segelintir sahaja pemohon yang sedar tentang perkara-perkara lain yang boleh dipertimbangkan dalam Lembaga Rayuan.

### **1.6.3 Ahli Profesional (Jururancang)**

Hasil kajian ini diharap dapat memberi pengetahuan dan maklumat yang lebih jelas dan mendalam kepada ahli profesional kerana setiap permohonan KM adalah dikemukakan oleh ahli profesional. Pengetahuan yang mendalam berkenaan Lembaga Rayuan dapat membantu Jururancang Bandar untuk memberikan nasihat profesional kepada pemohon atau perayu. Hujahan yang berlandaskan kepada prinsip-prinsip perancangan juga dapat mempengaruhi kejayaan sesebuah kes yang dibicarakan.

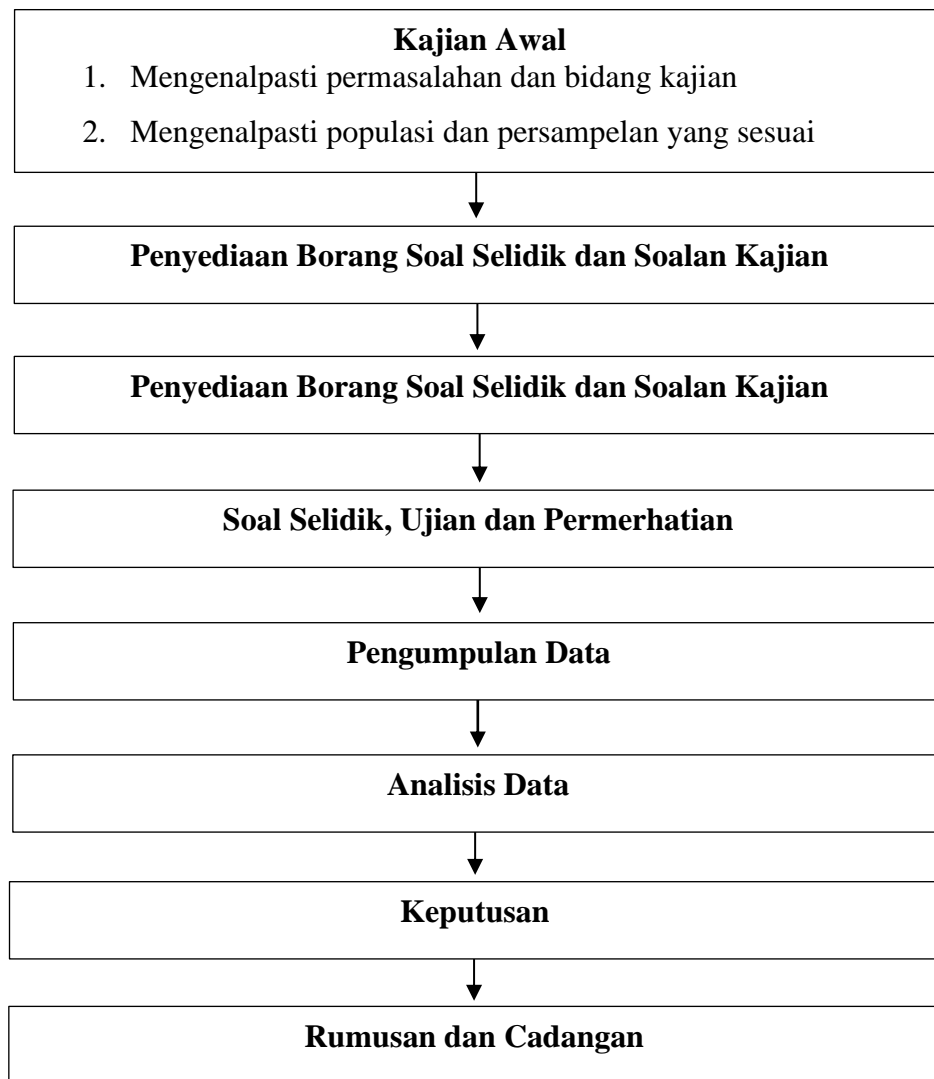
### **1.6.4 Penyelidik dan Pelajar**

Kajian ini diharap dapat memberikan maklumat tambahan dan pendedahan awal kepada warga pendidik (penyelidik, pensyarah dan juga pelajar) tentang peranan dan kepentingan LR dalam pembangunan tanah. Oleh