

PENENTUAN BAYARAN PAJAKAN STRATUM BAGI PEMBANGUNAN
RUANG BAWAH TANAH RIZAB

SYAFRIL IDZWAN BIN ABDUL KHALID

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 2019

ABSTRAK

Pembangunan stratum bawah tanah rizab yang pertama kali diluluskan oleh Kerajaan Negeri Selangor adalah pada 17 Disember 2009. Kelulusan yang diberi adalah untuk tujuan tempak letak kenderaan Kompleks Beli Belah Empire, Subang Jaya sebanyak 85 lot yang terletak di bawah tanah rizab jalan. Seterusnya pada tahun 2015 Syarikat One City Development juga telah mengemukakan permohonan yang sama. Kedua-dua permohonan ini telah diluluskan dan memberi pulangan hasil yang baik kepada Kerajaan Negeri Selangor. Merujuk kepada Pekeliling JKPTG Bil 1 Tahun 2008 peruntukan untuk pajakan stratum tanah bawah tanah rizab ini adalah menggunakan tatacara di bawah subseksyen 63(1) [subseksyen 92E(1) & 92E(4)][subseksyen 92F(1)]. Merujuk kepada Seksyen 63 KTN, mana-mana pajakan yang diberi di bawah seksyen ini hendaklah diberi melalui Borang 4E. Ketika proses pengeluaran Borang 4E (Borang Pajakan Tanah Rizab) untuk permohonan Pajakan Stratum oleh Syarikat Couture Homes dan Syarikat One City Development Sdn. Bhd., timbul masalah dalam menentukan kadar bayaran sewa pajakan yang boleh dikenakan pada ketika itu samada perlu mengikut kadar nilai semasa tanah atau sebaliknya kerana permohonan pajakan stratum ini hanya boleh dipajak untuk tempoh tidak lebih dari 21 tahun dan penggunaannya hanya terhad kepada ruang parkir sahaja. Justeru itu, kajian yang dilaksanakan ini bermatlamat untuk mencadangkan kadar bayaran pajakan permohonan pajakan pembangunan tanah bawah tanah (stratum) yang boleh dijadikan rujukan kepada pihak yang berkepentingan di masa akan datang. Bagi mencapai matlamat kajian pengkaji telah menggariskan dua (2) objektif iaitu yang pertama mengenalpasti kaedah untuk penentuan kadar bayaran pajakan stratum bagi pembangunan di bawah tanah rizab. Manakala objektif kedua yang digariskan ialah mengkaji perlaksanaan bayaran pajakan stratum bagi pembangunan di bawah tanah rizab. Kawasan kajian ini tertumpu di Daerah Petaling. Metodologi kajian yang digunakan adalah dengan menggunakan kaedah kualitatif melalui pendekatan temubual semi struktur. Responden-responden yang terlibat dalam kajian ini melibatkan 11 orang pegawai yang berkhidmat di JKPTG, PTG Selangor, PDT Petaling dan JPPH Selangor. Analisis kajian berdasarkan kajian literatur serta pendapat dan pandangan responden-responden yang ditemubual membuktikan penentuan kadar bayaran pajakan stratum bagi pembangunan bawah tanah rizab berjaya diperolehi. Sehubungan itu, antara cadangan yang boleh dilaksanakan untuk memperkasakan penentuan bayaran pajakan stratum di masa akan datang adalah mewujudkan kumpulan task force bagi mengkaji penetapan kadar bayaran pajakan stratum dengan lebih mendalam dan penambahbaikan proses permohonan pajakan stratum. Kesimpulannya, penentuan bayaran pajakan stratum bawah tanah rizab telah berjaya dikaji dan dikenalpasti melalui kajian ini serta cadangan yang dikemukakan di harap dapat memberi nilai tambah kearah pembangunan stratum yang lebih baik serta menggalakkan sumber alternatif bagi menampung bekalan tanah yang terhad.

ABSTRACT

The stratum development of the underground reserve land which was first approved by the Selangor State Government on 17th December 2009. The approvals were given for the purposed of the 85 units of parking lots specifically for Empire Shopping Gallery, Subang Jaya, which were located below road reserves. Subsequently, in 2015, One City Development Sdn. Bhd. has also submitted the same application. Both of these applications were approved and gave good returns to the Selangor State Government. Based on JKPTG's Circular No. 1 Year 2008, the allocation procedure for the stratum lease of the underground reserves refers to subsection 63 (1) [subsection 92E (1) & 92E (4)] [subsection 92F (1)]. Referring to Section 63 KTN, any lease granted under this section shall be given via Form 4E. As the Form 4E (Leasehold Lease Form) was given for Stratum Lease application by the Couture Homes Company and One City Development Sdn. Bhd., a problem occurs in determining the lease rate that may be imposed at that time whether it is necessary to follow the current market valuation of the land or otherwise because of the lease application may only be leased for a period not exceeding 21 years and its use is limited to parking spaces only. Hence, this study is aimed at proposing a lease payment rate for stratum development application that can be used as reference to interested parties in the future. In order to achieve the objective of the research, it outlines two (2) objectives. The first objective is to identify the method for determining the rate of lease payments for development of underground reserves. While the second objective outlined to study the determination of stratum lease payments for underground development. The area of study was concentrated in Petaling District. The methodology of the study was using qualitative method through semi structural interview approach. Respondents involved in this study consist of 11 officers in government departments such as JKPTG, PTG Selangor, PDT Petaling and JPPH Selangor. Analysis of studies is based on literature review as well as the opinions and views of interviewed by respondents proved the method of determining the lease payments of stratum for the development of underground reserve land was successfully obtained. Therefore, among the proposals that can be implemented to empower the determination of stratum lease payments in future is to create a task force group to study the stratum rate in details and to improve the stratum lease application process. As a conclusion, the determination of the underground stratum lease has been successfully assessed and identified through this study and the proposed proposals are expected to provide added value to the better development of stratum as well as to encourage alternative sources to accommodate limited land supplies.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	SENARAI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiii
	SENARAI SINGKATAN	xv
	SENARAI LAMPIRAN	xvi
BAB 1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	6
	1.4 Objektif Kajian	7
	1.5 Skop Kajian	7
	1.6 Kepentingan Kajian	8
	1.6.1 Pihak Berkuasa Negeri	9
	1.6.2 Kerajaan Negeri	9
	1.6.3 Badan-badan Profesional	10
	1.7 Metodologi Kajian	10
	1.7.1 Peringkat 1: Kajian Awalan	11
	1.7.2 Peringkat 2: Pemilihan Kawasan Kajian	12
	1.7.3 Peringkat 3: Pengumpulan Data	13
	1.7.3.1 Pengumpulan Data Primer	13
	1.7.3.2 Pemilihan Sampel Kajian	15
	1.7.3.3 Data Sekunder	19
	1.7.4 Peringkat 4: Analisis Kajian	19

