

TINDAKAN PENGUATKUASAAN TERHADAP PELANGGARAN  
SYARAT TANAH DI DAERAH KUALA SELANGOR

MOHD ZARY AFFENDI BIN MOHD ARIF

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

JANUARI 2020

## **DEDIKASI**

Jutaan penghargaan dan terima kasih ditujukan buat yang tersayang atas segala toleransi, keizinan, pengorbanan dan bantuan sepanjang saya melanjutkan pengajian di peringkat sarjana ini. Terima kasih kerana memahami tuntutan ilmu ini.

Buat arwah Abah yang tercinta – Allahyarham Mohd Arif bin Hj. Mohd Shah, yang merupakan sumber motivasi saya, salam kerinduan. Buat Ibu dan adik beradik yang tersayang yang sentiasa memberi sokongan dan semangat sepanjang mendepani cabaran dalam perjalanan pengajian sarjana ini.

Buat semua sahabat dan teman seperjuangan yang dikasihi, terima kasih atas semua sokongan, bantuan dan suntikan semangat yang diberikan tanpa mengira masa dan ketika.

Semoga Allah jua yang membalas jasa baik kalian semua dengan segala kebaikan.

## **PENGHARGAAN**

Alhamdulillah, segala puji dan syukur hanya bagi Allah Tuhan sekalian alam, selawat dan salam junjungan ke atas Nabi Muhammad SAW. Setinggi-tinggi kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Allah S.W.T di atas segala limpah dan kurnia serta dengan izin-Nya, penulisan ini telah berjaya disiapkan. Di kesempatan ini, saya ingin mengucapkan jutaan terima kasih dan setinggi-tinggi penghargaan kepada Penyelia saya iaitu Dr. Aminah binti Mohsin yang paling banyak memberikan bimbingan, panduan dan galakan sepanjang penyediaan penulisan ini. Terima kasih atas suntikan semangat dan dorongan semasa mendepani cabaran dalam menyiapkan penulisan ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada Penyelaras Program Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah) iaitu Dr. Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria dan semua pensyarah-pensyarah yang telah mencurahkan ilmu kepada saya dengan penuh komited, ikhlas dan sabar.

Saya juga ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada pihak Kerajaan Negeri Selangor atas tajaan yang diberikan kepada saya dari awal hingga tamat pengajian sarjana ini. Tidak dilupakan juga buat kakitangan di Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor dan Pejabat Tanah dan Galian Selangor atas kerjasama yang telah diberikan. Selain itu, ucapan terima kasih juga kepada semua responden yang terlibat dalam penulisan ini iaitu Bahagian Pengurusan Tanah, Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor dan juga Bahagian Penguatkuasaan, Pengambilan Tanah dan Teknikal, Pejabat Tanah dan Galian Selangor. Segala kerjasama dan komitmen yang diberikan amat dihargai. Semoga segala jasa dan pertolongan kalian dibalas oleh Allah dengan segala kebaikan dan rahmatNya.

## ABSTRAK

Isu berhubung kes pelanggaran syarat tanah di Malaysia merupakan satu isu yang semakin menjadi-jadi dan perlu diberikan perhatian serius. Isu pelanggaran syarat tanah yang berlaku bukan sahaja akan mengganggu penduduk di sekitar tetapi ianya juga secara keseluruhannya akan mendatangkan impak yang negatif kepada sosial, ekonomi dan alam sekitar. Di daerah Kuala Selangor, kes-kes pelanggaran syarat tanah yang telah berlaku masih belum dapat diselesaikan sehingga kini. Selain itu, kes baru berkaitan pelanggaran syarat tanah tetap juga timbul dan ini telah menyebabkan pertambahan bilangan kes pelanggaran syarat tanah yang belum di selesaikan di daerah Kuala Selangor meningkat. Walaupun undang-undang berhubung pelanggaran syarat tanah telah lama diwujudkan dan tindakan penguatkuasaan juga telah diambil oleh Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor, namun bilangan kes pelanggaran syarat tanah di daerah Kuala Selangor tetap bertambah dari tahun ke tahun. Oleh sebab itu, kajian ini diperlukan bagi mengkaji cabaran yang dihadapi oleh Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan terhadap kes pelanggaran syarat tanah dan mencari jalan penyelesaian bagi cabaran yang dihadapi untuk mempertingkatkan lagi kecekapan dalam melaksanakan penguatkuasaan terhadap pelanggaran syarat tanah di daerah Kuala Selangor. Bagi mencapai matlamat dan objektif kajian, kaedah pengumpulan data yang diperolehi daripada sumber data primer dan data sekunder akan dianalisa menggunakan kaedah kualitatif. Data primer diperolehi daripada sesi temubual dan pemerhatian di lapangan manakala data sekunder diperolehi daripada kajian literatur. Secara kesimpulannya, ketiga-tiga objektif dalam kajian ini telah tercapai. Terdapat empat (4) cabaran yang dihadapi oleh Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan terhadap pelanggaran syarat tanah iaitu peraturan sedia ada tidak saling melengkapi, percanggahan peraturan diantara Majlis Daerah Kuala Selangor dan Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor, tekanan daripada ahli politik serta kekurangan kakitangan penguatkuasaan. Untuk mengatasi cabaran ini, terdapat empat (4) cadangan penyelesaian yang dikenalpasti iaitu mengadakan satu program penyelarasan tindakan penguatkuasaan, pengezonan semula oleh Majlis Daerah Kuala Selangor, mengadakan program perkongsian ilmu bersama ahli politik di daerah Kuala Selangor dan menambah bilangan kakitangan penguatkuasaan di Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor. Oleh itu, bagi memastikan tindakan penguatkuasaan ini dapat dilaksanakan dengan lebih efektif dan efisien, kerjasama semua pihak terlibat adalah amat diperlukan. Dengan adanya kerjasama semua pihak nescaya kesan positif akan dapat diperolehi demi untuk pembangunan ekonomi, sosial dan persekitaran yang lebih baik.

## **ABSTRACT**

The issue relating to cases of violation of land condition in Malaysia is an issue that is becoming more common and should be given serious attention. The issue of violation of land condition will not only annoy people around but it will cause a negative impact on social, economic and environmental as a whole. In the district of Kuala Selangor, cases of violation of land condition that had taken place had not been resolved until now. In addition, new cases related to this issue arises and this has led to an increase in the number of cases of land condition violation that has not been resolved in the district. Although the law relating to breach of the land has long been established and enforcement actions had been taken by the District and Land Office of Kuala Selangor, the number of cases of land condition breaching in the district is still increasing as the years gone by. Therefore, this study is needed to examine the challenges faced by the District and Land Office of Kuala Selangor in carrying out enforcement actions against violation of the land condition and to find solutions for the challenges in order to improve efficiency in carrying out enforcement against violations of land condition in Kuala Selangor. To achieve the goals and objectives of the study, data collection methods derived from primary data sources and secondary data will be analysed using qualitative methods. Primary data were obtained from interviews and observations in the field, while the secondary data were obtained from the study of literature. In conclusion, all three objectives in this study had been achieved. There are four (4) challenges faced by the District and Land Office of Kuala Selangor in carrying out enforcement actions against violations of land which are the existing regulations we have now does not complement each other, the conflict of laws between Kuala Selangor District Council and District and Land Office of Kuala Selangor, pressure from politicians and lack of enforcement personnel. To address this challenges, there are four (4) backup solution identified which are to conduct a coordination program for enforcement, rezoning by the Kuala Selangor District Council, organizing knowledge-sharing with politicians in Kuala Selangor and to increase the number of enforcement personnel in the District and Land Office of Kuala Selangor. In order to ensure that all the enforcement action can be implemented more effectively and efficiently, co-operation of all parties involved is crucial. With the co-operation of all parties, a positive effect will be obtained for the sake of economic and social development well-being and a better environment for all.