yang demikian, apabila pelajar menceburi bidang pekerjaan kelak, pengetahuan asas berkenaan dengan LR telah pun tersedia dan hanya perlu membuat tambahan pengetahuan sahaja. Hal ini secara tidak langsung akan melahirkan graduan yang celik ilmu dan berdaya maju di masa hadapan.

## **1.7 Metodologi Kajian**

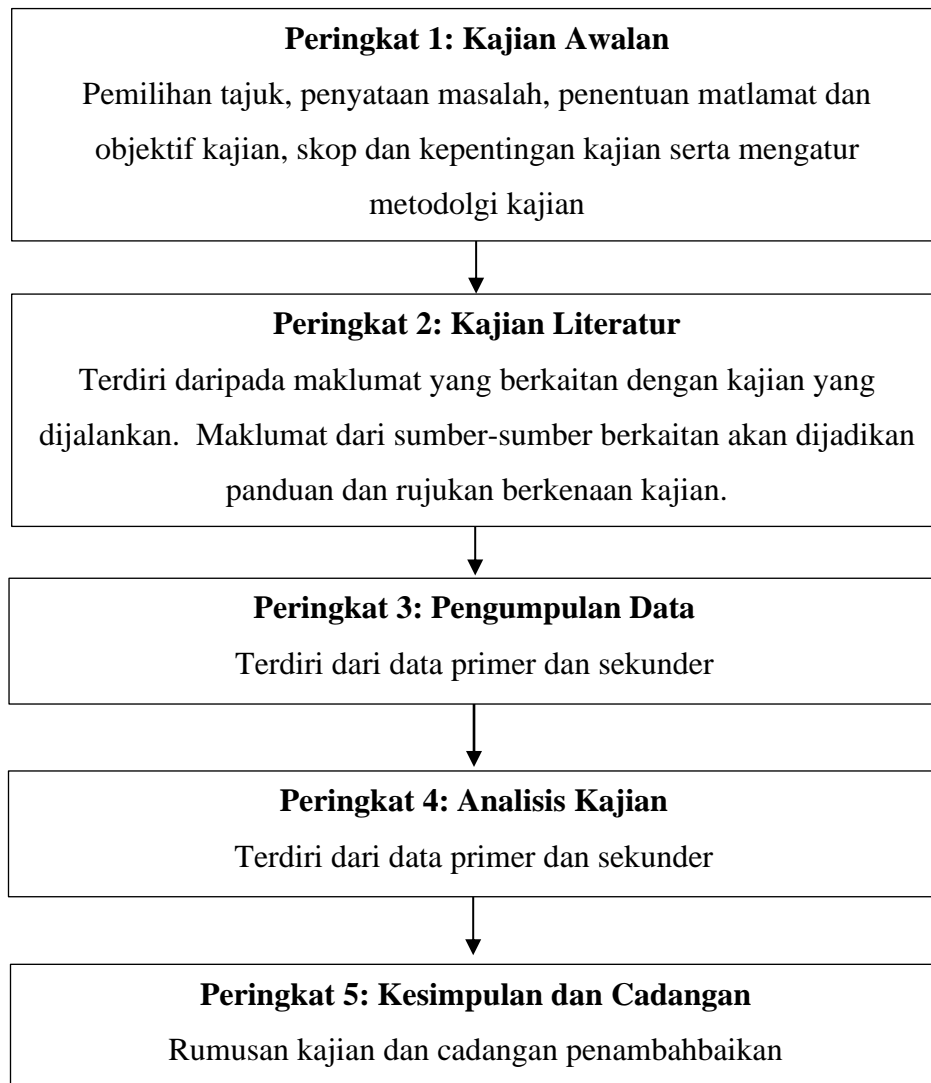
Metodologi kajian melibatkan teknik khusus yang digunakan dalam proses penyelidikan (Shuhairy Norhisham, 2019). Metodologi kajian meliputi proses mengumpulkan, mengorganisasi dan menilai data. Ianya juga merujuk kepada alat-alat yang digunakan untuk mengumpulkan maklumat yang relevan dalam kajian penyelidikan. Antara alat yang digunakan untuk mendapatkan maklumat adalah seperti survei, soal selidik dan wawancara (temubual). Kepentingan metodologi kajian adalah bagi memastikan kajian yang akan dijalankan lebih sistematik serta bagi memastikan