1.8	Susun Atur Bab	20
1.8.1	Bab Satu	20
1.8.2	Bab Dua	20
1.8.3	Bab Tiga	21
1.8.4	Bab Empat	21
1.8.5	Bab Lima	21
BAB 2	PEMBANGUNAN PAJAKAN STRATUM BAWAH TANAH RIZAB	23
2.1	Pengenalan	23
2.2	Pengenalan Konsep Ruang Tanah Bawah Tanah	24
2.2.1	Takrifan Stratum	26
2.2.2	Pelupusan dan Penggunaan Tanah Bawah Tanah bagi Tujuan Pembangunan	28
2.2.2.1	Kaedah Pemberimilikan	29
2.2.2.2	Kebenaran Hak Penggunaan Eksklusif (<i>Independence Use</i>)	29
2.2.2.3	Pajakan	30
2.3	Pembangunan Ruang Tanah bawah Tanah	32
2.3.1	Jepun	35
2.3.1.1	Undang-undang dan Polisi Pembangunan Bawah Tanah	35
2.3.2	Singapura	38
2.3.2.1	Undang-undang dan Polisi Pembangunan Bawah Tanah	38
2.3.3	Finland	41
2.3.3.1	Undang-undang dan Polisi Pembangunan Bawah Tanah	43
2.3.4	Hong Kong	44
2.3.4.1	Undang-undang dan Polisi Pembangunan Bawah Tanah	44
2.3.5	Malaysia	46

2.3.5.1	Undang-undang dan Polisi Pembangunan Bawah Tanah	47
2.4	Penentuan Kaedah Penilaian Ruang Tanah bawah Tanah (Stratum)	47
2.4.1	Kaedah Penilaian Tradisional	48
2.4.1.1	Pilihan Cara Penilaian bagi Pembangunan Ruang Tanah Bawah Tanah	50
2.4.2	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Ruang Tanah bawah Tanah	55
2.5	Kadar Bayaran Pajakan Permukaan Tanah	57
2.5.1	Polisi Pajakan Tanah untuk Tanah Rizab (<i>Crown Land</i>) di Victoria, Australia	57
2.5.1.1	Tempoh Pajakan Tanah Rizab	59
2.5.1.2	Penilaian Kadar Pajakan untuk Kegunaan Perniagaan dan Persendirian	59
2.5.1.3	Penilaian Kadar Pajakan dan Penilaian Kadar Pajakan untuk Penggunaan Komuniti dan Komersil	60
2.5.1.4	Penilaian Kadar Pajakan dan untuk Kegunaan Komuniti	61
2.5.2	Polisi Pajakan Tanah Rizab di Hong Kong	61
2.5.3	Polisi Pajakan Tanah Rizab di Finland	62
2.6	Rumusan	63
BAB 3	KAWASAN KAJIAN	65
3.1	Pengenalan	65
3.2	Kutipan Hasil Daerah Petaling	67
3.3	Proses Permohonan Pajakan Stratum	68
3.4	Rumusan	71
BAB 4	ANALISIS KAJIAN	73
4.1	Pengenalan	73

4.2	Analisis Kajian	74
4.2.1	Pengetahuan Am Berkenaan Konsep Pembangunan Pajak Stratum Bawah Tanah Rizab	74
4.2.2	Penentuan Kadar Bayaran Pajak Stratum Tanah Bawah Tanah Rizab	76
4.2.2.1	Kaedah Penilaian dan Tujuan Pembangunan	76
4.2.2.2	Tempoh	79
4.2.2.3	Peratusan Kadar Bayaran Pajak Tanah Bawah Tanah	80
4.2.2.4	Cara Pembayaran Pajak Tanah Bawah Tanah	81
4.3	Rumusan	85
BAB 5	CADANGAN DAN KESIMPULAN	87
5.1	Pengenalan	87
5.2	Penemuan Kajian	88
5.2.1	Penemuan Objektif Satu: Mengenalpasti Kaedah atau Cara untuk Penentuan Kadar Bayaran Pajak Stratum bagi Pembangunan di Bawah Tanah Rizab	88
5.2.2	Penemuan Objektif Dua: Mengkaji Penentuan Kadar Bayaran Pajak Stratum bagi Pembangunan di bawah Tanah Rizab	89
5.3	Cadangan Kajian	91
5.4	Limitasi Kajian	92
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	94
5.7	Kesimpulan	94
	RUJUKAN	97

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Senarai Responden Ditemubual Bersama Jabatan	15
3.1	Prestasi Pencapaian Hasil Cukai dan Hasil Bukan Cukai	67
3.2	Proses Kerja bagi Permohonan Pajakan Stratum	69
4.1	Respon terhadap Perkara mengenai Hal Berkaitan Penetapan Kadar Bayaran Pajakan Stratum	82

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	18
2.1	Rajah Pembangunan Stratum Ruang Bawah Tanah	26
2.2	Rajah Stratum	27
2.3	Rajah Stratum Bersebelahan	28
2.4	Pajakan di Bawah Tanah Rizab	30
2.5	Pajakan di Bawah Tanah yang telah Dipajak	31
2.6	Pajakan Kedalaman Tanah Bawah Tanah di Bawah Tanah Rizab yang Terletak kepada Pihak Berkuasa Negeri	31
2.7	Contoh Pembangunan Struktur Bandar Helsinki Mengenai Tempat Letak Kereta Lama (Ditunjukkan Dengan Garisan Putus-Putus) Disambungkan Kepada Sambungan Dan Terowong Perkhidmatan Bandar Baru	42
2.8	Rancangan Terowong Central Park 'Jokeri 2' untuk Pengangkutan Awam yang Menghubungkan Dua Daerah Kediaman	42
3.1	Prestasi Pencapaian Hasil Cukai dan Hasil Bukan Cukai	68
4.1	Analisa Pengetahuan Am Konsep Pajakan Stratum Bawah Tanah Rizab	75
4.2	Analisa Kaedah Penilaian Tanah Bawah Tanah (Stratum)	77
4.3	Analisa Keperluan Mengemaskini Kadar Bayaran Pajakan mengikut Tempoh tertentu	79
4.4	Analisa Penetapan Kadar Bayaran Pajakan Tanah Bawah Tanah	81

SENARAI SINGKATAN

JKPTG	- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
JPPH	- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
KTN	- Kanun Tanah Negara
MBPJ	- Majlis Bandaraya Petaling Jaya
MBSA	- Majlis Bandaraya Shah Alam
MMKN	- Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri
MPSJ	- Majlis Perbandaran Subang Jaya
PBB	- Persatuan Bangsa-Bangsa Bersatu
PDT	- Pejabat Daerah dan Tanah
PTG	- Pejabat Tanah dan Galian