# ISI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKASURAT
	<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>ISI 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 LAMPIRAN</b>	<b>xv</b>
<b>BAB 1</b>	<b>PENGENALAN</b>	<b>1</b>
1.1	Pengenalan	1
1.2	Penyataan Masalah	5
1.3	Matlamat Kajian	6
1.4	Objektif Kajian	7
1.5	Skop Kajian	7
1.6	Kepentingan Kajian	8
1.6.1	Pentadbir Tanah	8
1.6.2	Perbendaharaan Negeri Selangor	9
1.6.3	Pemilik Tanah	9
1.6.4	Ahli Akademik	9
1.7	Metodologi Kajian	9
1.7.1	Peringkat Pertama : Kajian Awalan	10
1.7.2	Peringkat Kedua : Pengumpulan Data	11
1.7.2.1	Pengumpulan Data Primer	11
1.7.2.2	Pengumpulan Data Sekunder	15

1.7.3	Peringkat Ketiga : Penganalisaan Data	16
1.8	Susunatur Bab	17
1.8.1	Bab 1 : Pengenalan	17
1.8.2	Bab 2 : Kajian Literatur	18
1.8.3	Bab 3 : Kawasan Kajian	18
1.8.4	Bab 4 : Analisis Kajian	18
1.8.5	Bab 5 : Kesimpulan dan Cadangan	19
<b>BAB 2</b>	<b>KAEDAH PENGUATKUASAAN PELANGGARAN</b>	
	<b>SYARAT TANAH</b>	<b>21</b>
2.1	Pengenalan	21
2.2	Sistem Pentadbiran Tanah di Malaysia	21
2.2.1	Sistem Torrens	24
2.2.1.1	Prinsip Cermin	24
2.2.1.2	Prinsip Tabir	25
2.2.2	Kanun Tanah Negara (KTN)	26
2.3	Klasifikasi Tanah di Malaysia	28
2.3.1	Kategori Kegunaan Tanah	29
2.3.2	Syarat Nyata ( <i>Express Condition</i> )	30
2.3.2.1	Kategori Pertanian	32
2.3.2.2	Kategori Bangunan	32
2.3.2.3	Kategori Perusahaan / Perindustrian	33
2.3.3	Syarat Tetap ( <i>Implied Condition</i> )	33
2.3.4	Sekatan Kepentingan Tanah	34
2.4	Tukar Syarat Tanah	34
2.5	Pelanggaran Syarat Tanah	37
2.6	Penguatkuasaan Terhadap Pelanggaran Syarat Tanah	38
2.7	Rumusan	52
<b>BAB 3</b>	<b>KAWASAN KAJIAN</b>	<b>53</b>
3.1	Pengenalan	53
3.2	Kuala Selangor	53

3.3	Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor (PDTKS)	56
3.4	Kes Perlanggaran Syarat Tanah di Daerah Kuala Selangor	57
3.5	Rumusan	63
<b>BAB 4</b>	<b>ANALISIS DATA</b>	<b>65</b>
4.1	Pengenalan	65
4.2	Analisis Kajian	65
4.2.1	Maklumat Responden	66
4.2.2	Perundangan Yang Terlibat	68
4.2.2.1	Jenis Pelanggaran Syarat Yang Berlaku di Daerah Kuala Selangor	71
4.2.3	Pencapaian Objektif Pertama : Tindakan Penguatkuasaan Terhadap Pelanggaran Syarat Tanah oleh Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor	72
4.2.3.1	Keberkesanan Tindakan Penguatkuasaan Yang Dilaksanakan Oleh Pejabat Daerah Dan Tanah Kuala Selangor	74
4.2.4	Pencapaian Objektif Kedua : Cabaran Pelaksanaan Tindakan Penguatkuasaan Terhadap Pelanggaran Syarat di Daerah Kuala Selangor	76
4.2.4.1	Peraturan sedia ada tidak saling melengkapi	76
4.2.4.2	Pengezonan yang dibuat oleh Majlis Daerah Kuala Selangor dalam Rancangan Tempatan Daerah	77
4.2.4.3	Kekurangan Kakitangan Penguatkuasa	77
4.2.5	Pencapaian Objektif Ketiga : Cadangan Penambahbaikan Kepada Cabaran Pelaksanaan Tindakan Penguatkuasaan Terhadap Pelanggaran Syarat Tanah	78
4.2.5.1	Program Penyelarasan Tindakan Penguatkuasaan Antara Jabatan	78



4.2.5.2	Pengezonan Semula oleh Majlis Daerah Kuala Selangor dalam Rancangan Tempatan Daerah	79
4.2.5.3	Penambahan Kakitangan Penguatkuasa di Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor	79
4.3	Rumusan	80
<b>BAB 5</b>	<b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b>	<b>81</b>
5.1	Pengenalan	81
5.2	Hasil Penemuan	81
5.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	82
5.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	83
5.2.3	Pencapaian Objektif Ketiga	83
5.3	Limitasi Kajian	84
5.3.1	Had Masa	84
5.3.2	Data Terhad	85
5.4	Cadangan Kajian Lanjutan	85
5.5	Kesimpulan	86
	<b>RUJUKAN</b>	<b>87</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	<b>91</b>

## SENARAI JADUAL

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
Jadual 1.1	Bilangan Kes Pelanggaran Syarat Tanah di Daerah Kuala Selangor Dari Tahun 2016 Sehingga Tahun 2019 (4 tahun)	6
Jadual 1.2	Penyediaan Soalan untuk Sesi Temubual	13
Jadual 2.1	Jenis Borang dan Fungsi Notis di bawah Kanun Tanah Negara 1965	40
Jadual 3.1	Keluasan kawasan mengikut pecahan mukim di bawah Daerah Kuala Selangor	56
Jadual 3.2	Contoh Kes Pelanggaran Syarat Tanah di Daerah Kuala Selangor	61
Jadual 4.1	Maklumat Responden Temubual	67
Jadual 4.2	Ringkasan Maklumbalas Responden Berhubung Perundangan Yang Terlibat dalam Pengurusan Tanah dan Penguatkuasaan Terhadap Pelanggaran Syarat Tanah di Daerah Kuala Selangor	70
Jadual 4.3	Jenis Pelanggaran Syarat Tanah di Daerah Kuala Selangor daripada Tahun 2016 sehingga 2019 (4 tahun)	73
Jadual 4.4	Ringkasan Maklumbalas Responden Berhubung Keberkesanan Tindakan Penguatkuasaan	75

## SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
Rajah 2.1	Carta Alir Tindakan Penguatkuasaan Terhadap Pelanggaran Syarat Tanah di bawah Seksyen 127 (1A) KTN 1965.	46
Rajah 2.2	Carta Alir Tindakan Penguatkuasaan Terhadap Pelanggaran Syarat Tanah di bawah Seksyen 128 KTN 1965.	47
Rajah 2.3	Carta Alir Tindakan Penguatkuasaan Terhadap Pelanggaran Syarat Tanah di bawah Seksyen 128 KTN 1965.	49
Rajah 2.4	Ringkasan Tindakan Penguatkuasaan Pelanggaran Syarat Tanah oleh Pejabat Tanah dan Galian Selangor.	51
Rajah 3.1	Peta Daerah Negeri Selangor Darul Ehsan.	54
Rajah 3.2	Sempadan Mukim di Daerah Kuala Selangor.	55
Rajah 3.3	Lokasi tanah milik San Star Furniture Sdn Bhd (PT 7188) dan San Star Metal Sdn Bhd (PT 7185).	59
Rajah 3.4	Kilang Perabot Milik San Star Furniture Sdn Bhd.	60
Rajah 3.5	Kilang Kitar Semula Milik San Star Metal Sdn Bhd.	60

## SENARAI SINGKATAN

INSTUN	-	Institut Tanah dan Ukur Negara
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
JPBM	-	Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
JPS	-	Jabatan Pengairan dan Saliran
KHSB	-	Kumpulan Hartanah Selangor Berhad
KTN	-	Kanun Tanah Negara
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PDT	-	Pejabat Daerah dan Tanah
PDTKS	-	Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor
PTGS	-	Pejabat Tanah dan Galian Selangor
SOP	-	<i>Standard Operating Procedure</i>
TNB	-	Tenaga Nasional Berhad

## SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
Lampiran A	Borang Temubual	91
Lampiran B	Borang Notis 7A	94
Lampiran C	Borang Notis 7B	95
Lampiran D	Borang Notis 7E	98
Lampiran E	Borang Notis 7F	97
Lampiran F	Borang Notis 8A	98

## **BAB 1**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Sejajar dengan perubahan dan peredaran masa, Malaysia telah menjadi sebuah negara yang pesat membangun. Populasi penduduk di negara ini telah meningkat dengan drastik sekali. Secara langsung dan juga tidak langsung, pertambahan populasi penduduk telah menyebabkan kerosakan kepada alam sekeliling kita. Pembangunan yang dilaksanakan oleh manusia serta aktiviti-aktiviti yang dijalankan disamping permintaan yang tinggi terhadap sumber alam semulajadi telah menjejaskan persekitaran.

Selain daripada peningkatan populasi penduduk, aktiviti perindustrian, pembangunan kawasan dan pembangunan ekonomi turut menyumbang kepada peningkatan permintaan terhadap sumber alam semulajadi di negara ini (Suocheng, et al., 2001). Peningkatan penghasilan sisa pepejal yang mana turut meningkat selaras dengan kadar pertambahan penduduk juga akan menyebabkan negara ini mengalami masalah untuk mendapatkan tanah kosong untuk dijadikan tapak pembuangan sisa pepejal pada masa akan datang.

Peningkatan populasi penduduk yang disebabkan oleh pertambahan kadar kelahiran dan penurunan kadar kematian telah menyebabkan tanah semakin berkurangan. Datuk Seri Dr Mohd Uzir Mahidin yang mana adalah merupakan Ketua Perangkawan Negara kita telah berkata bahawa penduduk di Malaysia adalah dalam lingkungan 32.6 juta pada tahun 2019 dan hanya berjumlah 32.4 juta pada tahun 2018. Daripada jumlah keseluruhan penduduk berkenaan, hanya 29.4 juta penduduk adalah warganegara Malaysia dan baki 3.2 juta adalah penduduk bukan warganegara. Menurut beliau juga, penduduk yang berumur melebihi 60 tahun adalah sebanyak 10.3 peratus, meningkat sebanyak 0.3 peratus berbanding tahun 2018 (Berita Harian,

15 Julai 2019). Migrasi penduduk daripada luar negara ke dalam negara juga telah menyumbang kepada peningkatan populasi penduduk dan ini sekaligus secara tidak langsung menyebabkan tanah kosong semakin berkurang.

Bagi memastikan kelangsungan hidup, manusia memerlukan keperluan asas dalam kehidupan. Kebanyakan sumber alam semulajadi datangnyanya dari sumber tanah. Tanah boleh menghasilkan pakaian, makanan dan juga tempat tinggal. Kesemua keperluan asas ini boleh diperolehi oleh manusia dengan menjalankan usaha ke atas tanah-tanah tersebut. Tanah merupakan satu sumber alam semulajadi yang sangat penting kerana tanah boleh digunakan untuk tujuan rekreasi, menjadi asas kepada sistem pengangkutan, pembinaan perumahan, pembangunan perindustrian dan komersil serta digunakan untuk tujuan pertanian.

Oleh sebab itu, tanah telah menjadi satu aset / harta yang sangat penting buat masa ini. Acap kali kita terdengar isu mengenai perebutan tanah diantara negara, syarikat, agensi kerajaan, badan-badan berkanun mahupun sesama ahli keluarga. Kadang-kala perebutan tanah ini boleh bertukar menjadi pertengkaran yang lebih serius sehingga mengakibatkan perbalahan, pergaduhan, pembunuhan, peperangan dan juga boleh memutuskan hubungan silaturahim sesama manusia. Peperangan yang tercetus akibat daripada perebutan tanah jajahan juga berlaku contohnya seperti peperangan diantara Palestin dan Israel mengenai perebutan kawasan tanah yang sama.

Negara Malaysia mempunyai keluasan tanah seluas 329,750 kilometer persegi yang mana merangkumi kawasan tanah di Semenanjung Malaysia seluas 131,590 kilometer persegi, tanah di Negeri Sarawak seluas 124,449 kilometer persegi dan tanah di Negeri Sabah seluas 73,711 kilometer persegi. Kawasan sepanjang pesisiran pantai bagi Semenanjung Malaysia adalah sepanjang 1970 kilometer manakala di Sarawak adalah 1040 kilometer dan Sabah sepanjang 1800 kilometer (Abd. Rahim Kaparawi, et al., 2017).

Pada masa kini, kita dapat melihat terdapat banyak pembangunan dijalankan di atas tapak tanah milik persendirian ataupun milik kerajaan negeri / persekutuan. Pembangunan yang pesat di negara ini juga telah menyebabkan tanah menjadi

rebutan ramai kerana permintaan yang tinggi. Peningkatan terhadap permintaan tanah ini sekaligus akan menyebabkan harga dan nilai tanah meningkat. Oleh kerana harga tanah semakin melonjak naik, harga jualan hartanah juga meningkat.

Disebabkan tanah sedia ada yang masih kosong bagi tujuan pembinaan di kawasan penumpuan penduduk tidak mencukupi, sesebuah negara tersebut akan memilih untuk melakukan aktiviti pemotongan bukit dan juga penambakan tanah di laut bagi memperoleh kawasan tanah yang lebih luas untuk tujuan pembangunan. Penambakan tanah boleh didefinisikan sebagai aktiviti penambahan tanah di atas laut, tanah lembap atau mana-mana badan air (Abd. Rahim Kaparawi, et al., 2017). Ini menunjukkan tanah tersebut amat penting untuk pembangunan sesebuah negara.