matlamat kajian dapat dicapai. Metodologi kajian terbahagi kepada beberapa peringkat (AJ Muhamad Fahmi, 2012) sebagaimana yang ditunjukkan dalam rajah 1.1 berikut:



Rajah 1.1: Carta Alir Proses Kajian (AJ Muhamad Fahmi, 2012)

Walau bagaimanapun, pada kajian ini, pengkaji telah menggunakan carta alir yang telah disusun dan diolah mengikut kesesuaian kajian yang dijalankan. Carta alir yang ditunjukkan pada rajah 1.1 di atas telah diringkaskan kepada beberapa peringkat sebagaimana yang dirumuskan pada rajah 1.2 berikut:



Rajah 1.2: Carta Alir Proses Kajian yang digunakan oleh Pengkaji

### 1.7.1 Peringkat 1: Kajian Awalan

Pada peringkat ini, kajian awalan melibatkan perbincangan dan perjumpaan bersama penyelia projek bagi proses pengenalpastian masalah, pemilihan tajuk penulisan, objektif, skop dan kepentingan kajian. Pada peringkat ini juga, semua maklumat dan data mengenai kepentingan tajuk kajian diperolehi dari agensi-agensi berkaitan bagi menumpukan kepada permasalahan yang timbul dan kepentingan membuat kajian mengenai tajuk yang dipilih. Bahan-bahan rujukan dan hasil kajian para sarjana terdahulu juga dikumpulkan mengikut tajuk projek bagi mengukuhkan lagi teori-teori mengenai kepentingan kajian yang dijalankan serta sebagai rujukan dan panduan dalam menyediakan penulisan kajian projek.

### **1.7.2 Peringkat 2: Kajian Literatur**

Manakala pada peringkat kedua adalah melibatkan kajian literatur. Kajian literatur merupakan aspek terpenting dalam penyelidikan di mana ianya membantu pengkaji untuk membuat tinjauan kajian yang lepas untuk memperoleh maklumat bagi kajian yang akan dilaksanakan (Chua Chua Yan Piaw Edisi Keempat, 2021). Oleh yang demikian, bab ini akan menyentuh secara langsung berkenaan dengan Kebenaran Merancang (KM) dan peranannya dalam memulakan sesuatu pemajuan atau pembangunan. Selain itu, bab ini akan mengkaji secara terperinci tentang fungsi dan peranan Lembaga Rayuan (LR) dalam mempertimbangkan permohonan KM yang ditolak.

Kajian literatur yang dijalankan ini adalah penting bagi memberikan pemahaman yang lebih jelas tentang kajian yang dijalankan. Selain dari menyentuh kepada KM dan LR, kajian literatur juga akan menyentuh tentang kepada kes-kes yang telah bersidang dalam Lembaga Rayuan Negeri Johor. Hal ini bagi memastikan kajian ini dapat melihat secara menyeluruh kepada LR secara realistiknya.