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
A	Borang Temubual	101

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Sejak beberapa dekad yang lalu, pembangunan ruang bawah tanah telah menjadi trend serta semakin penting untuk pembangunan masyarakat. Pertumbuhan penduduk, perkembangan ibu kota, kekurangan tanah di bandar, kesedaran kepentingan penjagaan alam sekitar, serta peningkatan dalam keperluan spesifik terhadap aspek perlindungan, penyimpanan dan keselamatan kesemuanya telah menyumbang kepada penggunaan dan pembangunan ruang bawah tanah. Penggunaan serta pembangunan ruang tanah bawah tanah dilihat sebagai penting kepada agenda pembangunan bandar yang menyumbang kepada kemampuan, daya tahan, daya hidup, dan mewujudkan persekitaran bandar yang lebih baik khususnya (Nikolai Bobylev, 2015). Pertumbuhan penduduk dan migrasi penduduk dari luar bandar ke kawasan bandar bagi mencari peluang pekerjaan telah mengakibatkan permintaan yang jelas terhadap pertumbuhan infrastruktur kota, terutama di bandar-bandar mega atau metropolis di seluruh dunia. Pertumbuhan sedemikian hanya boleh disokong dengan perancangan serta alternatif yang bersesuaian bagi menyokong perkara ini.

Mengikut sumber yang dilaporkan oleh PBB, 55% penduduk dunia tinggal di kawasan bandar dan angka ini dijangka meningkat kepada 68% menjelang tahun 2050. Unjuran ini adalah akibat daripada proses urbanisasi serta migrasi penduduk dari luar bandar ke kawasan bandar sehingga mengakibatkan pertumbuhan populasi dunia bertambah sehingga 2.5 bilion orang di kawasan bandar menjelang 2050, dengan hampir 90% peningkatan ini berlaku di Asia dan Afrika. Malaysia juga tidak terlepas

dari mengalami penambahan penduduk bandar dan akhirnya akan mengakibatkan kewujudan ruang terhad, kemudahan, dan penambahan infrastruktur sokongan. Penggunaan dan pembangunan ruang tanah bawah tanah dilihat sebagai alternatif bukan sahaja kepada pembangunan mampan tetapi juga untuk menampung kekurangan infrastruktur dalam menangani masalah banjir populasi di kawasan bandar (Arfaliza Arrifin, 2013).

Kepesatan pembangunan di Malaysia khususnya kawasan bandar seperti Kuala Lumpur telah menyebabkan pembangunan penggunaan ruang bawah tanah untuk kemudahan infrastruktur. Pada peringkat awal ruang tanah bawah tanah telah dijadikan penyediaan tempat meletak kenderaan sahaja. Melalui perkembangan rekabentuk-rekabentuk kejuruteraan dan teknologi, pembangunan ruang tanah bawah tanah telah dianjak ke tahap yang lebih baik dengan kewujudan laluan pengangkutan awam di kawasan bandar, ruang kompleks perniagaan, pusat hiburan dan sistem pencegah banjir. Dengan menggunakan tanah bawah tanah yang dilupuskan, penjimatan penggunaan permukaan tanah dapat dilakukan terutamanya di bandar-bandar yang sesak serta mengalami permintaan penggunaan tanah yang melambung tinggi.

Proses pelupusan tanah bawah tanah di Malaysia boleh dilakukan melalui beberapa cara iaitu melalui pembermilikan (Seksyen 92C, Perenggan 92(B)(1a), Subseksyen 92B(4) dan Perenggan 92D(1)(b), KTN 1965), melalui kebenaran hak penggunaan eksklusif dan melalui pajakan (Seksyen 92E dan Seksyen 92F KTN 1965). Bagi pelupusan tanah bawah tanah melalui pajakan di bawah perenggan 92F(1)(a), perenggan 92F(1)(b), perenggan 92E(1)(a) dan subseksyen 92E(3), tatacara di bawah peruntukan seksyen 63 KTN 1965 adalah terpakai.

Walaupun Malaysia masih belum mempunyai pelan induk bagi pembangunan di bawah tanah, Kanun Tanah Negara (KTN 1965) telah dipinda dengan pindaan Bahagian 5A bagi tujuan pelupusan tanah bawah tanah. Selain itu, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) telah mengeluarkan garis panduan mengenai pelaksanaan pelupusan tanah bawah tanah di bawah Kanun Tanah Negara 1965

melalui Pekeliling Bilangan 1 Tahun 2008. Penyediaan pelan permohonan stratum juga telah ditetapkan sebagai garis panduan untuk mematuhi peraturan-peraturan yang ditetapkan melalui Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Bilangan 2 Tahun 2006.

Pembangunan ruang tanah bawah tanah bukan sahaja bergantung kepada penggunaannya semata-mata, tetapi wujudnya aspek lain yang perlu dipertimbangkan terutamanya dari aspek undang-undang, ekonomi, sosial, faktor keselamatan dan kesihatan, teknikal dan alam sekitar. Bukan semua jenis pembangunan ruang tanah bawah tanah sesuai dengan semua keadaan tanah akan tetapi trend pembangunan ini boleh dijadikan sebagai alternatif kepada pembangunan akan datang mengikut keadaan yang bersesuaian (Carmody and Sterling, 1993). Walau bagaimanapun, pembangunan tanah bawah tanah merupakan pembangunan yang paling berisiko yang memerlukan pelan induk sebelum pembangunan lain berlaku di masa akan datang (Nor Aishah Jamalludin, Farah Zaini, Khadijah Hussin, 2015).

1.2 Penyataan Masalah

Hasil Tanah dari proses pembangunan tanah di Daerah Petaling telah memberi pulangan hasil tanah yang baik kepada Kerajaan Negeri Selangor. Kutipan hasil bukan cukai (premium tanah melalui Borang 5A dan Borang 7G KTN 1965) oleh Pejabat Daerah dan Tanah Petaling telah menunjukkan paras tertinggi sejak tiga tahun kebelakangan ini iaitu sebanyak RM 729,701,582.95 bagi tahun 2016, RM 517,329,453.55 bagi tahun 2017 dan RM 112,833,595.62 bagi tahun 2018 (sumber Bahagian Hasil PTGS). Daerah Petaling merupakan penyumbang terbesar terhadap hasil tanah Negeri Selangor kerana Daerah Petaling merupakan daerah termaju yang merangkumi dua Bandaraya (Shah Alam dan Petaling Jaya) dan satu perbandaran (Subang Jaya).

Berdasarkan trend kutipan hasil yang dicatatkan, proses pembangunan tanah yang berlaku di Daerah Petaling adalah pesat dan tidak terhad di atas tanah sedia ada malah dipelbagaikan sehingga ke ruang bawah tanah. Merujuk kepada peruntukan Pekeliling JKPTG Bil 1 Tahun 2008 peruntukan untuk pajakan stratum tanah bawah tanah rizab ini adalah menggunakan tatacara di bawah subseksyen 63(1) [subseksyen 92E(1) & 92E(4)][subseksyen 92F(1)]. Oleh itu, hanya tanah rizab untuk maksud awam di bawah seksyen 62 atau di bawah peruntukan yang bersamaan dengan undang-undang tanah terdahulu sahaja yang boleh dipajakkan di bawah seksyen 63. Merujuk kepada Seksyen 63 KTN 1965, mana-mana pajakan yang diberi di bawah seksyen ini hendaklah melalui Borang 4E.