Disebalik pembangunan yang pesat dan peningkatan permintaan terhadap tanah kosong yang sesuai untuk perkembangan ekonomi di negara, isu pelanggaran syarat tanah juga menjadi semakin berleluasa dan menjadi-jadi dari tahun demi tahun. Sesetengah pelanggaran syarat guna tanah ini mungkin juga berlaku disebabkan oleh pemilik tanah yang kurang pengetahuan dan pendedahan tentang syarat-syarat pembangunan tanah tersebut. Syarat nyata ataupun syarat guna tanah adalah merupakan suatu pernyataan yang berbentuk arahan yang mana telah ditetapkan dan telah ditulis di dalam dokumen hakmilik tanah bagi tujuan mengawal tanah tersebut daripada disalahguna (INSTUN, 2013).

Walau bagaimanapun, disebabkan oleh sesetengah tuan tanah yang bersikap tidak kesah dan tidak peduli mengenai syarat yang telah dinyatakan serta peraturan yang telah ditetapkan di dalam hakmilik tanah telah menyebabkan pelanggaran syarat tanah berlaku. Kebanyakkan mereka ini menyembunyikan kesalahan tersebut dengan menutup kegiatan salahlaku berkenaan agar tidak diketahui dan ditangkap oleh pihak berkuasa. Pelanggaran syarat tersebut akan menimbulkan pelbagai masalah lain khususnya kepada penduduk di sekitar kawasan tersebut. Ini adalah kerana setiap tanah tersebut telah ditetapkan jenis kegunaan dan pemilik perlu mematuhi jenis kegunaan tersebut untuk membangunkan tanah berkenaan.



Pelanggaran syarat kegunaan tanah ini akan mendatangkan kesan yang buruk dan tidak baik kepada penduduk di kawasan persekitaran tersebut dan juga alam sekeliling. Impak yang tidak baik terhadap alam sekeliling dan kawasan persekitaran akan berlaku apabila tanah yang telah ditetapkan syarat kegunaan, contohnya seperti tanah yang telah diperuntukan untuk tujuan pertanian, tetapi dibangunkan untuk perindustrian, akan menyebabkan kawasan persekitaran tercemar dengan sisa industri dan tanah berkenaan juga menjadi tidak subur untuk tujuan pertanian lagi. Salah satu contoh pelanggaran syarat guna tanah yang pernah berlaku adalah pelanggaran syarat guna tanah oleh Kumpulan Hartanah Selangor Berhad (KHSB).

KHSB telah membangunkan kuari secara haram selama bertahun-tahun lamanya di atas tanah pegangan pajak seluas 234 hektar di daerah Gombak, Selangor tanpa disedari oleh sebilangan pemegang saham di syarikat berkenaan. Tanah pegangan pajak yang dimiliki oleh KHSB sepatutnya hanya akan berakhir pada tahun 2090 tetapi telah dirampas oleh Kerajaan Negeri Selangor setelah mendapat tahu tentang aktiviti kuari haram berkenaan dan kerugian dianggarkan mencecah hampir RM250 juta (Berita The Star, 15 Februari 2012). Tanah tersebut sebenarnya tidak pernah dipohon untuk ditukar syarat kegunaan daripada pertanian kepada perlombongan dan aktiviti kuari tersebut juga tidak mempunyai lesen serta tidak pernah mendapat kebenaran daripada pihak Kerajaan Negeri Selangor (Utusan Malaysia, 16 Februari 2012).

Pelanggaran syarat guna tanah oleh pemilik tanah sebenarnya merupakan satu kegiatan yang mencabuli hak dan kepentingan orang awam demi mendapatkan keuntungan semata. Kesan pembangunan yang berasaskan pelanggaran syarat guna ini dapat dilihat dengan pembukaan tanah yang tidak seragam untuk tujuan pembangunan, kerosakan pada tanah dan persekitaran, kesesakan sesuatu kawasan pembangunan dan juga kesan sosial dan ekonomi terhadap masyarakat setempat. Dengan melakukan kegiatan ini secara diam-diam, pemilik tanah dapat menjimatkan kos pembayaran penukaran syarat tanah atau kos bagi mendapatkan tanah lain bagi tujuan yang dikehendaki (Utusan Malaysia, 19 Januari 2006). Oleh sebab itu, tindakan penguatkuasaan yang berkesan perlu ada untuk menangani masalah ini.

## **1.2   Penyataan Masalah**

Di bawah Perlembagaan Persekutuan, Kanun Tanah Negara (KTN) secara dasarnya telah digubal di bawah Perkara 76(4) untuk membantu dalam urusan pentadbiran tanah (Sumber dari INSTUN). Walau bagaimanapun, isu serta pemasalahan yang mempunyai kaitan dengan pengurusan tanah yang berlaku di negara ini masih mengalami kesukaran untuk diselesaikan dengan senang dan mudah. Pembangunan yang pesat dan permintaan terhadap tanah yang meningkat telah mengundang pelbagai masalah terutamanya dari segi pelanggaran syarat-syarat penggunaan tanah.

Setiap pemilik atau tuan tanah yang melanggar syarat penggunaan tanah akan dikenakan tindakan perundangan. Oleh sebab itu, bagi memastikan tindakan perundangan tidak dikenakan kepada setiap tuan punya tanah, kesemua syarat kegunaan tanah yang telah tertulis dan dinyatakan di dalam dokumen hakmilik tanah wajib dipatuhi sepenuhnya. Walau bagaimanapun, masih terdapat segelintir pemilik tanah yang ingkar dan memilih untuk membangunkan tanah kepunyaan mereka mengikut kehahuan masing-masing walhal pada hakikatnya syarat guna tanah ini boleh diubah dengan syarat permohonan perlu dikemukakan dan fi serta premium akan dikenakan sekiranya syarat guna tanah yang baru diluluskan.

Tindakan penguatkuasaan terhadap pelanggaran syarat ini telah lama diwujudkan namun masih terdapat kelemahan kerana kes pelanggaran syarat kegunaan tanah masih juga berlaku khususnya di daerah Kuala Selangor. Di daerah Kuala Selangor, kes-kes pelanggaran syarat tanah yang telah berlaku masih belum dapat diselesaikan sehingga kini. Selain itu, kes baru berkaitan pelanggaran syarat tanah tetap juga timbul dan ini telah menyebabkan pertambahan bilangan kes pelanggaran syarat tanah yang belum di selesaikan di daerah Kuala Selangor meningkat. Jadual 1.1 menunjukkan bilangan kes pelanggaran syarat tanah yang berlaku di daerah Kuala Selangor daripada tahun 2016 sehingga tahun 2019.

Jadual 1.1 Bilangan Kes Pelanggaran Syarat Tanah di Daerah Kuala Selangor Dari Tahun 2016 Sehingga Tahun 2019 (4 Tahun)

<b>TAHUN</b>	<b>BILANGAN KES PELANGGARAN SYARAT TANAH YANG DIADUKAN</b>
<b>2016</b>	3
<b>2017</b>	15
<b>2018</b>	6
<b>2019</b>	6
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	<b>30</b>

Sumber : *Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor, 2019*

Walaupun undang-undang berhubung pelanggaran syarat tanah telah lama diwujudkan dan tindakan penguatkuasaan juga telah diambil oleh Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor, namun bilangan kes pelanggaran syarat tanah di daerah Kuala Selangor tetap bertambah mengikut tahun. Oleh sebab itu, kajian ini diperlukan bagi mengkaji cabaran yang dihadapi oleh Pejabat Daerah dan Tanah dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan terhadap kes pelanggaran syarat tanah di daerah Kuala Selangor dan mencari jalan penyelesaian bagi cabaran yang dihadapi untuk mempertingkatkan lagi kecekapan dalam melaksanakan penguatkuasaan terhadap pelanggaran syarat tanah di daerah Kuala Selangor.