### **1.7.3 Peringkat 3: Pengumpulan Data**

Peringkat ketiga yang terlibat dalam kajian ini adalah melibatkan pengumpulan data. Proses pengumpulan data ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperolehi secara terus oleh pengkaji kepada responden melalui borang soal selidik dan temubual. Dalam kajian ini, pengkaji akan menggunakan kaedah borang soal selidik, pemerhatian dan juga kaedah temubual. Kajian literatur dan kajian kes digunakan untuk mencapai objektif kajian pertama iaitu berkenaan fungsi dan peranan Lembaga Rayuan. Manakala Kaedah borang soal selidik akan digunakan bagi mencapai objektif kajian yang kedua iaitu mengenalpasti tahap pengetahuan Kaedah temubual semi struktur akan digunakan menyokong objektif pertama dan kedua. Kaedah temubual semi struktur digunakan dalam kajian ini kerana ianya berbentuk separa formal di mana soalan yang dibentuk adalah dalam susunan yang lebih fleksibel dan boleh diubahsuai mengikut kesesuaian.

#### **1.7.4 Peringkat 4: Analisis Kajian dan Penemuan**

Peringkat keempat ini pula akan menyentuh kepada analisis data yang diperolehi pada peringkat ketiga (pengumpulan data). Maklumat yang diperolehi dari borang soal selidik dan temubual akan diterjemahkan kepada data-data berbentuk kualitatif. Data-data yang diperolehi akan dianalisis dalam bentuk jadual, carta, gambarajah atau pernyataan bagi menerangkan kajian yang dilakukan supaya objektif kajian difahami dan tercapai.

#### **1.7.5 Peringkat 5: Kesimpulan dan Cadangan**

Pada peringkat kelima atau yang terakhir, kajian akan melibatkan hasil daripada analisis data yang diperolehi dari borang soal selidik dan hasil daripada temubual yang dijalankan. Rumusan terhadap hasil kajian juga akan disertakan bersama cadangan penambahbaikan bagi memperkasakan fungsi Lembaga Rayuan (LR) terutamanya kepada pihak-pihak yang mempunyai kepentingan dalam kajian ini. Pencapaian objektif kajian juga akan disemak dan diteliti kerana hasil kajian bergantung sepenuhnya kepada pencapaian objektif kajian. Kajian ini diharapkan dapat menerangkan dengan lebih jelas dan terperinci peranan LR. Kajian ini akan melihat implikasi LR terhadap permohonan yang telah di bawa bersidang dan kesannya kepada pembangunan tanah secara khususnya. Kajian ini diharap dapat memberikan pendedahan kepada pemohon bahawa Akta 172 memberikan peluang untuk pemohon mengemukakan hasrat bagi perkara-perkara yang boleh dipertimbangkan sebagaimana peruntukan Akta 172. Oleh yang demikian, pemohon pada masa akan datang dapat memperjuangkan hak dan dalam masa yang sama Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) dapat memperbaiki mutu perkhidmatan dan memberikan justifikasi yang tepat dan jelas dalam pemberian Kebenaran Merancang (KM) dan lain-lain perkara yang berkaitan.



## **1.8 Susunatur Bab**

Kajian ini dibahagikan kepada lima (5) bab yang disusun mengikut turutan agar terdapat kesinambungan dalam setiap bab dan memudahkan kajian dijalankan. Bab yang terlibat dalam kajian ini adalah :

### **1.8.1 Bab 1: Pengenalan**

Bab 1 ini mengandungi pernyataan masalah yang kemudiannya diteruskan dengan matlamat, objektif dan skop kajian. Dalam bab ini, pengkaji juga turut menerangkan tentang metodologi kajian dan kepentingan kajian kepada pihak-pihak terlibat.

### **1.8.2 Bab 2: Kajian Literatur**

Dalam bab ini, pengkaji akan menyentuh tentang peruntukan undang-undang berkenaan dengan tanah antaranya adalah Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Bab ini juga akan menjelaskan tentang Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) serta peruntukan Lembaga Rayuan dalam Akta 172. Kajian literatur ini adalah bagi menyokong objektif kajian yang telah dinyatakan dalam Bab 1.