Pembangunan pajakan stratum bawah tanah rizab yang pertama kali diluluskan oleh Kerajaan Negeri Selangor adalah pada 17 Disember 2009 melalui cabutan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor, MMKN ke 19/2009. Kelulusan yang diberi adalah kelulusan pajakan tanah bawah tanah (stratum) Seksyen 92F KTN 1965 kepada Syarikat Couture Homes Sdn. Bhd. untuk tujuan tempat letak kenderaan Kompleks Beli Belah Empire, Subang Jaya sebanyak 85 lot yang terletak di bawah tanah rizab jalan. Seterusnya pada tahun 2012 Syarikat One City Development Sdn. Bhd. juga telah mengemukakan permohonan yang sama bagi tujuan yang sama. Kedua dua permohonan ini telah diluluskan dengan pengenaan kadar bayaran pajakan mengikut nilai tanah semasa. Syarikat Couture Homes telah dikenakan bayaran sebanyak RM 1,330,000.00 untuk tempoh pajakan 21 tahun manakala Syarikat One City Properties Sdn. Bhd. pula dikenakan bayaran sebanyak RM 5,140,065.00 bagi tempoh pajakan 21 tahun. Kedua-dua nilai kadar bayaran pajakan ini telah dilakukan oleh Jabatan Penilaian Perkhidmatan Harta Selangor (JPPH).

Oleh yang demikian, ketika proses pengeluaran Borang 4E (Borang Pajakan Tanah Rizab) untuk permohonan Pajakan Stratum oleh Syarikat Couture Homes dan Syarikat One City Development, timbul masalah dalam menentukan kadar bayaran pajakan yang boleh dikenakan pada ketika itu samada wajar dikenakan mengikut kadar nilai tanah semasa tanah sedangkan permohonan pajakan stratum ini hanya boleh dipajak

untuk tempoh tidak lebih dari 21 tahun dan penggunaannya hanya terhad kepada ruang parkir sahaja.

Pelaksanaan proses pajakan tanah bawah tanah merupakan proses yang kurang kompleks jika dibandingkan dengan permohonan pelupusan secara pemberimilikan hakmilik stratum kerana pembangunan dijalankan di bawah tanah rizab serta tidak memerlukan proses pengambilan tanah dan penentuan terhadap kedalaman minimum bagi pembangunan bawah tanah yang dibenarkan. Walau bagaimanapun, proses ini memerlukan panduan menyeluruh mengenai beberapa perkara teknikal terutamanya kadar bayaran pajakan yang dikenakan kerana kadar bayaran ini tidak dinyatakan di mana-mana garis panduan sedia ada termasuklah dalam mana-mana Kaedah Tanah Negeri di Malaysia.

Merujuk kepada keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) Bilangan 99/2009 dan MMKN Bilangan 23/2012 yang meluluskan permohonan pajakan stratum pembangunan bawah tanah bagi Syarikat Couture Homes Sdn. Bhd. dan Syarikat One City Development Sdn. Bhd., kadar bayaran pajakan yang diluluskan adalah mengikut kadar nilai tanah semasa. Walaupun kelulusan ini telah memberi pulangan hasil yang baik kepada Kerajaan Negeri Selangor, perkara ini telah menjadi pertikaian oleh kedua-dua syarikat pemohon tersebut kerana nilai tanah yang diperolehi dari JPPH dikatakan terlalu tinggi serta tidak setimpal dengan jenis pembangunan serta tempoh pajakan yang diusahakan. Selain itu, pajakan stratum itu sendiri diusahakan di bawah tanah rizab kerajaan dan dipertikaikan mengenai kewajaran kadar bayaran pajakan tersebut dinilai berdasarkan nilai tanah semasa.

Oleh yang demikian, dengan wujudnya isu yang dibangkitkan wujudnya keperluan untuk mengkaji kadar bayaran pajakan yang sewajarnya dikenakan bagi permohonan pajakan stratum untuk tujuan pembangunan ruang tanah bawah tanah. Melalui penulisan Profesor Dato' Salleh Buang dalam akhbar Utusan Malaysia

bertarikh 3 November 2016, menjelaskan jika trend pembangunan bandar di bawah tanah ini berterusan, lambat laun beberapa undang-undang sedia ada perlu disemak semula dan dipinda untuk disesuaikan dengan keperluan sektor hartanah ini di masa hadapan. Sementara itu, pada satu hari nanti kerajaan mungkin perlu juga memikirkan sama ada satu Pelan Induk Bandar Bawah Tanah wajar digubal dan dilaksanakan seperti yang dilakukan oleh Negara Finland (Nor Aishah Jamalludin, Farah Zaini, Khadijah Hussin, 2015). Selain itu, dalam kebanyakan negara, rangka kerja undang-undang untuk pembangunan di permukaan adalah jelas, tetapi bukan untuk kegunaan ruang tanah di bawah tanah. Oleh itu, undang-undang dan peraturan mengenai pembangunan bawah tanah hendaklah dibentangkan secara telus dan dipinda jika perlu (Farah Zaini, Khadijah Husin, Siti Radiaton Adawiyah Zakaria, 2014).

Oleh itu, dalam menggalakkan penggunaan serta permohonan pajakan pembangunan bawah tanah, satu kajian berkaitan penentuan kadar bayaran pajakan bawah tanah berdasarkan kepada asas pengenaan bayaran pajakan di permukaan boleh dibuat. Kajian ini dapat dijadikan panduan terhadap penetapan kepada satu garis panduan khas untuk pajakan tanah bawah tanah supaya dapat merencanakan lagi pembangunan disamping menjana hasil tanah yang lebih optimum kepada kerajaan negeri.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mencadangkan kadar serta kaedah bayaran pajakan permohonan pajakan pembangunan stratum tanah bawah tanah yang boleh dijadikan rujukan kepada pihak yang berkepentingan di masa akan datang.

1.4 Objektif Kajian

Tujuan kajian ini dijalankan adalah untuk mencapai objektif-objektif seperti yang berikut iaitu:

- (a) Mengenalpasti kaedah untuk penentuan kadar bayaran pajakan stratum bagi pembangunan di bawah tanah rizab.
- (b) Mengkaji pelaksanaan bayaran pajakan stratum bagi pembangunan di bawah tanah rizab.