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat yang telah ditetapkan di dalam kajian ini adalah untuk meningkatkan kecekapan Pejabat Tanah Daerah dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan ke atas pelanggaran syarat agar kes pelanggaran syarat tanah yang berlaku di daerah Kuala Selangor dapat ditangani dengan lebih berkesan.

## **1.4 Objektif Kajian**

Elemen yang sangat penting di dalam sesebuah kajian adalah objektif kajian kerana objektif bertujuan untuk menetapkan intipati dan hala tuju sesebuah kajian berkenaan. Terdapat tiga (3) objektif yang telah ditetapkan di dalam kajian ini iaitu:-

- (i) Mengkaji tindakan penguatkuasaan yang diambil oleh Pejabat Tanah Daerah ke atas pelanggaran syarat tanah di daerah Kuala Selangor;
- (ii) Mengkaji cabaran yang dihadapi oleh Pejabat Tanah Daerah dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan terhadap kes pelanggaran syarat tanah di daerah Kuala Selangor; dan
- (iii) Mengkaji penambahbaikan kepada pelaksanaan penguatkuasaan yang dihadapi oleh Pejabat Daerah dan Tanah terhadap pelanggaran syarat tanah di daerah Kuala Selangor.

## **1.5 Skop Kajian**

Di dalam kajian ini, skop yang telah ditetapkan adalah untuk mengetahui tindakan-tindakan yang berkaitan dengan penguatkuasaan terhadap pelanggaran syarat tanah yang telah diambil oleh Pejabat Tanah Daerah di dalam daerah Kuala Selangor. Kajian ini juga dilaksanakan untuk mengkaji cabaran yang dihadapi oleh Pejabat Tanah Daerah dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan terhadap kes pelanggaran syarat di daerah Kuala Selangor serta mengkaji dan mengesyorkan cadangan penyelesaian kepada cabaran tersebut agar kes-kes pelanggaran syarat yang telah berlaku dapat ditangani dengan lebih baik.

Keseluruhan kawasan di dalam daerah Kuala Selangor telah dipilih sebagai kawasan kajian. Daerah Kuala Selangor adalah merupakan daerah yang kedua terbesar selepas daerah Hulu Selangor di negeri Selangor. Sempadan bagi daerah Kuala Selangor adalah daerah Hulu Selangor, daerah Sabak Bernam, dan daerah

Klang. Dengan keluasan seluas 1194.55 kilometer persegi, daerah Kuala Selangor mempunyai sembilan (9) buah mukim yang mana salah satu mukimnya dinamakan mukim Kuala Selangor (Portal rasmi PDT Kuala Selangor, 2019). Walaupun demikian, kawasan kajian adalah meliputi keseluruhan daerah Kuala Selangor dan bukan mukim Kuala Selangor sahaja.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Setiap kajian mempunyai kepentingan kajian. Bagi kajian ini, ianya dilaksanakan agar dapat membantu mana-mana pihak yang berkepentingan serta mana-mana pihak yang terlibat dalam urusan pentadbiran tanah. Pihak-pihak yang dapat memanfaatkan kajian ini adalah seperti pentadbir tanah, Perbendaharaan Negeri Selangor, pemilik tanah dan juga ahli akademik.

### **1.6.1 Pentadbir Tanah**

Kajian ini dilaksanakan dengan tujuan untuk membantu pentadbir tanah dalam mengenalpasti cabaran yang dihadapi oleh Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor dalam usaha untuk menguatkuasakan undang-undang berhubung pelanggaran syarat tanah. Dengan adanya kajian ini, pihak pentadbir tanah akan dapat memahami dengan lebih jelas dan terperinci tentang masalah yang dihadapi dalam melaksanakan tindakan tersebut.

Sebagai tambahan, pemahaman yang lebih jelas berkaitan dengan jenis-jenis pelanggaran terhadap syarat nyata, kesan pelanggaran syarat terhadap persekitaran serta tindakan yang akan diambil terhadap pemilik yang melanggar syarat guna tanah yang telah diberimilik akan dapat diperoleh melalui kajian ini.

### **1.6.2 Perbendaharaan Negeri Selangor**

Kajian ini dapat membantu memantapkan tindakan penguatkuasaan yang diambil oleh Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor terhadap kes pelanggaran syarat tanah yang berlaku di daerah Kuala Selangor. Secara tidak langsung, kutipan hasil yang diperoleh daripada bayaran denda yang dikutip serta kutipan premium akan meningkat dan membantu menjana pendapatan Kerajaan Negeri Selangor.

### **1.6.3 Pemilik Tanah**

Kajian ini dapat membantu memberikan pendedahan kepada pemilik tanah tentang kepentingan mematuhi syarat tanah yang telah ditetapkan dalam membangunkan tanah yang dimiliki. Selain itu, pemilik tanah juga akan memperoleh pengetahuan tentang peraturan yang terlibat serta kesan yang akan dihadapi sekiranya pemilik tanah melakukan pelanggaran syarat tanah yang dimiliki.

### **1.6.4 Ahli Akademik**

Kajian ini akan dapat membantu ahli-ahli akademik yang lain dalam membuat kajian lanjutan yang berkaitan dengan kes pelanggaran syarat tanah secara lebih mendalam dan terperinci. Selain itu, kajian ini akan dapat digunakan oleh ahli akademik sebagai rujukan bagi tujuan melaksanakan kajian lanjutan yang lain dan juga untuk tujuan menambahbaik kajian yang telah dilaksanakan.

## **1.7 Metodologi Kajian**

Metodologi kajian amatlah penting kerana ianya menerangkan tentang kaedah-kaedah yang digunapakai dalam proses untuk mencapai sesebuah matlamat kajian. Metodologi adalah merupakan kaedah-kaedah yang dijalankan dan digunapakai bagi mencapai kesemua objektif yang telah ditetapkan dalam sesebuah

kajian. Metodologi kajian yang telah dipilih di dalam kajian ini boleh dibahagikan kepada tiga (3) peringkat seperti berikut:-

- (i) Peringkat Pertama : Kajian Awalan
- (ii) Peringkat Kedua : Pengumpulan Data
- (iii) Peringkat Ketiga : Penganalisan Data

### **1.7.1 Peringkat Pertama : Kajian Awalan**

Kajian awalan perlu dilaksanakan pada peringkat awal kajian ini. Data-data yang berkaitan dengan latar belakang atau penceritaan sesebuah kes perlu diperoleh terlebih dahulu. Data maklumat seperti sejarah kes, jenis atau bentuk kes, aspek fizikal, sosial, ekonomi dan politik serta data-data lain yang berkaitan perlu diperoleh terlebih dahulu bagi membantu dalam kajian ini (Beeton, 2005). Pada peringkat pertama ini akan melibatkan pemahaman awal terhadap masalah yang dihadapi dalam pelanggaran syarat tanah serta mengenalpasti objektif-objektif serta matlamat yang telah ditetapkan agar kajian ini tidak terpesong dari landasan untuk mencapai objektif berkenaan. Untuk kajian ini, skop, objektif dan kepentingan kajian ini dibentuk daripada permasalahan yang wujud berkaitan pelanggaran syarat tanah.