### **1.8.3 Bab 3: Kajian Kes Lembaga Rayuan**

Setelah membuat bacaan terhadap literatur maka pengkaji akan melihat kepada kes-kes terpilih yang boleh dijadikan dalam kawasan kajian terpilih bagi melihat keadaan sebenar Lembaga Rayuan yang terdapat di Negeri Johor. Kajian kes ini penting untuk menjawab objektif dan membuat analisis kajian.

#### **1.8.4 Bab 4: Analisis dan Penemuan**

Setelah menjalankan kajian literatur dan kajian kes, pengkaji akan mula menjalankan analisis terhadap data-data yang diperolehi. Analisis ini adalah bagi menyokong objektif kajian dan mendapat maklumat yang sebenar tentang kepentingan kajian. Data-data ini akan diperolehi dari dua (2) kaedah iaitu borang kaji selidik dan juga temu bual.

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

Setelah menjalankan Bab 1 hingga Bab 4, maka pengkaji akan merumuskan penemuan yang diperolehi pada Bab 4 dan akan membuat kesimpulan. Kesimpulan yang diperolehi ini adalah berdasarkan kepada objektif-objektif yang telah dinyatakan dalam bab 1. Dalam bab ini juga, pengkaji akan mencadangkan cadangan penambahbaikan kajian masa hadapan supaya kajian tidak terhenti setakat ini sahaja.

### **1.9 Rumusan**

Kesimpulan bagi bab ini adalah untuk mengenal pasti tahap pengetahuan masyarakat terutamanya pihak berkepentingan tentang Lembaga Rayuan (LR) serta kriteria pertimbangan dalam memberikan kelulusan LR dan apakah kesan atau implikasi LR kepada proses pembangunan tanah.

Di dalam Bab 2 pula adalah kajian literatur berkaitan Pernohonan Kebenaran Merancang (KM) di Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) dan jenis permohonan yang boleh di bawa ke LR dan kes-kes yang telah bersidang dan perkara yang boleh dirayu di LR.

## RUJUKAN

- Abdul Samad Hadi (2010). *Urbanisasi di Malaysia: Mengaitkan Kepelbagaian Proses ke Bentuk Perbandaran*.
- Adibah binti Awang (1991). *Serah Balik Kurnia Semula Tanah di Negeri Johor*.
- Adilah binti Jamaludin (2019). *An Evaluation of Planning Appeal System of Selected State in Malaysia*.
- Ahmad Rijali (2018). *Analisis Data Kualitatif*.
- Ainul Jaria binti Maidin (2016). *Seminar Lembaga Rayuan & Pelancaran e-Rayuan Negeri Pulau Pinang, 2016*.
- Astro Awani, Bernama (2022). *Johor Sasar Pertumbuhan Ekonomi 7 Peratus Setahun untuk Capai KDNK RM260 billion Menjelang 2030*.
- Chua Yan Piau (2021). *Kaedah Penyelidikan (Kaedah dan Statistik Penyelidikan – Buku 1) Edisi Keempat Mc Graw Hill*.
- Halmi Zainol (2018). *Perancangan Fizikal Kontemporari: Kawalan Perancangan*.
- Hamzah Jusoh, Habibah Ahmad (2009). *Keefisienan Perkhidmatan Pihak Berkuasa Tempatan di Wilayah Bandaraya Kuala Lumpur: Perspektif Komuniti*.
- Jaiya bin Abu (2016). *Pemajuan Tanah Melalui Peruntukan-Peruntukan Khas (Seksyen 204H, Kanun Tanah Negara 1965) – Suatu Pilihan*.