1.5 Skop Kajian

Beberapa kajian telah dijalankan dalam kajian terdahulu mengenai pembangunan stratum ruang bawah tanah seperti Penggunaan Tanah Bawah Tanah bagi Maksud Pembangunan di Kuala Lumpur oleh Arfaliza binti Arifin pada tahun 2013. Aspek-aspek yang dikaji adalah penumpuan kepada jenis-jenis pembangunan ruang tanah bawah tanah (stratum) yang boleh dijalankan, peraturan dan perundangan yang terlibat serta potensi pembangunannya di Kuala Lumpur. Kajian lain pula oleh Farah binti Zaini yang bertajuk *The Legal Framework For Determining The Land Tenure And Development Of Underground Land In Malaysia* yang mengkaji pertimbangan undang-undang untuk tujuan pelupusan dan pembangunan tanah bawah tanah pada tahun 2016. Selanjutnya adalah kajian yang bertajuk *Valuation Approaches and Methodologies for Stratum Title in Malaysia* oleh Faziha binti Abd Rasid pada tahun 2016. Kajian yang dilakukan adalah menjurus kepada hak dan perundangan penggunaan tanah bawah tanah di Malaysia dan pembangunan tanah bawah tanah di negara-negara lain serta penganalisaan terhadap pendekatan dan kaedah penilaian Hakmilik Stratum.

Oleh yang demikian, dengan mengambil kira kajian-kajian yang terdahulu yang lebih menjurus kepada komponen pembangunan stratum tanah bawah tanah serta menyentuh aspek perundangan, skop kajian ini lebih tertumpu kepada penentuan terhadap kadar dan kaedah bayaran pajakan bagi tujuan permohonan pajakan stratum di bawah tanah rizab sahaja. Kajian ini juga akan memberi tumpuan terhadap kawasan kajian di Daerah Petaling, Selangor kerana Daerah Petaling sahaja yang pernah melaksanakan proses pembangunan ruang tanah bawah tanah melalui permohonan pajakan stratum di bawah tanah rizab dan kini peningkatan melalui proses permohonan yang dikemukakan di Pejabat Tanah.

Garis panduan serta proses permohonan pajakan tanah bawah tanah ini juga akan diberi tumpuan sepenuhnya bagi mengkaji kekuatan dan kelemahan proses sedia ada dalam menentukan kadar bayaran sewa pajakan stratum tanah bawah tanah. Perkara ini dilakukan dengan menumpukan kepada aspek proses pembangunan tanah bawah tanah dengan mengenal pasti perbezaan antara pembangunan tanah bawah tanah di Malaysia dan negara-negara lain sekiranya wujud, serta pengenalan kadar bayaran bagi permohonan pajakan tanah atau bawah tanah dengan merujuk kepada negara-negara luar yang boleh dijadikan rujukan seperti Singapura, Jepun, Hong Kong, China dan Finland.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian yang dijalankan secara umumnya adalah untuk mengkaji penambahbaikan terhadap proses permohonan pajakan stratum tanah bawah tanah melalui penentuan bayaran pajakan yang dikenakan. Perkara ini secara langsung dan tidak langsung dapat memberikan manfaat terhadap pemahaman mahupun jangkaan terhadap keuntungan dari aspek hasil dan juga pelaksanaan dasar sedia ada kepada pihak-pihak tertentu atas pembangunan ruang bawah tanah di Malaysia. Kajian ini secara terperinci dapat memberi faedah kepada kumpulan-kumpulan yang berikut:

1.6.1 Pihak Berkuasa Negeri

Tujuan utama kajian ini dilakukan adalah untuk mencari kaedah bagi penentuan bayaran pajakan stratum di bawah tanah rizab. Agensi kerajaan yang dimaksudkan di sini adalah khusus kepada penggubal dan pelaksana dasar seperti Pejabat Tanah, Pejabat Tanah dan Galian, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian serta jabatan-jabatan perancang yang lain. Selain daripada itu, agensi kerajaan memainkan peranan yang banyak dan penting terutama dalam memastikan pembangunan negara berjalan mengikut perancangan yang telah ditetapkan selaras dengan keadaan semasa dan memastikan semua program kerajaan berjalan dengan lancar. Melalui kajian yang dijalankan, hasil yang diperolehi diharap mampu menjadikan agensi-agensi kerajaan ini memainkan peranan mereka dengan lebih baik khususnya dalam memproses permohonan pajakan stratum di bawah tanah rizab mengikut garis panduan yang telah ditetapkan dan memberi pulangan hasil yang optimum kepada kerajaan.

1.6.2 Kerajaan Negeri

Kerajaan Negeri menjana hasil pendapatan melalui urusan pentadbiran tanah. Hasil yang diperolehi adalah melalui bayaran premium Borang 5A dan Borang 7G KTN 1965 melalui urusan-urusan pentadbiran dan pembangunan tanah. Proses pajakan tanah juga dilihat mampu memberi pulangan kepada kerajaan negeri dengan tempoh bayaran sewaan yang tidak lebih daripada tempoh 21 tahun melalui Borang 4E. Melalui kajian ini, hasil yang diperolehi dijangka mampu memberi panduan kepada kerajaan negeri dalam membuat penetapan terhadap penentuan bayaran pajakan stratum di bawah tanah rizab yang dikenakan.

1.6.3 Badan-badan Profesional

Melalui penghasilan kajian ini, satu gambaran yang jelas dapat diberikan kepada badan-badan profesional seperti perancang, penilai dan jurukur mengenai kepentingan pembangunan bawah tanah serta jenis-jenis pembangunan stratum bawah tanah yang sesuai dijalankan selaras dengan garis panduan serta perundangan pajakan stratum sedia ada.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian penyelidikan adalah penting kerana menerangkan kaedah serta prosedur untuk mencapai matlamat penyelidikan. Menurut Sekaran (2003) penyelidikan adalah siasatan atau penyiasatan terhadap masalah tertentu untuk mencari jawapan atau penyelesaiannya menggunakan kaedah teratur, sistematik, berasaskan data, kritis, objektif, dan saintifik. Pada dasarnya, penyelidikan menyediakan maklumat yang diperlukan untuk membantu pengkaji membuat keputusan yang tepat serta berjaya menangani masalah. Maklumat yang dikemukakan boleh menjadi hasil analisis yang teliti terhadap data yang dikumpulkan samada secara baharu atau data yang sudah tersedia (dalam syarikat, industri, arkib, dll.). Terdapat dua jenis data yang dikumpul untuk mencapai matlamat kajian iaitu data primer dan data sekunder.

Penyelidikan perlu dirancang sebagai satu siri langkah-langkah termasuk mengumpulkan dan menganalisis maklumat yang berkaitan dengan isu ini. Tiga langkah utama adalah: menimbulkan persoalan berhubung isu ini; mengumpul data yang diperlukan untuk menjawab soalan; dan akhirnya tiba pada jawapan kepada soalan tersebut. Tiga langkah ini secara kolektif dipanggil metodologi penyelidikan. Objektif penyelidikan ini adalah untuk mengenalpasti kadar dan kaedah mengenai

penentuan bayaran pajakan pembangunan ruang tanah di bawah tanah rizab serta mencadangkan penambahbaikan terhadap penentuan bayaran pajakan pembangunan ruang tanah di bawah tanah rizab. Oleh yang demikian, untuk mencapai matlamat, penyelidikan ini telah mengikuti lima langkah berikut: kajian awalan, pengumpulan data (termasuk pengumpulan data primer dan data sekunder), analisis kajian serta kesimpulan dan cadangan. Rajah 1.1 menerangkan beberapa kaedah dan metodologi untuk mendapatkan hasil kajian.