Kaedah kajian kes dapat menerangkan tentang sesuatu keadaan yang sedang ataupun telah berlaku dan keadaan ini dapat dijadikan sebagai rujukan atau sebagai suatu pengajaran. Kajian kes adalah suatu kaedah pembelajaran yang berkesan yang mana ianya berupaya untuk membantu meningkatkan kemahiran dalam membuat keputusan, kemahiran berkomunikasi dan berfikir serta bekerja secara berpasukan (Muhamad Muda, 2003). Kajian kes berbentuk deskriptif ianya bergantung kepada kesahihah dan kredibiliti metodologi kajian yang lain.

Kajian kes juga bermaksud suatu kajian berkenaan sesuatu isu yang berhubungkait dengan institusi, orang perseorangan dan lain-lain berdasarkan maklumat serta data lengkap dan terperinci yang dikumpulkan dalam sesuatu tempoh

masa yang tertentu (Kamus Dewan Bahasa, 2007). Ianya adalah suatu kajian komprehensif dan bukan hanya melibatkan pengumpulan data. Kajian kes juga berupaya untuk menentukan batasan dalam aspek skop, masa, peserta kajian dan lokasi serta berupaya untuk membolehkan penyelidikan dijalankan dengan lebih mendalam, menyeluruh dan praktikal (Marohaini Yusoff, 2001).

### **1.7.2 Peringkat Kedua : Pengumpulan Data**

Peringkat kedua dalam kajian ini akan melibatkan pengumpulan data dan penyelidikan dibuat menggunakan pendekatan kaedah kualitatif. Penyelidikan kualitatif berbeza daripada penyelidikan secara kuantitatif kerana bentuk data yang digunakan dan dikumpul adalah berlainan. Data kualitatif adalah data yang diperoleh daripada kaedah pemerhatian di lapangan, kaedah temubual dan analisa dokumen (Kamarul Azmi, 2012). Data kualitatif ini lebih memfokuskan kepada hasil dan kualiti yang mana boleh disimpulkan sebagai data berupa kata-kata secara lisan atau bertulis mengenai pengamatan terhadap perangai dan tindak tanduk manusia (Taylor, et al., 1984).

Data yang diperoleh daripada hasil pemerhatian di lapangan, hasil perbincangan atau temubual dan data daripadad bahan bertulis adalah merupakan tiga jenis data kualitatif. Teknik pengumpulan data yang dibuat perlulah disesuaikan dengan bentuk data dan mestilah berdasarkan pertimbangan tiga syarat berikut iaitu informasi yang mencukupi, efisiensi sesebuah teknik pengumpulan data dan etika pengumpulan data (Zelditch, 1979). Terdapat dua jenis sumber data untuk dikumpul iaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

#### **1.7.2.1 Pengumpulan Data Primer**

Pengumpulan data primer dibuat bagi membantu mencapai tiga (3) objektif yang telah ditetapkan. Sumber data primer adalah daripada kaedah perbincangan atau temubual dengan responden dan informan serta pemerhatian di lapangan. Data-data



yang dikumpul daripada sumber data primer adalah merupakan pendapat dan pandangan responden dan informan tersebut di dalam perkara berkaitan pelanggaran syarat tanah tersebut. Data hasil temubual atau perbincaraan adalah merupakan data yang dikutip secara langsung dari responden mengenai pengetahuan, pengalaman, pandangan dan fikiran mereka semasa sesi perbincaraan atau temubual dibuat. Data daripada pemerhatian di lapangan adalah merupakan catatan atau huraian mengenai sesuatu kejadian, keadaan, situasi, interaksi dan lain-lain yang berlaku di lapangan.

**(a) Kaedah Sesi Temubual**

Kaedah temubual dipilih dalam kajian ini kerana ianya merupakan satu kaedah yang sesuai dan terbaik untuk membantu dalam pemahaman tentang kajian yang dilaksanakan dengan lebih praktikal dan realistik. Kaedah ini dipilih untuk tujuan pengumpulan data primer kerana kaedah temubual ini melibatkan responden yang terlibat dengan penyediaan prosedur kerja bagi tindakan penguatkuasaan terhadap pelanggaran syarat tanah dan juga responden yang terlibat dengan pelaksanaan tindakan penguatkuasaan di daerah Kuala Selangor itu sendiri. Data yang didapati dan dikumpul daripada sesi temubual adalah merupakan data primer.

Proses temubual mempunyai tiga jenis teknik temubual iaitu teknik berstruktur, teknik semi-struktur dan teknik tidak berstruktur (Piaw, C.Y., 2011). Temubual secara semi-struktur digunakan dalam kajian ini dengan berpandukan kepada soalan-soalan yang telah disediakan lebih awal bagi tujuan sesi temubual bersama responden. Soalan untuk sesi temubual dibuat secara bersemuka dan tujuan soalan tersebut disediakan lebih awal adalah untuk membantu dalam proses sesi temubual dengan responden yang terpilih.

Selain daripada itu, tujuan penyediaan soalan lebih awal untuk memastikan bahawa hanya perkara-perkara yang perlu dan relevan sahaja disoal semasa sesi temubual bagi mengelakkan pembaziran masa pihak yang ditemuduga dan juga untuk memastikan hanya maklumat yang diperlukan sahaja dioleh bagi membantu dalam kajian ini. Borang temubual tersebut boleh dipecahkan kepada lima (5) bahagian-bahagian tertentu untuk memastikan objektif kajian tercapai. Pecahan

mengikut bahagian dan justifikasi pemilihan soalan-soalan tersebut dapat diringkaskan seperti yang ditunjukkan di dalam Jadual 1.2.

Jadual 1.2 Penyediaan Soalan untuk Sesi Temubual

<b>BIL</b>	<b>BAHAGIAN</b>	<b>SOALAN</b>	<b>JUSTIFIKASI PEMILIHAN SOALAN</b>
1	<b>Maklumat Responden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nama</li> <li>• Unit Bertugas</li> <li>• Jawatan</li> <li>• Tempoh Berkhidmat di Unit</li> </ul>	Untuk mendapatkan perincian maklumat berkaitan bidang kerja dan tempoh berkhidmat di bidang tersebut
2	<b>Perundangan Yang Terlibat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perundangan yang terlibat dalam hal penggunaan tanah dan penguatkuasaan pelanggaran syarat tanah di Daerah Kuala Selangor</li> <li>• SOP/Prosedur kerja yang digunapakai untuk tindakan penguatkuasaan terhadap kes pelanggaran syarat tanah</li> <li>• Bentuk pelanggaran syarat tanah yang telah berlaku</li> </ul>	Untuk mendapatkan maklumat berhubung perundangan dan SOP yang berkaitan serta bentuk pelanggaran syarat tanah yang telah berlaku.