- Kamarul Azmi Jasmi (2021). *Panduan Mudah untuk Penganalisan Data Kualitatif dengan Nvivo20*. Siri 8.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2019). *Manual OSC 3.0 Plus Proses dan Prosedur Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat (OSC)*.
- Kumara Sabapatty (23 September 2019). *Lembaga Rayuan, Penasihat Perancangan Gerakkan Semula*. Malaysian Gazette Online Akbar.
- Laman Web Rasmi Lembaga Rayuan Pulau Pinang (2016). *Manual Pengguna e-Rayuan*.
- Laman Web Rasmi Bahagian Perancangan Ekonomi Negeri Johor (2022): *Laporan dan Data Asas Ekonomi*.
- LT Khaw (2002). *Who is the Ultimate Planning Authority in Malaysia. Reviewing the power and role of the Appeal Board*. Journal Undang-Undang.
- Md Akbal bin Abdullah (2012). *Sejarah Pentadbiran dan Pembangunan Tanah di Negeri Johor dari 1900 hingga 1970*.
- Nina Izurin binti Yahya (2010). *Pelaksanaan Kebenaran Merancang di Kawasan Luar Bandar. Kajian Kes: Pihak Berkuasa Tempatan Utara Negeri Selangor*.
- Noni Harianti bt Junaidi. Dani B Salleh (2016). *Masalah-Masalah dalam Kelulusan Kebenaran Merancang Pembangunan Perumahan*. Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities.
- Noraziah Abu Bakar. Siti Sarah Sulaiman (2020). *A Revisit on the Appeals Heard by the Selangor Appeal Board: Is Justice Heard a Justice Served?*

- Nurazhani Bujang (2022). *Implikasi Ketidakpatuhan Pihak Berkuasa Tempatan Terhadap Kelulusan Kebenaran Merancang dalam Konteks Memulakan Kerja Binaan.*
- Pejabat Tanah dan Galian Johor (2021). *Pekeliling 'Practical Guide' Serah Balik Kurnia Semula, Pindaan Pelan Susunatur dan Pembangunan Secara Blok.*
- PLANMalaysia (2019). *Perbandaran di Malaysia dan Dasar Perbandaran Negara.*
- PLANMalaysia (2019). *Laporan dan Penemuan Cadangan Awal Kajian Penggubalan Draft Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan Perancangan (KKLRP).*
- PLANMalaysia@Johor (2021). *Monograf Perundangan Perancangan Bandar dan Desa, Himpunan Kes-Kes Terpilih (Tahun 2019-2021) Lembaga Rayuan Negeri Johor.*
- PLANMalaysia@Johor (2021). *Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan Negeri Johor, 2008. Jadual 1 (Kaedah 3(2)) Daftar Rayuan.*
- PLANMalaysia@Pulau Pinang (2022). *E Rayuan Pulau Pinang.*
- Portal Rasmi Majlis Bandaraya Johor Bahru (2022). *Latar Belakang dan Kawasan Pentadbiran MBBJ.*
- Portal Rasmi Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2022): *Statistic of OSC Application.*
- Salleh Buang (18 Oktober 2018). *Review Planning Appeal Mechanism.* New Straits Times Online Akbar.

Suhailizan binti Suliman, Amirul Haffiz bin Ariff, Shahrizan bin Sahid (2018).  
*Undang-Undang Pembangunan Tanah.*

Suhailizan binti Suliman (2020). *Kebenaran Merancang dan Serah Balik Kurnia Semula – Akademi Perkhidmatan Tadbir Negeri Johor & UTM ISBN 947-983-42143-40.*

Suzie Mat Nurudin, Nor Suhaiza Md. Khalid, Zarina Mohd Zain (2019). *Rujukan Terma Kerajaan Tempatan (Local Government Reference of Terms).*

Undang-Undang Malaysia. Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56/1965) & Peraturan-Peraturan.

Undang-Undang Malaysia, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171).

Undang-Undang Malaysia, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

Warta Kerajaan, Government of Johore Gazette, Akta Perancangan Bandar dan Desa Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan (Negeri Johor) 2008.

Warta Kerajaan, Government of Penang Gazette, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan (Pulau Pinang), 2015.

Warta Kerajaan, Government of Selangor Gazette, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan (Pindaan), 2011.

Wan Zahari Sulong (2012). Pengenalan Undang-Undang Berkaitan Urusan Tanah, PPD (Pembangunan Tanah), PDT Kuala Langat.

Widya Gunawan (2017). *Ensiklopedia Undang-Undang dan Pentadbiran Perancangan Bandar dan Desa. Proses dan Prosedur Perancangan (2019).*