1.7.1 Peringkat 1: Kajian Awalan

Peringkat kajian awalan adalah proses pemilihan tajuk penulisan dan pemahaman awal berkenaan metodologi kajian. Sesi perjumpaan di antara pengkaji dengan penyelia projek diadakan untuk menyelaras hala tuju kajian penulisan ini. Peringkat ini juga dilaksanakan dengan merujuk bahan-bahan daripada kajian-kajian terdahulu, jurnal, keratan akhbar dan juga bahan bacaan dari internet mengenai perkara yang berkaitan serta permasalahan yang dihadapi. Pernyataan masalah dikenalpasti setelah kajian awal dilaksanakan bagi membentuk objektif-objektif, skop serta kepentingan kajian.

Selain dari itu, ketika di peringkat awal kajian juga, Pemilihan kajian dilakukan secara kualitatif dengan disokong oleh maklumat-maklumat yang munasabah ketika pengumpulan data dibuat secara terus melalui dokumentasi dan maklumat-maklumat yang lain yang berkaitan dengan pajakan tanah bawah tanah (stratum). Chua (2014) juga menyatakan, kualitatif merupakan penghuraian deskriptif, nota pandangan, catatan verbal dan transkrip maklumat. Data tersebut dianalisis secara dominan kerana saiz sampel yang kecil dan dipilih secara bertujuan. Bersesuaian dengan ini, kajian deskriptif ini dijalankan bertujuan menerangkan secara fakta mengenai isu-isu yang

berkaitan dengan pajakan tanah bawah tanah dan menghuraikan bagaimana kadar serta kaedah bayaran pajakan boleh ditentukan.

1.7.2 Peringkat 2: Pemilihan Kawasan Kajian

Bagi tujuan kajian ini, pengkaji telah memilih Daerah Petaling sebagai kawasan kajian. Justifikasi kepada pemilihan kawasan kajian ini adalah kerana PDT Petaling merupakan pejabat tanah yang pertama di Malaysia yang telah menjalankan serta memproses permohonan pajakan stratum bagi pembangunan ruang bawah tanah rizab. Permohonan yang pertama diterima dan diproses adalah permohonan dari Syarikat Couture Homes Sdn. Bhd. bagi pembangunan tempat letak kenderaan untuk Kompleks Beli Belah Empire di Subang Jaya pada tahun 2009. Manakala permohonan yang kedua diterima adalah pada tahun 2010 oleh Syarikat One City Properties Sdn. Bhd. bagi tujuan yang sama. Berdasarkan pembangunan yang rancak di Daerah Petaling, wujudnya potensi bahawa Pejabat Daerah dan Tanah Petaling untuk menerima permohonan bagi pembangunan sebegini di masa-masa akan datang.

Selain dari permohonan pajakan stratum, Negeri Selangor khususnya Daerah Petaling turut rancak menerima permohonan pajakan di permukaan tanah rizab dan berdasarkan pengumpulan maklumat awal, telah wujud dasar-dasar yang telah ditetapkan oleh Kerajaan Negeri Selangor melalui Pejabat Tanah dan Galian Selangor mengenai peruntukan undang-undang serta penentuan bayaran pajakan tanah rizab bagi tujuan permohonan pembangunan sebegini. Justeru itu, Daerah Petaling telah ditetapkan sebagai pemilihan kawasan kajian bagi memudahkan pengumpulan data dan maklumat dapat dilakukan terhadap hubungkait kajian mengenai penentuan bayaran pajakan stratum di bawah tanah rizab.

1.7.3 Peringkat 3: Pengumpulan Data

Data yang diperoleh dalam kajian ini terbahagi kepada dua sumber iaitu data primer dan data sekunder. Pengumpulan data yang dijalankan adalah dengan merujuk kepada dua objektif kajian yang dikemukakan oleh pengkaji dalam Bab Satu. Melalui objektif berkenaan, pengkaji akan menghuraikannya dengan membentuk dua kaedah pengumpulan data iaitu data sekunder dan data primer. Melalui objektif yang pertama, pengumpulan data akan dilakukan melalui data sekunder yang diperolehi dan dianalisis dengan menggunakan kaedah perbandingan. Bagi mengukuhkan objektif kedua pula, analisis data akan diperolehi melalui pengumpulan data primer. Hasil dapatan data-data akan dianalisis dan dihuraikan bagi memenuhi keperluan kajian ini.

1.7.3.1 Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan untuk memenuhi tuntutan objektif kedua kajian iaitu mencadangkan penambahbaikan terhadap penentuan kadar bayaran pajakan stratum bagi pembangunan di bawah tanah rizab. Pengumpulan data primer akan dijelaskan terperinci seperti berikut:

(a) Kaedah temu bual

Kaedah temubual secara kumpulan fokus telah dipilih dalam kajian ini kerana melibatkan satu kajian yang dibuat bersama dengan pihak-pihak pelaksana dan pengubal dasar yang berkaitan dengan bidang kajian yang dilaksanakan. Temu bual merupakan satu perbualan dengan tujuan untuk mendapatkan data antara dua pihak iaitu penemu bual dan responden (Chua Yan Piaw, 2014). Temu bual yang diadakan

akan disahkan jawapan bagi persoalan yang menjurus kepada pencapaian objektif kajian yang telah ditetapkan. Melalui temu bual ini, data yang telah diperolehi akan diperkukuhkan lagi bagi menghasilkan analisis kajian.

Temu bual yang dilaksanakan adalah secara teknik temubual bersemuka dengan responden yang telah dipilih. Menurut Chua Yan Piaw juga, terdapat tiga jenis temu bual yang boleh dilakukan iaitu temu bual berstruktur, temu bual semi-struktur dan temubual tidak berstruktur. Walau bagaimanapun dalam kajian ini, kaedah temubual semi struktur digunakan bagi membolehkan temubual responden dijalankan secara formal berpandukan kepada soalan-soalan temubual yang telah disusun sebelum sesi temu bual dijalankan dan penjelasan dapat dinyatakan oleh responden mengikut keperluan dan boleh diselaraskan dengan keupayaan sampel yang dipilih dalam mendapatkan data bagi mencapai objektif kajian.