BIL	BAHAGIAN	SOALAN	JUSTIFIKASI PEMILIHAN SOALAN
3	<p style="text-align: center;"><b>Tindakan Penguatkuasaan Terhadap Pelanggaran Syarat Tanah</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tindakan penguatkuasaan yang diambil oleh Pejabat Tanah Daerah di Kuala Selangor.</li> <li>• Keberkesanan tindakan penguatkuasaan Pejabat Tanah Daerah ke atas pelanggaran syarat tanah</li> <li>• Cabaran / rintangan / halangan yang dihadapi dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan ke atas pelanggaran syarat tanah</li> </ul>	<p>Untuk mendapatkan maklumat berhubung tindakan penguatkuasaan yang diambil terhadap kes pelanggaran syarat tanah.</p>
4	<p style="text-align: center;"><b>Pandangan Peribadi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelanggaran syarat tanah yang tidak diadukan</li> <li>• Kesan pelanggaran syarat tanah</li> </ul>	<p>Untuk mendapatkan maklumat mengenai kes pelanggaran syarat tanah yang berlaku di daerah Kuala Selangor yang tidak dibuat aduan ke pihak berkuasa dan kesan pelanggaran syarat tanah</p>

BIL	BAHAGIAN	SOALAN	JUSTIFIKASI PEMILIHAN SOALAN
5	<b>Cadangan Penambahbaikan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadangan penambahbaikan yang perlu diambil oleh Pejabat Tanag Daerah di Kuala Selangor untuk meningkatkan lagi kecekapan dan keberkesanan dalam menangani kes pelanggaran syarat tanah.</li> </ul>	Untuk mendapatkan pendapat / cadangan berdasarkan pengalaman kerja

Sumber : *Borang Temubual yang disediakan oleh Penulis, 2019*

**(b) Kaedah Pemerhatian di Lapangan**

Kaedah seterusnya adalah menggunakan kaedah pemerhatian di lapangan. Kaedah ini digunapakai dalam kajian ini untuk mendapatkan maklumat tentang kegiatan penyalahgunaan tanah dan pelanggaran syarat yang telah dibuat oleh pemilik tanah di dalam daerah Kuala Selangor. Dengan melaksanakan kaedah pemerhatian di lapangan, penyelidik dapat menjalankan pemerhatian ke atas kawasan kajian dan memastikan data yang dikumpul dan diperoleh mempunyai reliabiliti dan releven untuk kajian ini. Selain itu, semasa pemerhatian di kawasan lapangan dibuat, penyelidik dapat membuat catatan dan memastikan maklumat yang diperoleh daripada responden melalui kaedah sesi temubual adalah betul dan dan tepat.

**1.7.2.2 Pengumpulan Data Sekunder**

Data sekunder dikumpul dan diperoleh daripada pembacaan terhadap kajian lampau yang dikupas daripada bahan bercetak serta bahan daripada media elektronik. Data daripada bahan bertulis boleh diperoleh daripada dokumen ataupun petikan

perenggan pada dokumen tersebut, surat, pekeliling, dan lain-lain dokumen bercetak (Patton, 1990). Fungsi data sekunder adalah untuk membantu mengukuhkan data primer yang telah dikumpul dan diperoleh dalam kajian ini. Kajian literatur merupakan salah satu sumber data sekunder.

#### **(a) Kajian Literatur**

Kajian literatur adalah kajian yang melibatkan pengumpulan maklumat-maklumat yang diperlukan. Kajian literatur ini dibuat dengan cara mengkaji sumber-sumber kajian yang terdahulu ataupun merujuk kepada bahan bacaan yang berkenaan seperti jurnal-jurnal, buku-buku, tesis-tesis, keratan akhbar, sumber bacaan daripada laman web, pekeliling yang berkuatkuasa dan sebagainya. Kajian ini akan dilaksanakan dengan lebih tepat dan baik dengan memahami sepenuhnya kajian yang terdahulu kerana maklumat serta fakta telah diperoleh.

Semasa melaksanakan kajian literatur, maklumat berhubung permasalahan yang diperoleh oleh penyelidik terdahulu yang mana hampir serupa atau sama dengan permasalahan yang dikaji oleh penyelidik baru perlu dikenalpasti dan difahami dengan mendalam. Kajian literatur ini akan merangkumi teori-teori berkaitan pentadbiran tanah di Malaysia. Ini termasuklah jenis-jenis syarat kegunaan tanah, kategori-kategori tanah, proses untuk memohon ubah syarat tanah serta tindakan penguatkuasaan yang diambil berkaitan pelanggaran syarat guna tanah oleh pemilik tanah.

### **1.7.3 Peringkat Ketiga : Penganalisan Data**

Pada peringkat ketiga di dalam kajian ini, kaedah menganalisis data akan dilaksanakan secara deskriptif. Penganalisan data primer yang telah diperoleh akan dilaksanakan untuk menghasilkan pernyataan dan konteks yang mana akan membantu membawa kepada penemuan kajian. Melalui analisis yang dilakukan, hasil kajian mengenai bentuk pelanggaran syarat guna tanah, jenis tindakan penguatkuasaan yang dijalankan serta cabaran yang dihadapi dalam menguatkuasakan undang-undang akan dapat diperoleh.

Hasil daripada penganalisan data ini, kesimpulan dapat dibuat bagi memperoleh penemuan kajian yang dijalankan. Kaedah deskriptif dan perbandingan digunakan untuk memperoleh hasil daripada penemuan kajian. Kesimpulan kajian ini dibuat berdasarkan kepada keseluruhan hasil penemuan penyelidikan yang dilaksanakan. Beberapa cadangan untuk penambahbaikan akan diberikan berdasarkan kesimpulan yang dibuat bagi menambahbaik proses kerja serta memperbaiki keadaan sedia ada.

## **1.8 Susunatur Bab**

Susunatur bab di dalam kajian ini terbahagi kepada lima (5) bab. Setiap bab ini mempunyai kaitan dan mempunyai kesinambungan antara satu bab dengan yang lain. Bab-bab yang dimaksudkan itu adalah Bab Pengenalan, Bab Kajian Literatur, Bab Kawasan Kajian, Bab Analisis Data serta Bab Kesimpulan dan Cadangan.

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

Bab Satu (1) untuk kajian ini menerangkan tentang pengenalan awal kepada penyelidikan yang akan dilakukan. Bab pertama dalam kajian ini berfungsi untuk menceritakan tentang latar belakang sesuatu perkara atau isu yang timbul untuk dikaji, masalah yang dialami sebelum kajian ini dijalankan, matlamat yang ditetapkan dalam kajian ini, objektif kajian yang perlu dikecapi dan dipatuhi agar tidak tersasar dari landasan matlamat, skop kajian untuk memastikan perhatian dapat ditumpukan pada kawasan penyelidikan yang ditetapkan serta metodologi kajian yang dipilih untuk memperoleh hasil yang diinginkan. Selain itu, penyusunan bab mengikut bahagian juga diterangkan di dalam bab ini.