Ciri-ciri dari wawancara semi struktur adalah yang dirangka perlu mempunyai ciri-ciri seperti berikut:

- (a) Pengkaji (penemubual) dan responden terlibat dalam satu temu bual rasmi.
- (b) Penemubual membangunkan dan menggunakan 'panduan untuk temuduga.' Perkara ini merangkumi senarai soalan dan topik yang perlu dibincangkan semasa proses temubual dan mengikut urutan.
- (c) Penemubual mengikut panduan, walau bagaimanapun dapat mengikuti trajektori topikal dalam perbualan yang mungkin tersesat dari panduan apabila dia merasa ini sesuai.

Soalan-soalan temu bual terbahagi kepada empat bahagian. Bahagian A adalah bagi tujuan pengenalan maklumat responden-responden. Bahagian B pula merupakan

soalan-soalan yang menjurus kepada pengetahuan am tentang konsep pajakan pembangunan stratum ruang bawah tanah dan Bahagian C adalah berkenaan dengan cadangan-cadangan penambahbaikan ataupun pencambahan idea mengenai konsep bayaran sewa pajakan stratum bawah tanah rizab. Bahagian D pula adalah berkaitan dengan komen lanjut ataupun idea yang boleh diterapkan dalam memperbaiki kadar bayaran pajakan stratum.

1.7.3.2 Pemilihan Sampel Kajian

Temubual secara semi struktur digunakan sebagai alat untuk mendapatkan pendapat ataupun pandangan dari kalangan penggubal dan pelaksana dasar yang berkaitan dengan subjek yang dikaji serta mengambil kira pandangan penilai hartanah bagi pihak kerajaan. Mereka telah dikenal pasti adalah seperti dari jabatan yang telah disenaraikan di Jadual 1.1.

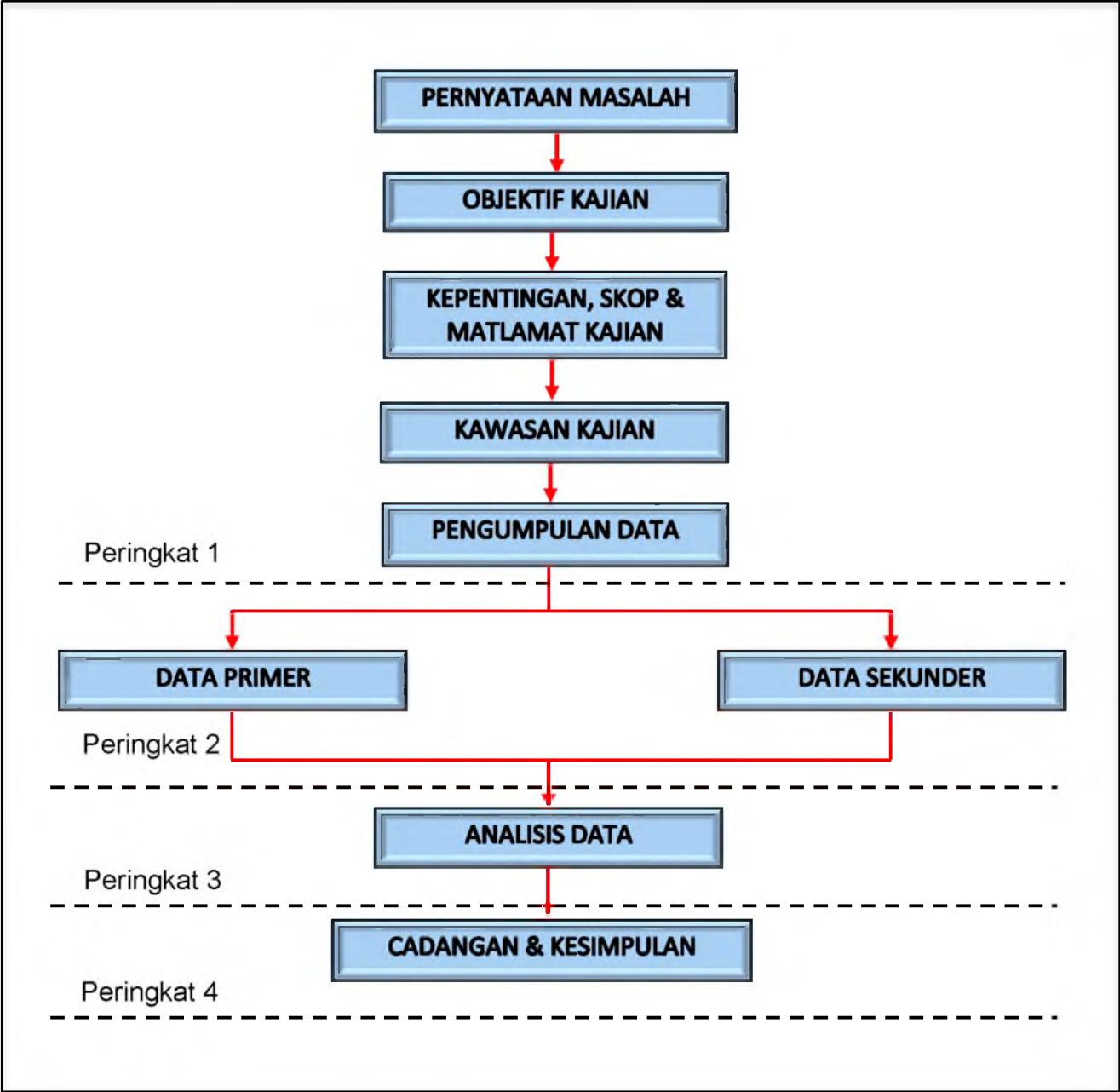
Jadual 1.1 : Senarai Responden Ditemubual Bersama Jabatan

Bil	No. Responden	Jawatan	Agensi
1	R1	Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum	JKPTG Persekutuan
2	R2	Penolong Pengarah, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum	JKPTG Persekutuan

3	R3	Penolong Pengarah, Bahagian Pembangunan dan Kemajuan Tanah	PTG Selangor
4	R4	Penolong Pengarah (Perancang Bandar), Bahagian Pembangunan dan Kemajuan Tanah	PTG Selangor
5	R5	Penolong Pegawai Tadbir Kanan, Bahagian Pembangunan dan Kemajuan Tanah	PTG Selangor
6	R6	Ketua Penolong Pegawai Daerah, Bahagian Tanah	Pejabat Daerah dan Tanah Petaling
7	R7	Penolong Pegawai Daerah, Unit Pelupusan Tanah	Pejabat Daerah dan Tanah Petaling
8	R8	Pengarah Penilaian Negeri	JPPH Selangor
9	R9	Ketua Penolong Pengarah Penilaian Negeri	JPPH Selangor

10	R10	Pegawai Penilaian	JPPH Selangor
11	R11	Penilai Daerah	JPPH Shah Alam

Oleh kerana kekurangan maklumat dan pengetahuan tentang konsep pajakan stratum, terdapat kemungkinan responden yang ditemubual tidak menjawab keseluruhan soalan yang dirangka secara khusus. Menurut Robson (2002), temubual secara semi struktur dijalankan dengan satu set soalan yang telah ditetapkan, namun peraturan serta soalan yang diajukan tersebut boleh jadi berbeza-beza bergantung kepada persepsi responden yang ditemuduga mengenai persoalan-persoalan paling sesuai yang boleh diajukan ketika proses temubual tersebut berlangsung.



Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian
 Sumber : Olahan Penulis

1.7.3.3 Data Sekunder

Maklumat yang diperolehi dari data sekunder adalah melalui rujukan terhadap bahan-bahan terbitan. Data yang diperolehi adalah melalui rujukan kepada bahan penulisan berkaitan dengan skop kajian seperti jurnal, akta, kajian-kajian terdahulu dan garis panduan sedia ada. Pengumpulan data sekunder adalah bagi memenuhi tuntutan objektif pertama kajian iaitu kaedah atau cara kadar bayaran sewa dan pajakan pembangunan ruang tanah bawah tanah bagi tanah rizab. Pengumpulan data dibuat melalui penelitian maklumat-maklumat berkaitan dengan pembangunan tanah bawah tanah negara yang lain termasuk dari segi perundangan, kedalaman minimum, dasar-dasar yang diamalkan, pengenaan kadar bayaran pajakan tanah bawah tanah sekiranya ada. Penganalisaan akan dilakukan melalui kaedah perbandingan antara data-data yang diperolehi.

1.7.4 Peringkat 4: Analisis Kajian

Data-data yang telah dikumpul akan dianalisis secara deskriptif. Melalui analisis yang dilakukan hasil kajian mengenai bentuk pelaksanaan garis panduan, peraturan dan undang-undang mengenai pajakan stratum diperolehi serta masalah-masalah yang dihadapi oleh pihak-pihak berkaitan ketika proses permohonan ini dilaksanakan. Analisis seterusnya akan melihat perkaitan antara peruntukan undang-undang dan pelaksanaan pembangunan tanah bawah tanah serta pengenaan kadar bayaran pajakan stratum yang sesuai dikenakan ke atas pemaju yang menjalankan konsep ini. Hasil daripada analisis tersebut beberapa penemuan kajian akan dapat diperolehi.

Peringkat terakhir bagi Projek Sarjana ini adalah rumusan dari hasil tinjauan kajian. Seterusnya cadangan akan dikemukakan bagi mengatasi masalah-masalah yang timbul ketika kajian penulisan dilakukan

1.8 Susunatur Bab

Kajian penulisan ini akan melibatkan lima bab, di mana setiap bab mempunyai kaitan dan kesinambungannya.

1.8.1 Bab Satu

Bab Satu mengandungi pernyataan masalah, matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian, serta menyenaraikan susunatur bab.

1.8.2 Bab Dua

Bab Dua pula membincangkan mengenai konsep pembangunan tanah bawah tanah secara global dan perundangan yang terlibat di dalam menjalankan aktiviti pembangunan tanah bawah tanah khususnya terhadap konsep pajakan stratum.

RUJUKAN

- Arup (2009). *Enhanced Use of Underground Space in Hong Kong- Feasibility Study*. Geotechnical Engineering Office of the Hong Kong Government's Civil Engineering and Development Department.
- Carmody, J. and Sterling, R. (1993). *Underground Space Design: A guide to Subsurface Utilization and Design for people in Underground Spaces*. New York NY: Van Nostrand Reinhold.
- Chan, Raymond KS. (2011). *Planning Future Cavern Development in Hong Kong. Proceeding of the Joint HKIE –HKIP Conference on Planning and Development of Underground Space*. Hong Kong, China
- Yao, C. (2011). *Research on Right Concept and Evaluation Method of Underground Land in Subway Station* (Master's Thesis, Huazhong University of Science and Technology).
- Derbes, M. J. Jr. (1992). The Appraisal of Underground Easements. *International Right of Way* October 1992, 16-24.
- Donald Woodard (1998); Panel 3: *Experience with Underground Facilities: Capabilities, Limitations, and Applications.* National Research Council. *Use of Underground Facilities to Protect Critical Infrastructures: Summary of a Workshop*. Washington, DC: The National Academies Press, 1998.
- Dotzour, M., (1997). Groundwater Contamination and Residential Property Values. *The Appraisal Journal* 65 (3), 279–285.
- Dunlap, D.C.(1951). *The Appraisal of Pipeline Rights of Way*. The Appraisal Journal, July.

- Floyd, R.C.(1993). *More Semi-Deep Easements: An Appraisal Case Study*.
International Right of Way August 1993. 12-15.
- Johnson, T., Davies, K. & Shapiro, E. (2000). *Modern Methods of Valuation of Land, House and Buildings* (9th ed.). *London: Estates Gazette*.
- Jackson, T.O.(2001). The Effect of Previous Environmental Contamination on Industrial Real Estate Prices. *The Appraisal Journal* 69 (2), 200–210.
- Kamun Tanah Negara 1960 (Pindaan 2006)* (Malaysia).
- Krause, A., Throupe, R., Kilpatrick, J., & Spiess, W. (2012). *Contaminated Properties, Trespass, and Underground Rents*. *Journal of Property Investment & Finance*, 30 (3), 304-320.
- Ling, KK. (2011). *Towards An Underground Development Strategy For Hong Kong*, Planning Department, Hong Kong SAR, China. Proceeding of the Joint HKIE –HKIP Conference on Planning and Development of Underground Space. Hong Kong, China.
- Leasing Policy for Victorian Crown Land*. Victoria State Government.
- Chua Yan Piaw (2011). *Kaedah dan Statistik Penyelidikan* (Buku 1) Edisi Kedua. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (2010). “Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020”.
- Simons, R.A., Sementelli, A.J.(1997). *Liquidity Loss and Delayed Transactions with Leaking Underground Storage Tanks*. *The Appraisal Journal* 65 (3), 255–260.
- Sterling, R.L & Godard, J. (2000). *Geoengineering Considerations in the Optimum Use of Underground Space*. *Paper presented at Geo Eng 2000: An International Conference of Geotechnical & Geological Engineering, Vol.1: Invited Papers* .Melbourne, Australia.

Sterling, R.L & Godard, J. (2004). Urban Underground Space and Benefits of Going Underground; *World Tunnel Congress 2004 and 30th ITA General Assembly - Singapore, 22-27 May 2004 - ITA Open Session.*

Siti Uzairiah Mohd Tobi. (2014). *Qualitative Research & NVIVO 10 Exploration.*
Kuala Lumpur: Aras Publisher.

Underground Issues Try National Land Code Amendments (The Edge Financial Daily, 11 October 2011)

Valuation of Land and Local Government (Amendment) Act No.66 1961

Zhou, Y. & Cai, J. (2011). Society for rock Mechanics and Engineering Geology, Singapore. *Proceeding of the Joint HKIE –HKIP Conference on Planning and Development of Underground Space. Hong Kong, China.*