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

Kajian Literatur ataupun Kajian Ilmiah adalah merupakan Bab Dua (2) di dalam kajian ini. Keseluruhan kajian ini akan diterangkan secara teoritikal di dalam bab ini. Selain itu, sistem yang digunapakai dalam urusan pentadbiran tanah di negara Malaysia khususnya yang berkaitan dengan pelanggaran syarat tanah akan diterangkan di dalam bab kajian literatur ini. Perbincangan dan penerangan mengenai undang-undang semasa yang berkuatkuasa dan tindakan yang telah diambil oleh Pejabat Tanah Daerah terhadap pemilik tanah yang telah melanggar syarat tanah di daerah Kuala Selangor akan dimasukkan di dalam bab kedua ini.

### **1.8.3 Bab 3 : Kawasan Kajian**

Bab Tiga (3) di dalam kajian ini adalah Kawasan Kajian. Melalui bab ini, kawasan kajian yang dipilih iaitu daerah Kuala Selangor akan diterangkan di dalam bab ini. Hal yang akan dibincangkan merangkumi kes yang berkaitan dengan pelanggaran syarat guna tanah yang telah berlaku di daerah Kuala Selangor.

### **1.8.4 Bab 4 : Analisis Data**

Bab Empat (4) di dalam kajian ini adalah merupakan Analisis Data. Semua hasil maklumat yang diperolehi daripada sesi temubual dan pemerhatian di lapangan akan ditunjukkan di dalam Bab Empat (4) kajian ini. Maklumat-maklumat yang diperolehi akan disusun dan diolah dan kemudiannya akan dianalisa mengikut kaedah kualitatif untuk menghasilkan penemuan kajian.

Dalam Bab Empat (4) ini, segala isu dan bentuk pelanggaran syarat tanah yang berlaku di bawah pentadbiran Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor akan dibincangkan. Selain itu, tindakan penguatkuasaan yang telah diambil oleh Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor serta cabaran yang dihadapi dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan terhadap kes pelanggaran syarat tanah di daerah Kuala Selangor juga akan dibentangkan di dalam bab ini.

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

Bab Lima (5) adalah merupakan bahagian yang terakhir di dalam kajian ini. Di dalam Bab Kesimpulan dan Cadangan, seluruh kajian yang dilaksanakan akan dirumuskan dan disimpulkan untuk menunjukkan hasil penemuan yang diperoleh. Selain daripada kesimpulan dan rumusan kajian, cadangan penyelesaian bagi membantu memperkukuhkan lagi serta memantapkan lagi tindakan penguatkuasaan yang sedia ada terhadap pelanggaran syarat akan diterangkan di dalam bab ini. Setiap pencapaian objektif juga akan disimpulkan dan limitasi kajian serta cadangan kajian lanjutan juga diterangkan di dalam bab ini.



## RUJUKAN

- Abd Rahim Kaparawi & Ziauddin Abdul Latif. (2017). *“Overview of Coastal Reclamation Projects in Malaysia”*. Coastal Engineering Division, Department of Irrigation and Drainage Malaysia.
- Abdul Khalid. (15 Februari 2012). *Kerajaan Selangor Hanya Rampas Tanah Yang Disalahgunakan*. The Star.
- Ainul Jaria Maidin, Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, Bashiran Begum Haji Mobarak Ali, Nor Asiah Mohamad, Azlinor Sufian, Ratna Azah Rosli, Fauziah Md. Nor. (2008). *Principles of Malaysian Land Law*, Lexis Nexis, Singapore.
- Ainul Jaria Maidin, Hunud Abia Kadouf. (2010). *Weaknesses in The Registration of Land Dealings System in Malaysia: Suggestions for Improvements for Enhancing the System*. 1 LNS 1.
- Amani Dahaman (April 2011). *Penyelidikan Pendidikan. Tinjauan Literatur*. Soroton Kajian.
- Beeton, S. (2005). *The Case Study in Tourism Research: A Multi-method Case Study Approach* in Ritchie, B.W., Burns, P. and Palmer, C. *Tourism Research Methods: Integrating Theory With Practice*. CABI Publishing. UK.
- Boote, D.N. & Beile, p. (2005). *Scholars before researchers: On the centrality of the dissertation literature review in research preparation*.
- Das, SK (1963), *The Torrens System in Malaya*, MLJ, Singapore.
- Dr. Kamarul Azmi Jasmi. *Metodologi Pengumpulan Data dalam Penyelidikan Kualitatif*. Conference Paper. (January 2012). *Kursus Penyelidikan Kualitatif Siri 1 2012*.
- Jerald Gomez, Section 340 of the National Land Code, Before and After Boonsom Boonyanit. [2008] 1 MLJ I.
- Kamus Dewan. Ed. Ke 4. (2007). Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Kehilangan Tanah Bernilai RM250 Juta Cetus Kontroversi*. (15 Februari 2012). The Star.
- Malayan Law Journal Reports (6 January 1977). Volume 2, Teh Bee Vs. K. Maruthamuthu. 2 MLJ 7.

- Marohaini Yusoff. (2001). *Penyelidikan Kualitatif: Pengalaman Kerja Lapangan Kajian*. Penerbit Universiti Malaya. Kuala Lumpur.
- Muhamad Muda. (Mac 2003). *Apa itu Kajian Kes? Bengkel Penyelidikan dan Penulisan Kes Siri 1*. Universiti Sains Islam Malaysia.
- Patton, M. Q. (1990). *Qualitative Evaluation and Research Methods* (2nd ed.). Newbury Park, CA: Sage Publications, Inc.
- Penduduk Malaysia Dianggarkan 32.6 Juta pada 2019*. (15 Julai 2019). Berita Harian.
- Piaw, C.Y. (2011). *Kaedah dan Statistik Penyelidikan* (Buku 1) Edisi Kedua. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (2010). “Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020”.
- Portal Rasmi Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor. <https://kualaselangor.selangor.gov.my/kualaselangor.php>
- Rabiah Muhammad Serji. (August 2018). *Sistem Torrens Dalam Undang-Undang Tanah Di Malaysia: Sistem Yang Tidak Eksklusif*. Fakulti Syariah dan Undang-Undang, Kolej Universiti Islam Antarabangsa Selangor, Bangi, Selangor.
- Razani bin Ab Rahim (2009), *Pengenalan Undang-Undang Tanah*. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai
- Ridzuan Awang (1994). *Undang-undang Tanah Islam; Pendekatan Perbandingan*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Salleh Buang Januari (1993). *Undang-undang Tanah di Malaysia*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Salleh Buang (2007). *Malaysian Torrens System, Second Edition*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Silverman, D. (2003). *Analyzing Talk and Text*. In Denzin, N.K. and Yvonna, S.L. *Collecting and Interpreting Qualitative Materials*. Sage Publications Inc. Thousand Oaks, California
- Slaid Kanun Tanah Negara, *Bahagian Pengurusan dan perundangan tanah*, Institut Tanah Negara (INSTUN).
- Suo Cheng, D., Tong, K.W. & Yuping, Y. *Municipal Solid Waste Management in China: Using Commercial Management to solve a growing problem*. *Utilities Policy* **10** (2001), pp. 7–11.

Taylor, SJ dan R Bogdan. 1984. *Introduction to Qualitative Research Methods: The Search for Meanings*. Second Edition. John Wiley and Sons. Toronto.

Zelditch, M. Jr. (1979). *Some methodological problems of field studies*. In J. Bynner & K.M. Stribley (Eds.), *Social Research: Principles and Procedures*. Bungay, Suffolk: The Open University.